

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.** (székhelye: 7100 Szekszárd, Bezéredj u. 2., cégjegyzékszám: Cg. 17-09-001815, adószáma: 11283120-2-17, pénzügyi számlaszáma: MBH Bank Nyrt.: 50300154-15311698, képviselője: Berta Zoltán ügyvezető igazgató) mint bérbeadó (a továbbiakban: **bérbeadó**), másrészről: **PUB Union Kft.** (székhelye: 7100 Szekszárd, Táncsics u. 3., cégjegyzékszám: Cg. 17-09-012548, adószáma: 28828008-2-17, képviseli: Balassa Péter ügyvezető igazgató), mint bérlő (a továbbiakban: **bérlő**) között az alábbi feltételek mellett:

1.) Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó kezelésében lévő **Szekszárdi Piac tér (7100 Szekszárd, Piac tér 1., 1822/2 hrsz.) emeleti szintjéből („C” épület) 600 m² területet (1. sz. mellékletben jelölt), valamint az „A” épületben található, A211 számú 90 m² alapterületű helyiségrészt, továbbiakban (Bérlemény) vendéglátói, kereskedelmi tevékenységre (zenés, táncos rendezvény megtartására) a 2. pontban meghatározott bérleti díj ellenében.**

Bérlő jogosult a fentiekben megjelölt ingatlanok területén („C” épület) a bérleti jogviszony ideje alatt, szombati napokon - 18.00 órától 04.00 óráig:

- vendéglátói tevékenység és szolgáltatás folytatására
- zenés, táncos rendezvények lebonyolítására
- szabadtéri kiállítások megrendezésére
- játékos, szabadidős programok lebonyolítására
- közösségformálás, diákcentrikus kulturális egység létrehozására
- művészeti programok megjelenítésére
- oktatási tevékenységet segítő, illetve kiszolgáló tevékenység folytatására.

A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Szekszárdi Pünkösdi Napok és a Szekszárdi Szüreti Napok időszakára nem vonatkozik a bérleti jogviszony. A Bérbeadó szavatolja Bérlő részére, hogy a rendezvények ideje alatt 18:00-04:00 óra között, hogy harmadik félnek nem ad engedélyt vagy hozzájárulást vendéglátóipari tevékenység végzésére a Szekszárdi Piac tér területén, azt harmadik féllel kötött szerződéseiben kifejezetten tiltja.

2.) A Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérlemény bérleti díja **200.000.- Ft + ÁFA/hó, azaz Kettőszázezer forint + általános forgalmi adó havonta**, összesen bruttó **254.000.- Ft** havonta, azaz **bruttó Kettőszázötvennégyezer forint** havonta (a továbbiakban: **Bérleti díj**). A bérleti díj automatikus emelését határozzák meg a felek a mindenkori infláció mértékével megegyező mértékben, minden év január első napjától kezdődően. Az első inflációkövető díjemelés 2026. január 1. napjától kerül számításra. A bérleti díj megemelt része az előző évi infláció közzétételét követően kerül megfizetésre azzal, hogy január 1. napjától a közzétételig számítandó megemelt összeg egyösszegben kerül megfizetésre.

Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a Bérleti díjat a Bérbeadó által havonta utólag kiállított számla alapján, a számla kiállításától számított 15 napon belül banki átutalással fizeti meg a Bérbeadónak a MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50300154-15311698 számú számlaszámára. A Bérleti díj azon a napon tekinthető megfizetettnek, amely napon a Bérleti díj a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül. 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 Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt arról, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdésben meghatározott választási jogával élve, a Bérlemény bérbeadása általános forgalmi adóköteles tevékenységnek minősül.

3.) A Bérleti díj nem foglalja magában a Bérlemény használatával járó kiadásokat (villanyáram, víz-csatorna, személyszállítási díj), ezek a költségek a Bérlőt (csak a raktár esetében) terheli. A Bérló köteles a szolgáltatókkal külön szerződést kötni, és a szolgáltatások díjait az abban foglaltak szerint megfizetni. A bérleti díj magában foglalja a piactéren található WC helyiségek használatát, melyeket rendeltetésszerű állapotban, kitakarítva kötetes a Bérló minden rendezvény után visszaszolgáltatni. A WC helyiségek használata során a feltöltéshez használt (kéztörölő, WC papír, folyékonyszappan) eszközök költségeit a bérleti díj nem tartalmazza, arról a bérlónek kell gondoskodnia.

A Bérbeadó a rendezvények megtartása előtt a piac zárását követően átadja a Bérló részére a vendéglátói tevékenység végzéséhez szükséges területet, míg a Bérló a bérelt területet a rendezvények befejezését követően adja vissza a Bérbeadó részére, úgy ahogy azt átvette, a piactér rendezvény utáni takarításának a költsége és feladata a Bérlőt terheli.

4.) A felek jelenszerződés aláírásával elismerik, hogy a Bérló bruttó kettő havi bérleti díjjal megegyező összeget, 508.000.- Ft, azaz, Ötszáznyolcezer Ft biztosítékot (a továbbiakban: Óvadék) a szerződés aláírását megelőzően megfizetett a Bérbeadónak. A bérbeadó az Óvadék összegéből bármely, a Bérlóval szemben felmerülő, lejárt, pénzben kifejezhető követelését (így különösen: lejárt Bérleti díj, közüzemi díj stb.) kielégítheti. Amennyiben az Óvadék összege egészben vagy részben felhasználásra kerül, a Bérló köteles azt haladéktalanul – de legkésőbb az óvadék egészben vagy részben történt felhasználásától számított 15 napon belül – pótolni, illetve teljes összegére kiegészíteni. Az Óvadék bármely célból történő felhasználása esetén Bérbeadó köteles írásban értesíteni Bérlőt. Jelen szerződés megszűnése esetén az Óvadék – felhasználása esetén az abból fennmaradó összeg – kamatok nélkül visszafizetésre kerül a Bérló részére. A jelen Szerződésben az „Óvadék” kifejezés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:95. §-ában szabályozott óvadékot jelenti.

Felek megállapodnak, hogy az Óvadékon a Bérbeadó tulajdonjogot nem szerez, az Óvadékot saját vagyonától elkülönítetten kezelni köteles, és az Óvadék összegét kizárólag a Bérlóval szemben felmerülő, lejárt, pénzben kifejezhető követelésének kiegyenlítésére használhatja fel. A Felek megállapodnak, hogy az Óvadék ezen felhasználását megelőzően a Bérbeadó minden esetben köteles írásban, 15 (tizenöt) napos határidő tűzésével felszólítani a Bérlőt az esetleges Bérleti Díj tartozásának megfizetésére, az Óvadék felhasználására történő figyelmeztetés mellett.

Az Óvadék a jelen Szerződés megszűnése esetén hiánytalanul visszajár, abban az esetben, ha a Bérló a jelen Szerződésből eredő kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette és a Bérlemény használatával a Bérbeadónak nem okozott kárt. Amennyiben a Bérló a jelen Szerződésből eredő kötelezettségeit nem teljesíti vagy elmulasztja, vagy a Bérlemény használatával a Bérbeadónak kárt okoz és ezért az Óvadék egészének vagy egy részének felhasználása megtörtént, a Bérló semmilyen jogcímen nem követelheti az Óvadék így felhasznált összegét a Bérbeadótól. Az Óvadék után nem illeti meg kamat a Bérlőt.

5.) Felek megállapodnak, hogy a jelen bérleti jogviszony tekintetében kizárják a Ptk. 6:337. §-ában foglalt törvényes zálogjogra vonatkozó rendelkezések alkalmazását.

6.) Alulírott, Balassa Péter szám alatti lakos, mint készfizető kezes ezennel kezességet vállal a Bérlónek a Bérbeadóval szemben a jelen szerződés alapján bérleti díj és közüzemi díj jogcímén fennálló tartozásaiért. A készfizető kezes hozzájárul ahhoz, hogy ha a Bérló a fenti

tartozását annak esedékességekor nem fizeti meg, akkor a bérbeadó a követelését vele, mint készfizető kezessel szemben közvetlenül érvényesítse.

7.) A bérleti jogviszony **2025. június 1. napjától 3 (három) évre, határozott időre szól.** A Bérelő a bérleményeket albérletbe nem adhatja

8.) Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés az alábbi esetekben megszűnik:

- a) a jelen Szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén,
- b) az Ingatlan megsemmisülésével,
- c) ha a jogviszonyt a bíróság megszünteti,
- d) ha a jogviszony hatósági határozat folytán megszűnik,
- e) ha valamely fél jogutód nélkül megszűnik.
- f) ha a Bérelő működési engedélyét a hatóság visszavonja, megszünteti

9.) Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést a Ptk. és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Ltv.**) rendelkezéseinek megfelelően rendkívüli felmondással megszüntetni. A rendkívüli felmondásra okot adó körülménynek minősül különösen:

A) Bérelő a jelen Szerződésben meghatározott fizetési kötelezettségét írásbeli felszólítás ellenére, az abban megjelölt 8 (nyolc) napos fizetési határidőben sem teljesíti,

B) Bérelő a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeit - kivéve a fizetési kötelezettségeit felszólítás ellenére, az abban megjelölt 30 (harminc) napos határidőben sem teljesíti,

C) Bérelő a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére folytatja a nem rendeltetésszerű vagy a jelen Szerződésnek nem megfelelő használatot.

10.) A Bérelő abban az esetben jogosult rendkívüli felmondásra, ha a Bérleményt, vagy annak meghatározott részét a Bérbeadónak felróható ok miatt nem tudja rendeltetésszerűen használni. A Bérelő felmondása előtt köteles a Bérbeadót írásban felszólítani, hogy a rendeltetésszerű használatához szükséges feltételeket állítsa helyre, és felszólításában olyan ésszerű – de legalább 15 (tizenöt) napos - határidőt köteles megszabni, amely alatt a Bérelő által kifogásolt, a Bérelő számára a rendeltetésszerű használatot akadályozó állapot megszüntethető. Ha a Bérbeadó a Bérelő írásbeli felszólításában a fentiek szerint biztosított határidőn belül nem állítja helyre a Bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges feltételeket, a Bérelő a Bérbeadóhoz írt felszólításában biztosított határnapot magában hónap utolsó napjára írásba foglalt rendkívüli felmondással élhet, és követelheti a felmerült kárának megtérítését. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérbeadónak felróható okból nem tudja a Bérleményt, vagy annak meghatározott részét rendeltetésszerűen használni, úgy a Bérelő jogosult az érintett időszakot illetően a Bérleti díj csökkentésére.

11.) Bérelő jogosult a jelen Szerződést legalább 15 (tizenöt) napos felmondási idővel hónap végére rendkívüli felmondással megszüntetni, amennyiben a Bérlemény alapterületének több mint 50 %-át meghaladó része a jelen Szerződésben meghatározott használatra alkalmatlan, és a Bérbeadó megfelelő csereingatlant biztosítani nem tud, feltéve, hogy az alkalmatlanság a Bérlőnek nem felróható. Arra az időszakra, ameddig a Bérelő a Bérleményt neki fel nem róható okból használni nem tudja, és csereingatlan biztosítására sem kerül sor, vagy a csereingatlan nem megfelelő, úgy a Bérelő a használaton kívüli időre mentesül a Bérleti díj megfizetése alól.

12.) Bérbeadó az alábbi esetekben, előzetes felszólítás nélkül jogosult a jelen Szerződés azonnali hatályú rendkívüli felmondására:

A) Bérő ellen kényszerből vagy saját kérésére csődeljárás kerül elrendelésre, illetve elrendelés hiányában is amennyiben a Bérő saját maga kezdeményezi a csődeljárást és az illetékes bíróság

a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi IL. törvény (a továbbiakban: **Csődtv.**) 9. § (1) bekezdése értelmében, végzésével ideiglenes fizetési haladékot biztosít a Bérő számára.

B) Ha a Csődtv. 27. § (2) bekezdése értelmében az illetékes bíróság a Bérő fizetéseképtelenséget megállapítja, és a felszámolást elrendeli.

C) Ha a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 102. § (1) bekezdése értelmében az illetékes bíróság a Bérő végelszámolásáról végzést hoz, és azt a Céglőnyben közzéteszi, továbbá a 114. § (2) bekezdése értelmében egyszerűsített végelszámolás esetén az illetékes bíróság rendelkezik a Bérő törlésének bejegyzéséről és közzétételéről.

13.) A jelen Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, a megszűnést követő 30 harminc napon belül a Bérő köteles a Bérleményből eltávolítani az összes ingóságát, köteles – a rendeltetésszerű használat eredményeként okozott elhasználódás figyelembevételével – az eredeti állapotot helyreállítani, és a Bérleményt kitakarított állapotban Bérbeadó birtokába visszabocsátani. A visszaadásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérlemény visszaadását megelőzően a Bérő jogosult mindazt, amit saját költségén a Bérleménybe felszerelt, a Bérlemény épségének sérelme nélkül leszerelni és elszállítani. Amennyiben a Bérleményben a rendes elhasználódáson túli állagsérelem keletkezik, akkor Bérbeadó követelheti az eredeti állapot helyreállítását vagy a helyreállítási költségeinek megtérítését.

14.) Amennyiben a Bérő 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 megállapított, aktuális bérleti díj kétszerese. Amennyiben a Bérő önhibájából kifolyólag a szerződés bármely okból való megszűnésének, megszüntetésének időpontjáig nem gondoskodik a bérlemény kiürítéséről és jelen szerződés szerinti dokumentált Bérbeadó részére történő átadásáról, akkor Bérő jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a Bérő értesítésével a Bérő költségére gondoskodik a bérlemény kiürítéséről és az ingóságok 30 napig történő tárolásáról. Bérő kötelezettséget vállal a költségviselésre és az eljárás tőrésére.

15.) A Bérbeadó 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.

16.) A Bérő a bérleményeket a jó gazda gondosságával köteles használni, annak állagát a rendes használat során keletkezett elhasználódásra tekintettel megővni.

A Bérő tudomásul veszi, hogy a szerződés fennállása alatt a bérleményekben csak az 1.) pontban meghatározott tevékenységeket folytathatja.

A bérő:

- a bérleményekben csak olyan anyagot tárolhat, ami az épület tűzveszélyességi osztályba sorolását nem változtatja meg,
- nem végezhet veszélyes hulladékkezelést, tárolást,
- a tevékenységéhez szükséges hatósági engedélyeket a Bérő szerzi be, egyben kijelenti, hogy veszélyes tevékenységet nem végez. Kötelezettséget vállal a bérlemény szakszerű
- használatára, a tűzvédelmi, munkavédelmi, vagyon és környezetvédelmi szabályok, valamint a Piacér területén érvényes Házirend betartására

- köteles a bérleményekre és a benne tárolt értékekre, - a felelősségbiztosítást is beleértve – teljes körű biztosítást kötni és azt előzetesen be kell mutatnia a Bérbeadónak, valamint azt folyamatosan fenntartania. Az ingatlanokban keletkezett károkat a Bérő köteles a Bérbeadónak megfizetni, másrészt a tárolt értékekben bekövetkezett károkért a Bérbeadótól kártérítést nem követelhet.
- a bérő köteles **a zenés, táncos rendezvények működésének biztonságosabbá tételéről szóló 23/2011. (III. 8.) Korm. rendeletben** foglaltakat maradéktalanul betartani és betartatni, különös tekintettel a rendelet 4. pontjára, mely a szervezőre, illetve a biztonsági személyzetre vonatkozó szabályokat határozza meg.

17.) A jogszabályi, hatósági kötelezettségek be nem tartása vagy megszegése azonnali felmondási jogot biztosít a Bérbeadó részére.

18.) A Bérő 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 elmulasztásából eredő károkért a Bérő felelős.

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

20.) Bérbeadó tájékoztatja Bérőt, hogy a bérlemény területén kamerarendszert üzemeltet az emberi élet és testi épség védelme, illetve a vagyon elleni bűncselekmények, szabálysértések, egyéb jogsértések, jogellenes cselekmények megelőzése, megakadályozása, valamint észlelése érdekében. Rögzített felvételek vizsgálatára akkor kerül sor, amennyiben bűncselekmény, szabálysértés, egyéb jogsértés, jogellenes cselekmény elkövetésének a gyanúja merül fel és annak kivizsgálásáról dönt az ügyvezetés. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a felvételt a bíróságnak vagy a hatóságnak haladéktalanul megküldi a Bérbeadó.

A felvételt a Bérbeadó büntető és szabálysértési eljárásban bizonyítékként használhatja fel. Amennyiben a rögzített felvételnek bírósági, hatósági eljárásban bizonyítékként történő felhasználására kerül sor, a felvételt a Bérbeadó továbbítja a hatáskörrel rendelkező, illetékes hatóság, bíróság részére.

21.) A helyiségek átalakítására, korszerűsítésére csak a bérbeadó írásos engedélye alapján, külön megállapodás szerint kerülhet sor. A Bérbeadó a Bérő tevékenységéhez szükséges átalakítás, felújítás, korszerűsítés költségeit, továbbá a tevékenység érdekében beépített berendezések költségeit kizárólag akkor téríti meg, ha a Felek a külön írásbeli megállapodásban ebben kifejezetten megállapodtak.

22.) Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (továbbiakban: **Infotv.**), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet (továbbiakban: **GDPR**) rendelkezéseit.

23.) Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik fél

munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges.

Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. és a GDPR keretei között teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

24.) Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen Szerződés teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.

25.) Bérelő 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 járulékok, közüzemi díj stb.) továbbá az államháztartás alrendszeréből folyósított támogatásból eredő lejárt és ki nem egyenlített köztartozása nincs.

26.) A szerződő felek kijelentik, hogy szerződéses kapcsolatuk alatt egymással együttműködnek, a vitás kérdéseket megpróbálják közösen tisztázni. Ennek eredménytelensége esetén pedig alávetik magukat a Szekszárdi Járásbíróság kizárólagos illetékességének.

27.) 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, 2025. május „.....”

.....

Berta Zoltán
ügyvezető igazgató

a **Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.**,
mint **Bérbeadó** képviseletében

.....

Balassa Péter
ügyvezető igazgató

PUB Union Kft.,
mint **Bérelő** képviseletében

.....

Balassa Péter
készfizető kezes