

HELYISÉG BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Bérbeadó adatai:

Név: **Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.**

Székhely: 7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.

Képviseli: Bartal Zoltán ügyvezető igazgató

Cégjegyzékszám: 17-09-001815

Adószám: 11283120-2-17

Pénzügyi számlaszáma: TAKARÉKBANK Zrt. 50300154-15311698

mint bérbeadó, továbbiakban bérbeadó

másrészről

Bérlő adatai:

Név: **Horváth Csilla E.V.**

Székhely: **7171 Sióagárd, Rákóczi u. 63/A**

Levelezési cím: **7171 Sióagárd, Rákóczi u. 63/A**

Telefon/fax: [REDACTED]

Cégjegyzékszám/nyilvántartásba vételi szám:

Adószám: 52672778-1-37

Bankszámlaszám: 71900010-10006076

mint bérlő, továbbiakban bérlő

között, alulírott helyen és időben, az alábbiakban:

I. PREAMBULUM

1. Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a vásárok és piacok tartásáról szóló 43/2011. (VII. 5.) önkormányzati rendelete - a továbbiakban: Rendelet - 2. §. (4) bekezdése alapján a központi piac üzemeltetője a fenntartóval kötött megállapodás alapján a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. A Rendelet 6. §. (7) bekezdése alapján a központi piac, piaccsarnok területén lévő pavilonokat és üzlethelyiségeket a piac üzemeltetője jogosult bérbeadás útján hasznosítani, az üzemeltető és az önkormányzat közötti megállapodás keretein belül, figyelemmel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseire.

Jelen bérleti szerződés Bérlő által benyújtott egyoldalú szerződésmódosítási kérelem alapján kerül megkötésre. Horváth Csilla E.V. tájékoztatása szerint az általa bérelt A117 és A121 sz. helyiségek használata során funkcióváltás történt, melyeket egységes szerkezetben alábbiakban rögzítenek a Felek.

II. Általános szerződési feltételek

2. A bérbeadó bérbe kívánja adni, míg bérlő bérbe kívánja venni a fentebb részletesen körülírt központi piac, piaccsarnok területén az **A épület** földszintjén található **A117** megjelölésű **20,12 m2** alapterületű és az **A épület** földszintjén található **A117** megjelölésű **30,90 m2** alapterületű helyiségeket.

3. A bérbeadó szavatosságot vállal, hogy az ingatlanon harmadik személy javára olyan jog vagy kötelezettség nem áll fenn, ami a bérleti szerződés megkötését megakadályozná, illetve a bérlőt az ingatlan használatában akadályozná, vagy zavarná.

4. A bérbeadó a szerződés hatálya, fennállása alatt szavatolja az ingatlan mindenkor rendeltetés- és szerződésszerű használhatóságát.

A bérlő saját költségén gondoskodik a bérlemény állagmegóvásáról, karbantartásáról.

5. A felek megállapítják, hogy a bérbeadó az **A117** megjelölésű **30,90 m2** alapterületű helyiséget **kereskedelmi tevékenység** céljából adja bérbe, ahol bérlő **virág- és dísznövény árusítást** kíván folytatni, az **A117** megjelölésű **20,12 m2** alapterületű helyiség **raktározás** célt szolgál. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben engedély köteles tevékenységet végez, akkor a szükséges hatósági

engedélyek beszerzéséről, az engedélyezéshez szükséges követelményeknek való megfelelésről, feltételek kialakításáról a saját felelősségére, kockázatára és költségére köteles gondoskodni.

6. A bérlő a bérleménybe harmadik személyt nem fogadhat be, a bérlemény használatát másnak ideiglenesen sem engedheti át.

7. A bérlő a bérleti szerződés hatálya alatt az ingatlanokat kizárólagosan az 5. pontban meghatározott célra használhatja.

III.

A szerződés időtartama

8. A bérleti jogviszony a bérleti szerződés megkötésétől határozatlan időre, de legfeljebb öt év időtartamra szól.

A szerződést bármelyik fél jogosult a másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozatával, szerződésszegés esetén azonnali hatállyal, egyéb esetben 30 napos felmondási határidővel a hónap utolsó napjára szólóan, írásban felmondani.

IV.

Bérleti díj és egyéb költségek

9. A felek kölcsönösen rögzítik, hogy a helyiségek bérleti díja **71.154.- Ft+(27%) ÁFA/hó, azaz Hetvenegyezer-százötvennégy Forint+(27%) ÁFA/hó**, tehát bruttó 90.366.- Ft/hó, azaz Kilencvenezer-háromszázhatvanhat Ft/hó.

10. A bérleti díjat meghaladóan a bérlő köteles a bérbeadónak megfizetni a piaccsarnok fenntartásával és üzemeltetésével felmerülő közös költségeknek (pl. közös használatú és közös célt szolgáló helyiségek rezsiköltségei, fűtés, világítás, higiénia, szemétszállítás, biztosítás, felügyelet, őrzés, vagyonvédelem, stb.) és a bérleményhez kapcsolódó közvetített szolgáltatásoknak a bérleményre jutó - a helyiség alapterületéhez viszonyított - arányos költségét, köteles továbbá megfizetni a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi közüzemi fogyasztásnak az ellenértékét (villany, fűtés, víz stb.) a felszerelt mérőóra leolvasása alapján. A bérlő köteles a bérleti szerződés aláírását követő 8 napon belül a közüzemi szolgáltatókkal a közüzemi szolgáltatási szerződést megkötni és a szolgáltatások díjait közvetlenül a szolgáltatók részére megfizetni.

11. A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj a bérlet időtartama alatt *évente* változhat Szekszárd MJ Város Önkormányzata Közgyűlése által meghatározott mértékben.

A felek megállapodnak, hogy a rezsiköltség változhat a közüzemi szolgáltatók által tett emelések mértékével, melyet a - közös költségek tekintetében - bérbeadó bérlővel szemben érvényesít. A közös költségek és közüzemi díjak megfizetésének elmulasztásának ugyanaz a jogkövetkezménye, mint a bérleti díj nem fizetésének.

12. A bérleti díjat bérbeadó havonta előre számlázza, bérlő a számlát annak keltétől számított 10 munkanapon belül köteles átutalással kiegyenlíteni a bérbeadó Takarékbank Zrt-nél vezetett 50300154-15311698 számú számlájára.

A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a bérlő a késedelem idejére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles a bérbeadó részére megfizetni.

A közös költségek számláit bérbeadó havi gyakorisággal jogosult kiállítani, mégpedig a kiadások felmerülésekor haladéktalanul. A bérlő a számlát annak keltétől számított 10 munkanapon belül köteles átutalással kiegyenlíteni a bérbeadó Takarékbank Zrt-nél vezetett 50300154-15311698 számú számlájára.

Díjfizetési kötelezettség kezdete: 2022. március 01. napjától.

13. A bérlő a bérleti szerződés megkötésekor köteles 71.154,- azaz Hetvenegyezer-százötvennégy Forint összegű kauciót megfizetni a bérbeadó részére.

A bérbeadó a befizetett összeget, mint óvadékot köteles kezelni, amely biztosítékul szolgál a bérbeadó részéről felmerülő kártérítési igény, valamint bármely nem szerződésszerű teljesítés esetén a bérbeadót megillető követelés kiegyenlítésére, a bérlő által ki nem egyenlített bérleti díj, rezsiköltség, közös költség tartozások elszámolására, valamint az ingatlanban keletkezett károk helyreállítására. A szerződés megszűnése esetén az arra jogosulttal az óvadék összege elszámolásra kerül 15 napon belül. Az óvadék összege után kamat nem jár. Amennyiben bérbeadó az óvadékot bármilyen címen, részben vagy egészben felhasználja, illetve a bérleti díj időközi emelkedése azt indokolja, úgy a bérbeadó

felhívására bérlő a felhívástól számított 8 napon belül köteles az óvadékot az akkor aktuális havi bérleti díj mértékének alapulvételével, két havi összegre kiegyenlíteni.

Az óvadékból fel nem használt összeget a bérlő a jogviszony megszűnése esetén kapja vissza kamatok nélkül, abban az esetben, ha bérleti és közüzemi díj, közös költség tartozása nincs, és a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át.

V.

A felek jogai és kötelességei

14. A bérlő az ingatlant rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Köteles a jogszabályokban és önkormányzati rendeletekben, valamint a piacra előírt szabályzatokban és házirendben előírt kereskedelmi, egészségügyi, munkavédelmi, higiéniai, tűzrendészeti, vagyonvédelmi, környezetvédelmi és egyéb szabályokat betartani és betartatni, ezek költségeit viselni. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Bérlő felel a maga vagy az alkalmazottai által a bérbeadónak, vagy másnak okozott, és máshonnan meg nem térülő kárért.

15. A bérbeadó az épületre ingatlanbiztosítást köt. Ez a biztosítás nem terjed ki a bérleményben lévő ingóságokra, és a bérlő által harmadik személyeknek okozott károkra. A szerződés hatályának fennállása alatt Bérlőnek rendelkeznie kell teljeskörű felelősségbiztosítással a bérlői tevékenységének végzése során az épületben, valamint az ott lévő ingóságokban keletkezett, továbbá az épületben tartózkodó természetes személyek fizikai sérülését vagy egészségromlását előidéző károk esetére

16. A bérlő a bérleményben csak a bérbeadó előzetes írásos engedélyével, az abban rögzített feltételek szerint végezhet átalakítást saját költségére és veszélyére. A bérbeadó előzetes, írásos engedélye nem mentesíti a bérlőt az egyéb engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

A bérlő a bérlemény átalakítására fordított költségeit a bérleti díjjal szemben nem számíthatja be, a szerződés megszűnése esetén kártalanításra, térítésre nem jogosult, az értéknövelő beruházások ellenértékét a bérbeadó nem téríti meg.

17. A bérlő a helyiséget az üzletkörön belül rendeltetésszerűen, a jó gazda gondosságával jogosult használni, a helyiséget albérletbe nem adhatja, és azt harmadik személy részére használatra sem engedheti át.

18. A bérlő köteles a bérlemény vagyonvédelmi szempontból megfelelő bezárásáról és védelméről gondoskodni.

A bérlő – lehetősége szerint – törekedjen a bérleményét a piaccsarnok mindenkor nyitvatartási idején belül nyitva tartani.

19. A bérlő a bérbeadó előzetes engedélyével helyezheti üzembe az épület központi berendezéseire csatlakozó készülékeit, berendezéseit, ugyanez vonatkozik az elektromos készülékekre, berendezésekre. A bérlő feladata a bérleményben elhelyezett és tulajdonát képező villamos berendezések és készülékek érintésvédelmi felülvizsgálata.

20. A bérlő semminemű olyan tevékenységet nem végezhet, ami a környezet állapotát veszélyezteti, illetve a környezetet szennyezi. A tevékenységére vonatkozó környezetvédelmi jogszabályoknak, rendeletek előírásainak, a bérlőnek eleget kell tennie. Ezen előírások megszegése a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után, és a bérlőnek a teljes körű büntetőjogi felelősséget viselnie kell. Veszélyesnek minősülő hulladékot a kommunális hulladéktároló helyre lerakni tilos.

21. A bérbeadó a kölcsönös együttműködés keretében a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot, követelheti a rendellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését. A bérlő köteles az általa kizárólagosan használt helyisége(ke)t és annak közvetlen környékét rendben tartani.

22. 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 tegye. Az értesítés elmaradásából származó károkért a bérlő felelős.

23. Bérlő képviselője büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az általa képviselt gazdasági társaság jelenleg is működik (nem áll végelszámolás alatt, illetve ellene csőd-, felszámolási eljárás, vagy egyéb, a megszüntetésére irányuló, jogszabályban meghatározott eljárás, vagy adósságrendezési, végrehajtási eljárás nincs folyamatban), lejárt esedékességű, meg nem fizetett köztartozása

(adótartozás, munkaadókat terhelő járulék, közüzemi díj stb.) továbbá az államháztartás alrendszereiből folyósított támogatásból eredő lejárt és ki nem egyenlített köztartozása nincs.

VI.

A bérlet megszűnése

24. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő köteles a bérleményt a leltár szerint átvett berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, saját ingóságaitól kiürítve, tisztán, azonnali használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak egyidejűleg visszaszolgáltatni cserehelyiség, és kártérítési, megtérítési igény nélkül.

25. A bérleti szerződés bérbeadó általi azonnali hatályú felmondására okot adó szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan:

- a szerződésben meghatározott tevékenységtől eltérő, rendeltetésellenes használat,
- a bérlemény vagy az épület állagának károsítása,
- a bérlemény albérletbe adása, vagy használatának bármely jogcímen történő átengedése,
- engedély nélküli átalakítás végzése,
- a házirend előírásainak megsértése,
- a bérlőnek a jelen szerződésben feltüntetett adatai megváltoznak, és azt a bérlő 15 napon belül a bérbeadónak nem jelenti be,
- bérleti díj és egyéb költségek fizetésének elmulasztása,
- a bérleményben folytatott tevékenység jogszabályi feltételeiként kikötött szakhatósági engedélyek hiánya, (lejárt) esetén,
- a szakhatósági engedélyekben foglaltak be nem tartása,
- a piacfelügyelő ellenőrzési munkájában történő akadályoztatása,
- a piacszámok nyitvatartási idejétől eltérő, bérbeadó által előzetesen nem engedélyezett nyitva tartás.

26. A szerződés megszűnésével bérlő köteles az ingatlant a bérbeadó részére visszaadni. Bérlő mindazt, amit a saját költségén felszerelt, az ingatlan épségének sérelme nélkül a szerződés megszűnése esetén leszerelheti.

27. A felek jelen szerződés hatálya alatt jogaikat a másik fél érdekének szem előtt tartásával, jóhiszeműen kötelesek gyakorolni, kötelezettségeiket pontosan kötelesek teljesíteni.

28. Bérbeadó a Bérlő/kezes személyes adatai kezelése során a személyes adatok védelméről az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint köteles gondoskodni. Bérlő/kezes jelen szerződés aláírásával az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottak szerint hozzájárul ahhoz, hogy személyes adatait a Bérbeadó a bérleti, használati jogviszonnyal összefüggésben kezelje, illetve azokat a bérleti és a használati díj, továbbá a különszolgáltatási és közüzemi díj tartozások kezelésére és behajtására létrehozott, vagy azzal megbízott szervezet részére továbbítsa.

29. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk., valamint az 1993.évi LXXVIII. Törvényben foglaltak szerint a nem lakáscélú helységek bérletére vonatkozó szabályok, valamint Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a vásárok és piacok tartásáról szóló mindenkorai önkormányzati rendeletében foglaltak az irányadóak.

A jelen bérleti szerződést a felek elolvasás, értelmezés és megmagyarázás után mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Szekszárd, 2022. 02. 14.



CSILLA VIRÁG-AJÁNDÉK
HORVÁTH CSILLA
7171 Sióagárd, Rákóczi u 63/a
Adószám: 52672778-1-37
Nysz.: 552100

Horváth Csilla
Bérlő

Előttünk, mint tanúk előtt

Név: [REDACTED]
Aláírás: [REDACTED]
Lakcím: [REDACTED]

Név: [REDACTED]
Aláírás: [REDACTED]
Lakcím: [REDACTED]