BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.** (székhelye: 7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2., cégjegyzék száma: Cg. 17-09-001815, adószáma: 11283120-2-17, bankszámla száma: OTP Bank Rt. 11746005-20074535, képviselője: dr. Kiss Gyula ügyvezető igazgató) mint bérbeadó (a továbbiakban: ***Bérbeadó***),

másrészről: dm-drogerie markt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (dm Kft.) (székhelye: 2046 Törökbálint, DEPO; cégjegyzék száma: 13-09-078006; adószáma: 11181530-2-44; Bankszámla száma: Citibank Rt. 10800021-60000001-01030067; képviselője: WOLFGANG STRASSER ügyvezető (1974. MEGYERI SÁNDOR cégjegyzési jog) mint bérlő (a továbbiakban: ***Bérlő***) között az alábbi feltételek mellett:

1.) Bérbeadó a szerződés 2.) pontjában meghatározott bérleti díj ellenében bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonában álló Szekszárd, Széchenyi u. 19. szám alatti, 2 db üzlethelyiségből és a hozzájuk tartozó mellékhelyiségekből álló, összesen mintegy 141 m^2 alapterületű, a mellékelt vázrajzon bejelölt helyiségeket, „dm" profilú drogéria, vegyi áru-, gyógynövény-, fotó- és élelmiszer kiskereskedelem jellegű üzleti tevékenység céljára.

A bérleti jogviszony 2002. december 01 napjától határozatlan időre szól.

A bérleti díj fizetésének kezdő időpontja: 2002. december 01.

2.) A bérleti díj mértéke **310.000,-Ft/hónap + 77.500,-Ft/hónap ÁFA**, azaz Háromszáztízezer 00/100 forint/hónap + Hetvenhétezer-ötszáz 00/100 forint/hónap ÁFA. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a fent meghatározott bérleti díj **2003. december 31-ig** nem módosul, ezt követően viszont évente emelkedik. A díjemelést az előző évi fogyasztói árindex-változással megegyező mértékben, a KSH hivatalos közleményének megjelenését követően, a tárgyév január hó 1. napjáig visszamenően érvényesíti a Bérbeadó. A Bérbeadó és a Bérlő megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat öt évenként (először 2008. januárban) felülvizsgálják és amennyiben az alacsonyabb az aktuális piaci bérleti díjnál, akkor annak szintjére emelik.

A Bérlő a bérleti díjat havonta előre, a Bérbeadó által az esedékességet 15 nappal megelőzően kibocsátott, a számviteli előírásoknak megfelelően kiállított, a Bérlő székhelyére címzett számla ellenében köteles egy összegben megfizetni a Bérbeadó OTP Bank Rt. Szekszárdi Fiókjánál vezetett 11746005-20074535 számú bankszámla javára.

Fizetési késedelem esetére a bérlő vállalja a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamat megfizetését a bérbeadónak.
A fizetés módja: átutalás.

3.) A Bérbeadó a Bérlő számára külön szolgáltatásokat nem nyújt, de az elvárható módon és mértékben együttműködik a Bérlővel a bérlemény rendeltetésszerű használatának elősegítése érdekében. A bérlemény használatával összefüggő járulékos kötelezettségek (pl. bérlemény körüli járda tisztántartása) a Bérlőt terhelik. A bérlemény 1. pont szerinti, rendeltetésszerű használatával összefüggő szolgáltatásokra (villanyáram-, víz-, távhőszolgáltatás, szemétszállítás, stb.) a Bérlő köteles a szolgáltatókkal külön szerződést kötni és a szolgáltatások díjait közvetlenül a szolgáltatók részére megfizetni.

4.) A Bérlő a bérleményt– a bérleti jog adás-vételéről szóló, 2002. augusztus 23-án kelt szerződés alapján – közvetlenül az előző bérlőktől (PIPI SHOP Bt és Marosi Lajos egyéni vállalkozó bérlőtársaktól) veszi birtokba. Az átadás-átvételről jegyzőkönyv készül, amit a felek jelen szerződéshez csatolnak. A bérlemény állapotát és felszereltségét a Bérlő megismerte, azzal kapcsolatban a Bérbeadóval szemben sem most, sem a későbbiekben nem emel kifogást, nem támaszt követelést.

5.) A Bérlő a bérleményt – a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül – albérletbe nem adhatja, a bérleménybe más személyt nem fogadhat be és a helyiség használatát más személy részére ingyenesen sem engedheti át.
A Bérbeadó a bérlemény átalakítására vonatkozó építési engedélyek kiadásáig terjedő, de legfeljebb 6 hónap időtartamra hozzájárul ahhoz, hogy Marosi Lajos egyéni vállalkozó a bérlemény általa korábban is használt részét, mint a Bérlő albérlője tovább használhassa.

6.) A Bérlő a bérleményt a jó gazda gondosságával köteles használni, annak állagát a rendes használat során keletkezett elhasználódásra tekintettel megóvni. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés fennállása alatt a bérleményben csak az 1.) pontban meghatározott tevékenységet folytathatja, a bérleményt csak az abban meghatározott célra használhatja.
A Bérlő kötelezettsége a bérlemény használatával kapcsolatos hatósági (tűzrendészeti, egészségügyi, vagyonvédelmi, stb.) előírások megtartása.

7.) A Bérbeadó köteles gondoskodni a helyiségek külső karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek megfelelő állapotáról. A Bérbeadó a kötelezettségeit az életveszélyt okozó, továbbá a helyiségek állagát veszélyeztető, rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák esetén haladéktalanul, azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

8.) A Bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Bérlő felelős.

9.) A Bérlő kötelezi magát arra, hogy a Bérbeadó képviselője számára a helyiségek megtekintését - azok rendeltetésszerű használatának ellenőrzése céljából - lehetővé teszi. A Bérbeadó az ellenőrzést csak a Bérlő tevékenységének zavarása nélkül végezheti.

10.) A helyiségek átalakítására, korszerűsítésére csak a Bérbeadó írásbeli engedélye alapján, külön megállapodás szerint kerülhet sor. A Bérbeadó a Bérlő tevékenységéhez szükséges és a helyiségben végzett kialakítás, felújítás, korszerűsítés költségeit, továbbá a tevékenység érdekében beépített berendezések költségeit nem téríti meg.
A Bérlő nyilatkozata alapján a Bérbeadónak tudomása van arról, hogy a Bérlő egy éven belül ötmillió forintot meghaladó összegű értéknövelő beruházás megvalósítását tervezi. A Bérbeadó a 12. pont szerinti esetet kivéve vállalja, hogy – a külön megállapodásban általa is engedélyezett – értéknövelő beruházás megvalósulása esetén a bérleti jogviszonyt tíz éven belül rendes felmondással nem szünteti meg. A felmondási védettséget megalapozó értéknövelő beruházásnak azok az átalakítások/felújítások minősülhetnek, amelyek a bérleményben végezhető bármely üzleti tevékenység esetén a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükségesnek tekinthetőek.

11.) A bérleti szerződést mind a Bérlő, mind a Bérbeadó jogosult írásban benyújtott rendes felmondással, 1 év felmondási idő figyelembevételével felmondani. A Bérbeadó rendes felmondási jogát a 10.) pont szerinti értéknövelő beruházás megvalósulása – a 12.) pont szerinti eset kivételével – korlátozza.

12.)Ha a Bérbeadó az ingatlant értékesíteni kívánja, akkor a bérleti jogviszonyt a 11.) pont szerint rendes felmondással megszüntetheti, de erre az esetre a Bérlő számára elővásárlási jogot biztosít. Tíz éven belüli értékesítés esetén a Bérbeadó a Bérlő 10.) pont szerinti értéknövelő beruházásainak bárhonnan meg nem térült vagy el nem számolt – legfeljebb időarányos – részét a Bérlőnek megtéríti, illetve a vételárba beszámítja.

13.)Súlyos szerződésszegés esetén – így különösen, ha a Bérlő a szerződésben vagy a jogszabályban meghatározott kötelezettségeinek nem tesz eleget, a helyiség bérleti díj felülvizsgálatára, valamint a bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő bármely költség megfizetésére vállalt kötelezettségét nem teljesíti, illetve a helyiséget a rendeltetésétől eltérően használja – a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának van helye.

14.)A Bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérleményt elhelyezési és térítési igény nélkül, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a Bérbeadónak visszaadni. A Bérlő az általa felszerelt berendezési, felszerelési tárgyakat az állag sérelme nélkül elviheti, de a beruházásaiért ellenértéket nem követelhet. Amennyiben a Bérlő a szerződés megszűnésekor a bérleményt nem adja vissza, akkor jogcím nélküli helyiséghasználóvá válik. Ebben az esetben használati díjat köteles fizetni. A használati díj a jelen szerződés alapján megállapítható bérleti díj háromszorosa.

15.) A szerződő felek kijelenti, hogy szerződéses kapcsolatuk alatt egymással együttműködnek, a vitás kérdéseket megpróbálják közösen tisztázni. Ennek eredménytelensége esetén alávetik magukat a Szekszárdi Városi Bíróság kizárólagos illetékességének.

16.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

Ezt a szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Szekszárd, 2003. 01 08.

....

SZEKSZÁRDI VAGYONKEZELŐ KFT. 7100 Szekszárd Bezerédj u. 2. 2.

dm Kft.
2046 Törökbálint, Depo Pf. 4.
Bank: CITIBANK Rt.
10800021-60000001-01030067
Adóig. sz.: 11181530-2-44