

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött **Keszthely Város Önkormányzat megbízásából**
egyrésztől a **Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes KFT**
Keszthely, Vásár tér 10.
mint bérbeadó, (a továbbiakban: bérbeadó)
másrésztől **Best Café Team Vendéglátóipari és Kereskedelmi KFT**
Keszthely, Bólyai u.1.
Cégjegyzékszám: Cg. 20-09-068488
Adószám: 14305858-2-20
képviseli: Csertán Norbert ügyvezető
mint bérlő, (a továbbiakban: bérlő)

között az alábbi feltételek mellett:

- 1./ Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 313/2007. (XI.29.) sz. határozata illetve Keszthely Város Polgármesterének 30.558-8/2008. ügyiratszámú átiratai alapján - az azokban foglalt kikötésekkel - a Keszthely, Kossuth u. 43.sz. alatti, 43 m2 alapterületű helyiséget, vendéglátóipari és kereskedelmi tevékenység folytatása céljára.
- 2./ Jelen bérleti szerződés 2008. május 1. napjától 2014. október 25. napjáig tartó meghatározott időre szól.
Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződés lejártát követően bérlő további 5 évre szóló előbérleti jogot kap.
- 3./ Bérbeadó és bérlő a helyiség bérleti díját havi **138.905.- Ft** (azaz: Egyszázharmincnolcezerkilencszázöt 00/100 forint) + ÁFA összegben állapítják meg, mely összeget bérlő - a bérbeadó által kiállított számla alapján - a számlában szereplő fizetési határidőig köteles bérbeadó részére megfizetni.
- 4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 3. pontban megállapított bérleti díj évente, Keszthely Város Önkormányzatának mindenkor helyi rendeletében megállapított mértékben - mely jelenleg 5 % - automatikusan emelkedik az előző évihez képest.
Az emelt díj minden év január 1. napjától esedékes.
Bérlő kijelenti, hogy a bérleti díj fentiek szerinti emeléséhez hozzájárul, azt nem vitatja.
5. a./ Bérlő a fenti helyiségre megállapított 1.389.050.- Ft (azaz: Egymillió-háromszáznyolcvankilencezerötven 00/100 forint) összegre vonatkozó - mely a bérlő által felajánlott, a bérlemény rendeltetészerű visszaadása fejében meghatározott 10 havi bérleti díjnak felel meg - 1 pld. banki óvadéki igazolást bérbeadó részére átadott, mely jelen helyiségbérleti szerződés mellékletét képezi.
b./ A helyiségbérleti szerződés megszűnését követően - amennyiben bérlőnek bérbeadó felé semminemű fizetési kötelezettsége nem áll fenn - bérbeadó 15 napon belül a banki óvadéki igazolást kiállító pénzügyi intézet felé írásban nyilatkozik a zárolt összeg feloldhatóságáról bérlő javára.

- 6./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő hibájából adódó fizetési késedelem esetén a jogszabályok szerint mindenkor esedékes kamatot fizeti meg bérlő bérbeadó részére késedelmi kamat címén.
- 7./ Felek a helyiséget 2008. május 1. napjával tekintik használatba adottnak, így ettől az időponttól terheli bérlőt a 3. pontban meghatározott fizetési kötelezettség.
8. a./ Felek rögzítik, hogy a bérlemény vízmérő alórával rendelkezik, melynek folyamatos hitelesítése bérlő feladata és költsége.
Felek megállapodnak abban, hogy a vízfogyasztásmérő alóra leolvasása bérbeadó részéről havonta történik. Ennek megfelelően a felhasznált vízmennyiség költségét a mindenkor érvényes víz és csatornadíj közületi árának figyelembevételével a következő havi bérleti díj számával egyidőben érvényesíti bérbeadó, melyet bérlő a számlában szereplő fizetési határidőig köteles bérbeadó részére megfizetni.
- b./ Bérlő tudomásul veszi, hogy az ilyen módon leszámlázott illetve befizetett víz és csatornadíj elegendőként szerepel. A közüzemi szolgáltató elszámolásakor a főmérő óra és az ehhez kapcsolódó alórák között kimutatott különbség a fogyasztás függvényében felosztásra kerül a vízfelhasználók között, mely felosztott vízdíj különbözet fogyasztás arányos részét bérlő köteles bérbeadó részére megfizetni a számlában feltüntetett határidőig.
A víz és csatornadíj meg nem fizetése a bérleti díj késedelem illetve nem fizetésének szankcióit vonja maga után.
- c./ Szerződő felek rögzítik, amennyiben a közüzemi szolgáltató DRV Zrt. a bérleti jogviszony időtartama alatt bármikor, vízmérő főóra felszerelését írja elő, bérlő köteles a megadott határidőn belül kiépíttetni. Az ezzel járó mindennemű tervezési, kiépítési és egyéb költség teljes egészében bérlőt terheli.
- 9./ A bérleti díj nem foglalja magában az egyéb közüzemi díjakat, valamint a szemétszállítási díjat, így bérlő azokat közvetlenül a szolgáltatóknak fizeti. Erre vonatkozóan a szolgáltatókkal külön megállapodást kell kötnie a jelen szerződés aláírását követő 15 munkanapon belül, melyet a bérbeadónak köteles bérlő bemutatni.
- 10./ Bérlő köteles gondoskodni a helyiség, a helyiség előtti közös használatra szolgáló terület (közterület, járda) tisztántartásáról, a téli időszakban szükséges hó- és sikkóságmentesítésről, valamint a tevékenységével összefüggő hulladék eltakarításáról.
A jelen pontban rögzített kötelezettségek bármelyikének elmulasztásából adódó felelősség teljes egészében bérlőt terheli.
- 11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlet tárgyát képező helyiség fenntartásáról, karbantartásáról, az esetlegesen szükségessé váló felújításáról bérlő köteles gondoskodni.
A bérlő által végzendő karbantartás, felújítás fogalomkörébe tartozik különösen:
- a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartása,
- a helyiség burkolatainak, a helyiséghez tartozó homlokzatnak (portálnak) a felújítása, pótlása, ill. cseréje,
- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása; amelyeket bérlő kizárólagosan használ, ill. tart üzemben.
- 12./ A bérlemény üzemeltetésével összefüggésben a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása bérlő feladata.

- 13./ Bérlő tudomásul veszi, hogy bérbeadó az épületeit nem biztosítja, ezért kötelezettséget vállal arra, hogy bérleménye biztosításáról gondoskodik.
Amennyiben bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó az esetlegesen bekövetkező károkért felelősséget nem vállal, és mindennemű (az épületben, a bérlemény(ek)-ben, a közös helyiség(ek)ben bekövetkező) kár értékét bérlő - biztosítás hiányában - bérbeadónak megtéríti.
- 14./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény albérletbe adásához a bérbeadó engedélye szükséges. Bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, különösen ha:
- a bérlő által végzett és a befogadott személy által végezni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály tiltja, vagy a befogadott személy a tevékenység gyakorlásához szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - a helyiség rendeltetési célja úgy változna, hogy a helyiségben vagy annak egy részében végezni kívánt tevékenység a rendezési tervvel ellentétessé válna,
 - bérlőnek bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka van.
- Az albérletbe adás határozott időtartamra történhet, mely két évnél hosszabb nem lehet.
Albérletbe, bármely más jogcímen történő használatba adás esetén bérbeadó jogosult az albérletbe adás időtartama alatt az éppen esedékes bérleti díjnál - Keszthely Város Képviselőtestületének hatályban lévő rendeletében meghatározottak szerint - magasabb összegű bérleti díjat számlázni.
- 15./ Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleménynek az engedélyezett rendeltetési céltól eltérő használatához a bérbeadó engedélye szükséges.
A helyiségnek az engedélyezett rendeltetési céltól - engedély nélkül történő - más célú hasznosítása, vagy engedély nélküli albérletbe adás a szerződés felmondását vonja maga után.
- 16./ Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha
- a bérlő a bérleti és közüzemi díj fizetési kötelezettségének a megállapított határidőig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire bérbeadó bérlőt - újabb határidő kitűzésével - írásban figyelmeztette, s e határidő eredménytelenül telt el,
 - bérlő a szükséges karbantartási, fenntartási, felújítási kötelezettségének nem tesz eleget,
 - a bérlő olyan magatartást tanúsít, amely a környezetükkel való együttélés szabályait súlyosan sérti,
 - a bérlő bérbeadói engedélyhez kötött tevékenységet bérbeadó engedélye nélkül végez.
- A felmondás előtt a teljesítésre, ill. a helytelen magatartás megszüntetésére bérbeadó bérlőt felszólítja.
Bérbeadó a felmondást a kötelezettség teljesítésére megszabott határidő eredménytelen eltelte után a jogszabályokban előírt határidővel írásban közli bérlővel.
A felmondás az elmulasztott díjfizetési időpontot követő hónap, egyéb esetben a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.
- 17./ Jelen határozott időre szóló helyiségbérleti szerződést, annak lejártá előtt - a 15. és 16. pontban szereplő felmondási okok kivételével - a felek csak közös megegyezéssel szüntethetik meg.
- 18./ A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlő köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

- 19./ Bérelő tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát bérbeadónak előzetesen be kell jelenteni, ahhoz bérbeadói hozzájárulást kell kérni. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény műemléki környezetben lévő épületben van.
- 20./ Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén - a megszűnést követő 15 napon belül - az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat elbontja és elszállítja. Amennyiben bérelő ezen kötelezettségét nem teljesíti, úgy bérbeadó jogosult azt bérelő költségére és veszélyére elvégeztetni. Bérbeadó őrzési kötelezettsége max. 3 hónapig áll fenn.
- 21./ Szerződő felek rögzítik, hogy a bérelő által a bérleményben esetlegesen végzendő felújítási munkák illetve bármely értékemelő beruházás költségeinek viselése tekintetében bérelő sem a tulajdonos Önkormányzat, sem a bérbeadó Keszthelyi Városüzemeltető KFT-vel szemben semminemű követelést nem támaszt semmilyen jogcímen (beleértve a jogalap nélküli gazdagodást is), sem a jelen szerződés hatálya alatt, sem a szerződés bármilyen okból történő megszűnése, illetve megszüntetése esetén.
- 22./ Bérelő kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott bérleményt érintően a Szakál KFT-t (Héviz, Park u.1.) terhelő karbantartási kötelezettség, illetve esetleges közüzemi díj hátralék megfizetése vonatkozásában előző bérelővel megegyeztek. Bérelő nyilatkozik, hogy a bérleti jog átruházása kapcsán semminemű karbantartási, felújítási és anyagi követelése sem bérbeadóval, sem a tulajdonos önkormányzattal szemben nem áll fenn.
- 23./ Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk, az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a 2/2005. (I.31.) sz. önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.
- 24./ A jelen szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik a bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen bérleti szerződést, mint akaratunkkal megegyezőt, helybenhagyólag aláírtuk.

Keszthely, 2008. április 29

Keszthely, 2008. április 30

Keszthelyi Városüzemeltető Kft.
8361 Keszthely,
Vásártér 10.
Pf.: 53

bérbeadó

Best Café Team Kft.
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 43.
T: 100268-90184969-01000001
Adószám: 14305258-2-21

bérelő

Előttünk mint tanuk előtt:

1./ Székelyi Róbert
Közvetítő, Berzeviczy u. 29.

2./ Ócsa Mária
Geszthelyi Városi Önkormányzat, 20.

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS
I. sz. módosítás

mely létrejött Keszthely Város Önkormányzat megbízásából

egyrészt a **VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit KFT**

Cégjegyzékszám: 20-09-060943

Adószám: 10746569-2-20

képv.: Göncz Attila ügyvezető

székhely: Keszthely, Vásár tér 10.

mint bérbeadó, (a továbbiakban: bérbeadó)

másrészt **Best Café Team Vendéglátóipari és Kereskedelmi KFT**

Cégjegyzékszám: Cg.20-09-068488

Adószám: 14305858-2-20

Székhelye: Keszthely, Bólyai u. 1.

Levelezési címe: Keszthely, Kossuth u. 43.

Képviseli: Szakál Ferenc ügyvezető

Telefonszám: 30/979-0997

E-mail cím: norberto23@freemail.hu

mint bérlő, (a továbbiakban: bérlő)

között az alábbi feltételek mellett:

1./ Felek a köztük 2008. április 30.-án Keszthely, Kossuth u. 43. sz. alatti 43 m2 alapterületű helyiségre vonatkozóan létrejött bérleti szerződést Keszthely Város Önkormányzat Képviselőtestületének 72/2013. (II.27.) sz. határozata alapján módosítják.

2./ Felek a helyiségbérleti szerződés 2014. október 25.-ig tartó időtartamát, azaz a bérleti jogviszonyt **2018. február 28. napjáig meghosszabbítják.**

Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződés lejártát követően bérlő további 5 évre szóló előbérleti jogot kap.

3./ A 2008. április 30.-án kelt helyiségbérleti szerződés jelen módosító okirattal nem érintett egyéb pontjai változatlanul érvényben maradnak.

Felek a jelen szerződés-módosítást elolvasták, értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Keszthely, 2013.március. 29. -

VÜZ Nonprofit KFT
Bérbeadó



Keszthely, 2013.március. 27.

Best Café Team KFT
bérlő

Előttünk mint tanúk előtt:

1./
.....

2./
.....