

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Cégnév: **Szekszárdi Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság**
Székhely: 7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2.
Képviselő: Berta Zoltán ügyvezető
Adószám: 11283120-2-17
Cg.: 17-09-001815
mint bérbeadó /továbbiakban Bérbeadó/

másrészről

Cégnév: **Publish and More Korlátolt Felelősségű Társaság**
Székhely: 1137 Budapest, Pozsonyi út 10.
Képviselő: Nagypál Viktor ügyvezető
Adószám: 23845338-2-41
Cg.: 01-09-981023
mint bérlő /továbbiakban Bérlő/

között, alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. A Szekszárd belterület 1928/A/5 helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásban felvett üzlethelyiség megnevezésű, 46 m² területű társasházi ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó eszmei tulajdoni hányaddal, az önálló ingatlanhoz tartozó az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel, mely természetben a 7100 Szekszárd, Széchenyi u. 26. szám alatt található a Szekszárdi Vagyongkezelő Kft. tulajdonában van.

1.2. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a jelen szerződés 1.1. szerződési pontjában meghatározott és körülírt üzlethelyiséget kereskedelmi egység működtetése céljából – a jelen okirat mellékletét képező 1. számú helyszínrajz szerint, akként, hogy a az alapító okiratban meghatározott közös helyiségek nem képezik jelen bérleti szerződés tárgyát.

A Bérlemény birtokba vétele után Bérlő jogosult a Bérbeadóval egyeztetett módon - a jogszabályokban előírt valamennyi terv, dokumentáció, hatósági egyeztetés, engedély és bejelentés birtokában - saját költségén a tevékenységéhez szükséges átalakítást elvégezni. Bérlő vállalja, hogy legkésőbb az átalakítás megkezdésének időpontjában átadja a Bérbeadó részére a bérlemény átalakításának terveit és az átalakítás megkezdéséhez szükséges engedélyeket, egyeztetések, bejelentések és minden releváns dokumentum másolatát.

A Bérlő – a hatályos jogszabályi és egyéb előírások szabályrendszerének megfelelően, saját költségviseléssel és kockázatára - jogosult a bérleti díjon kívüli külön ellenérték nélkül a bérleményi épület külső homlokzatán saját tájékoztató-reklámfelület létesíteni a birtokba lépésétől kezdődően. A reklámfelület elkészítésének, felszerelésének és engedélyezésének költségeit, illetve az esetleges hatósági vagy bármely (pl: örökségvédelmi vagy önkormányzati) díjakat a Bérlő viseli.

2. A BÉRLET IDŐTARTAMA

2.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződésüket határozott időtartamra kötik meg.

2.1.1. A bérleti időszak a 2025.08.25. napjától határozott időre, 5 (öt) évig tart. A Bérleti díjfizetés kezdő napja: 2025.09.01.

2.2. A Bérelő jogosult a bérleti jogviszonyt a határozott időtartam lejáratakor egy alkalommal további 5 éves határozott időtartamra meghosszabbítani a Ptk. 6:191. § (4) bekezdése alapján. A Bérelő a bérlet időtartamának meghosszabbítására vonatkozó jognyilatkozatát legkésőbb a határozott idő lejárta előtt három hónappal bezárólag jogosult írásban jelezni bérbeadó részére, mely jognyilatkozattal a bérleti szerződés 5 évvel meghosszabbodik.

2.2.1 A Bérbeadó nem jogosult a meghosszabbított bérleti időszakra jelen bérleti szerződésben meghatározott feltételektől eltérő szerződési feltételeket kikötni. Bérelő nem gyakorolhatja a bérleti időszak egyoldalú módosításhoz való jogát, ha annak közlésekor Bérbeadóval szemben lejárt fizetési hátraléka van.

2.3. A bérleti jogviszony lejártát, illetve a bérleti időszak 2.2 szerinti módosulása esetén a meghosszabbított bérleti időszak lejártát megelőző 30 naptári napon belül a Bérbeadó jogosult a bérleményre a "kiadó" vagy "eladó" táblák, jelölések kitételére, de ezzel a Bérelő rendeltetésszerű üzletmenetét nem akadályozhatja.

3. A BÉRLEMÉNY BIRTOKBAADÁSA

3.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy a bérlemény a korábbi bérleti szerződés alapján a bérelő birtokában van, melyről a szerződő felek átadási - átvételi jegyzőkönyvet készítettek.

3.2. Bérelő az általa kialakított helyiségeket albérleti/használatba adási jogviszony keretében az albérelő és a használó működéshez kapcsolódó valamennyi engedélyének Bérbeadó részére való bemutatását követően kizárólag a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával hasznosíthatja a vele együttműködő cégcsoportbeli szakmai partnerek (harmadik személy(ek) részére.

3.3. A bérleti szerződés megszűnésekor köteles a Bérelő az eredeti állapot helyreállításával az általa beépített és állag sérelem nélkül eltávolítható épületelemeket, berendezéseket, alkatrészeket, tartozékokokat elvinni. Amennyiben a Bérelő 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 Bérelő jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a Bérelő értesítésével a Bérelő költségére gondoskodik a bérlemény kiürítéséről és az ingóságok 30 napig történő tárolásáról. Bérelő kötelezettséget vállal a költségviselésre és az eljárás tűrésére.

A Felek ilyen irányú külön megállapodása esetén a Bérelő által beépített és állag sérelem nélkül el nem távolítható épületelemek, berendezéseknek, alkatrészeknek, tartozékoknak a Felek által közösen felkért műszaki szakértő által megállapított értékét a Bérbeadó külön megállapodás esetén a Bérbeadó megfizetheti a Bérelő részére.

4. BÉRLETI DÍJ

4.1. Szerződő felek a bérlemény 158.633,- Ft + ÁFA / hó, azaz összesen Százötvennyolcezer-hatszázharminchárom forint +Áfa/hó (bruttó 201.464 Ft) összegű bérleti díjban állapodnak meg. A bérleti díj automatikus emelését határozzák meg a felek a KSH által minden év januárjában közzétett, a mindenkorin infláció mértékével megegyező mértékben, minden év január első napjától kezdődően. Az első inflációkövető díjemeles 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 egy összegben kerül megfizetésre. Felek megállapodtak abban, amennyiben a KSH által közzétett, előző évre megállapított infláció mértéke meghaladja az 5,00 %-ot, felek az emelés mértékét felülvizsgálják. Bérló a mindenkorin (társasházi) közös költséget is köteles fizetni. Ennek aktuális összege: Br. 6.400.- Forint.

4.2. A Bérló a bérleti díjat havonta köteles számla ellenében megfizetni. Felek megállapodnak abban, hogy Bérló a Bérleti díjat a Bérbeadó által havonta kiállított számla alapján, a számla kiállításától számított 8 napon belül banki átutalással fizeti meg a Bérbeadónak a MBH Nyrt.-nél vezetett 50300154-15311698 számú számlája javára.

A fizetés módja: átutalás. 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 bérló 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. Bérbeadó NAV nyilvántartásának megküldésével igazolja, hogy a bérbeadás körében ÁFA körbe bejelentkezett.

4.3. A jelen szerződésben megjelölt magyar /HUF/ fizetési eszköz, megszűnése esetén az Európai Unió által bevezetett egységes fizetési eszköz lép ezen fizetési eszköz helyébe. Mindaddig, amíg az egységes fizetési eszköz bevezetése kerül változatlanul fennmaradnak a jelen szerződésben megjelölt fizetési eszközök. Az Európai Unió fizetési eszközére, pénznemére történő átváltásnál a Magyar Nemzeti Bank devizaárfolyama az irányadó, kivéve, ha az irányadó jogszabály ettől eltérően fog rendelkezni.

4.4. A felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a Bérló egy havi bruttó bérleti díjjal megegyező összeget, 201.464.- Ft, azaz, Kettőszázegyezer-négyszázhatvannégy Ft összegű biztosítékot (a továbbiakban: Óvadék) a szerződés Bérbeadó általi aláírásával egyidejűleg megfizet a Bérbeadónak. A bérbeadó az Óvadék összegéből bármely, a Bérlóval szemben felmerülő, lejárt, pénzben kifejezhető követelését (így különösen: lejárt Bérleti díj, üzemeltetési 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.

4.5. 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 Bérlet az esetleges Bérleti Díj tartozásának megfizetésére, az Óvadék felhasználására történő figyelmeztetés mellett.

4.6. Az Óvadék a jelen Szerződés megszűnése esetén hiánytalanul visszajár, abban az esetben, ha a Bérlet a jelen Szerződésből eredő kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette és a Bérlemény használatával a Bérbeadónak nem okozott kárt. Amennyiben a Bérlet 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 Bérlet semmilyen jogcímen nem követelheti az Óvadék így felhasznált összegét a Bérbeadótól. Az Óvadék után nem illeti meg kamat a Bérletet. A természetes elhasználódás kárként bérlettel szemben nem érvényesíthető

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

4.8. Alulírott, **Nagypál Viktor** mint készfizető kezes ezennel kezességet vállal a Bérletnek a Bérbeadóval szemben a Szerződés alapján bérleti díj és közüzemi díj jogcímen fennálló tartozásaiért. A készfizető kezes hozzájárul ahhoz, hogy ha a Bérlet a fenti tartozását annak esedékességekor nem fizeti meg, akkor a bérbeadó a követelését vele, mint készfizető kezessel szemben közvetlenül érvényesítse.

5. KÖLTSÉGEK

5.1. Felek rögzítik, hogy a 4.1. pontban meghatározott Bérleti díj nem foglalja magában a Bérlemény használatával járó kiadásokat (villanyáram-, víz-csatorna, gáz/távhő, szemétszállítási díj stb.), ezek a költségek a Bérletet terhelik. Bérlet köteles a szolgáltatókkal külön szerződést kötni, és a szolgáltatások díjait az abban foglaltak szerint megfizetni.

6. SZERZŐDŐ FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

6.1. A Bérbeadó köteles a bérleményt - rendeltetésszerű használatra alkalmasan - a Bérlet rendelkezésére bocsátani a jelen szerződés szerint. Bérlet köteles a Bérleményt rendeltetésének, a jelen szerződésnek megfelelően a jó gazda gondosságával használni, birtokolni.

Bérlet köteles a jelen szerződés megkötését követő legkésőbb 3 hónapon belül a bérleményt az illetékes hatóságoknál bejelenteni telephelyként vagy székhelyként. Bérbeadó ehhez jelen nyilatkozatával hozzájárul.

6.2. A Bérlet - az érdekkörében - a bérlemény területén tartózkodó személyek által okozott károkért úgy felel, mintha azokat maga okozta volna.

6.3. A Bérlet köteles a tevékenységéhez szükséges jogszabályi feltételeknek és előírásoknak megfelelni, az előírt hatósági engedélyeket beszerezni, és teljes felelősséggel tartozik jogszabályban, a hatósági engedélyekben előírtak be nem tartásából eredő károkért.

6.4. A bérlet köteles gondoskodni különösen a Bérlemény állagának – a Bérlet rendeltetés- illetve szerződészerű használatát lehetővé tevő – karbantartásáról, és az ehhez szükséges munkálatok elvégzéséről, valamint az elemi csapás vagy a Bérlet által rendeltetésszerű és gondos használat

mellett, természetes elhasználódás következtében megsemmisült, vagy javításra szoruló, átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint átadott berendezések pótlásáról, ill. javításáról. Az átadás-átvételi e tekintetben kizárólag az épület tartozékait tartalmazza. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint átadott tárgyak javíttatásáról a Bérló saját költségén gondoskodik.

6.5. A Bérló köteles megfelelő gondossággal, figyelemmel kísérni a bérleményben található közművek, illetőleg a gépészet folyamatos működését, köteles óvni ezen berendezések épségét. Minden észlelt hibát, hiányosságot, működési rendellenességet köteles a Bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni, ezáltal a kárt megelőzni, illetve enyhíteni. A Bérló a bérleményben található saját beruházásban megvalósított rendszereket köteles saját költségén karbantartani, az esetlegesen szükséges javításokat és vagy felújításokat elvégezni. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a Bérló felelősséggel tartozik.

6.6. A bérló a Bérleményben csak olyan anyagot tárolhat, ami az épület tűzveszélyességi osztályba sorolását nem változtatja meg, a veszélyes hulladék kezeléséhez, tárolásához, valamint a tevékenységéhez szükséges hatósági engedélyeket a Bérló szerzi be, egyben kijelenti, hogy veszélyes tevékenységet nem végez. Bérló kötelezettséget vállal a Bérlemény szakszerű használatára, a tűzvédelmi, munkavédelmi, vagyon és környezetvédelmi szabályok, valamint a Társasház érvényes Házirendjének betartására.

6.7. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a jelen Szerződés teljes időtartama alatt szerződésszerű és rendeltetésszerű használatra alkalmas, és megfelel a jelen Szerződés és a vonatkozó jogszabályok előírásainak, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza. Ellenkező esetben Bérló köteles Bérbeadót megfelelő határidő tűzésével felhívni arra, hogy az akadályt hárítsa el, vagy adjon megfelelő biztosítékot. A határidő eredménytelen letelte után Bérló a jelen Szerződést felmondhatja és kártérítést követelhet.

6.8. A Bérló kötelezettsége a bérleményben ésszerű időszakonként, az elhasználódás mértékének figyelembevételével esztétikai javításokat is végezni. Esztétikai javítások címén a Bérló köteles - az állagmegóvás keretében - a festés, mázolás elvégzésére is. Ezen munkálatok valamennyi költsége a Bérlőt terheli.

6.9. A Bérló a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül a bérleményben belső szerkezeti átalakítást a Bérbeadó által jóváhagyott tervektől eltérően nem végezhet, a bérloői tevékenység végzéséhez szükséges átalakításokat szintén kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával végezhető.

6.10. A Bérbeadó nyilatkozik, hogy a bérlemény az ingatlan jellegéhez kötődő vagyon-, felelősségbiztosítással rendelkezik, mely a bent lévő ingóságokra nem terjed ki. A Bérló köteles az ingatlan felelősségbiztosítását túlmenően az ingatlan felújítása vonatkozásában és ingóságokra kiterjedően saját költségére a biztosítási gyakorlatban szokásos vagyon- és felelősségbiztosításokat megkötni.

6.11. A Bérbeadó nyilatkozik, hogy a bérlemény egy társasházi ingatlan, a bérlemény előtt található járdák hó- és síkosságmentesítését elvégzéséről a Bérló köteles gondoskodni.

6.12. A Bérló köteles saját költségén gondoskodni mindennemű hulladék, beleértve a keletkező veszélyes hulladék tárolásáról, elszállításáról. A bérlemény használatához kapcsolódó mindennemű hulladék - beleértve a veszélyes hulladékot is - elszállítására a Bérló köteles szerződést kötni a szolgáltatóval és a hulladékszállítás költségeit közvetlenül a szolgáltató irányába megfizetni.

6.13. A bérlemény a Társasház által a bérleményhez kötődő területként megállapított részével együttes területének tisztántartása a Bérló kötelessége és költsége.

6.14. A Bérló a bérleményt, valamint a jelen szerződésben rögzített bérleti jogait nem jogosult megterhelni, elzálogosítani. Bérló a Ptk. 6:208. §-a alapján a jelen szerződés szerinti bérlo jogosultságok és kötelezettségek összességét Bérlo külön írásbeli hozzájárulása esetén, vagy a Bérlo és a Bérbeadó, valamint a harmadik személy(ek) közötti három- vagy többoldalú megállapodás útján harmadik személy(ek) részére átruházni, azzal, hogy a szerződésbe belépő fél (új Bérlo) teljesítéséért a Bérlo, továbbá a Bérlo teljesítéséért az új Bérlo a Ptk. 6:210. §-a szerint az engedményezés és tartozásátvállalás szabályainak megfelelően kötelesek helytállni Bérbeadóval szemben.

6.14.1. Bérbeadó külön írásos hozzájárulása esetén a Bérlo a bérleményt annak felújítása, átalakítása után vele együttműködési jogviszonyban álló cégcsoportbeli harmadik jogi személyek részére albérletbe adhatja vendéglátói tevékenység folytatása céljából. Albérletbe adás esetén annak kezdő hatályát megelőzően 30 nappal Bérlo köteles az albérlo személyéről és a albérlo tevékenység végzésére való alkalmasságát igazoló dokumentumok – beleértve a szükséges engedélyek, egyeztetések másolatát - Bérbeadót értesíteni és hozzájárulását kérni, mely értesítés és kérelem kézhezvételét követő 8 napon belül Bérbeadó nyilatkozik a hozzájárulás megadásáról. Bérbeadó a külön íven szövegezett hozzájárulás megadása esetén köteles a Bérlo, illetve az albérlo részére a székhely/telephely/fióktelephely cégbejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot az erre vonatkozó kérést követő 8 napon belül megadni. Amennyiben a Bérlo, illetve az albérlo bérleti/albérleti jogviszonya megszűnik, úgy 30 napon belül köteles gondoskodni a székhely/telephely/fióktelephely cégjegyzékből történő törléséről.

6.14.2. A Bérlo az Albérlo magatartásáért teljes körű felelősséggel tartozik.

6.15. A Bérlo a bérleményt mindenkor a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően köteles rendeltetésszerűen használni azzal, hogy felelős minden olyan kárért, ami a szerződésszegő vagy rendeltetésellenes használat következménye. Bérlo a tevékenységével igénybe vett vagy nevében eljáró személyek tevékenységével okozott esetleges károkért a polgári jog szabályai szerint felelősséggel tartozik.

6.16. Átalakítást - bérbeadói engedélyezés esetén - a Bérlo saját kockázatára és költségére végezhet. Az átalakítási munkákhoz esetlegesen szükséges terveket, hatósági engedélyeket (amennyiben szükségesek) az átalakítás megkezdése előtt a Bérlo köteles a Bérbeadó részére átadni. A Bérbeadó külön műszaki ellenőr megbízásával jogosult az átalakítási munkafolyamatok ellenőrzésére. Bérlo vállalja, hogy a Bérbeadó által megbízott műszaki ellenőrrel együttműködik, a munkaterületre beengedi.

6.16.1. Az elvégzett átalakítások átadásáról a szerződő felek kötelesek az üzemeltetés megkezdése előtt jegyzőkönyvet felvenni. A jogosulatlanul végzett átalakítás esetén a Bérlo felel a jogosulatlan átalakítással okozott kárért is.

6.17. A Bérbeadó vagy megbízottja, meghatalmazottja, képviselője - a Bérlo indokolatlan zavarása nélkül a bérleményben folytatott tevékenységre irányadó jogszabályi rendelkezések, szakmai szokások maradéktalan betartása mellett - jogosult a bérleménybe nyitvatartási időben állapotfelmérés céljából belépni, a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni, és a hiányosságokra, szerződésszegő magatartásra felhívni a Bérlo figyelmét.

6.17.1. A Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy veszély esetén a Bérbeadó ill. megbízottja, meghatalmazottja, képviselője a bérleménybe kármegelőzés, kárenyhítés céljából két tanú együttes jelenlétében bármilyen napszakban beléphessen, és a szükséges intézkedéseket megtegye.

7. A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE, MEGSZŰNTETÉSE

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

- a) a jelen szerződés alapján létrejött bérleti jogviszony a határozott, illetve a meghosszabbított határozott idő lejártával
- b) a jelen Szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén,
- c) Bármely fél általi, a hó végére szóló, minimum 90 napos felmondási idővel közölt rendes felmondással,
- d) a Bérlemény megsemmisülésével,
- e) ha a jogviszonyt a bíróság megszünteti,
- f) ha a jogviszony hatósági határozat folytán megszűnik,
- g) ha valamely fél jogutód nélkül megszűnik.

7.2. 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.

7.3. 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 használathoz 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.

7.4. 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 Bérelőnek 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 Bérő a használaton kívüli időre mentesül a Bérleti díj megfizetése alól.

7.5. 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 II. törvény (a továbbiakban: **Csődtv.**) 9. § (1) bekezdése értelmében, végzésével ideiglenes fizetési haladékot biztosít a Bérbeadó számára.

B) Ha a Csődtv. 27. § (2) bekezdése értelmében az illetékes bíróság a Bérő fizetésektelenséget 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.

7.6. 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.

7.7. 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 az aktuális bérleti díj összegével megegyezik.

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 tűrésére.

8. ZÁRÓ ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

8.1. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződés kizárólag írásban, közös akarat-elhatározás alapján módosítható, egészíthető ki a 2.2. pontban foglalt kivétellel.

8.2. Ha a fél helyett meghatalmazott jár el jelen szerződés megkötésénél, vagy bármilyen későbbi okirat aláírásánál, kizárólag közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt teljes körű, aláírásra is kiterjedő meghatalmazás az érvényes és hatályos jognyilatkozat megtételének a feltétele.

8.3. A szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződésből - beleértve valamennyi mellékletet - eredő jogvitákat kötelesek egymás között tárgyalások útján rendezni. Amennyiben a peren kívüli tárgyalások nem vezetnek eredményre, a szerződő felek alávetik magukat hatáskörtől függően a Szekszárdi Járásbíróság illetve a Szekszárdi Törvényszék döntéseinek, mely bíróságok kizárólagosan jogosultak dönteni a felek jogvitáiban.

8.4. Jelen szerződés bármelyik részének érvénytelensége nem jelenti a teljes szerződés érvénytelenségét. Az érvénytelen, hatálytalan szerződési rendelkezéseket a szerződő felek kötelesek a szerződéskötéskor fennálló szándékaiknak leginkább megfelelő, érvényes rendelkezésekkel pótolni.

8.5. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződéssel szabályozott jogviszony vonatkozásában a Felek képviseleti joggal rendelkező képviselői, vagy e személyek által írásos meghatalmazással megbízott személyek jogosultak eljárni.

A jelen Szerződés alapján fennálló bérleti jogviszony alatt kapcsolattartásra jogosultak:
Kapcsolattartók a Bérbeadó részéről:

Név: Ladányi Roland ügyvezetőigazgató-helyettes

Név: Kiss János ingatlanüzemeltetési munkatárs

Telefonos elérhetőség: +3630543-01-30

E-mail cím: kiss.janos@vagyonkezelokft.hu

Kapcsolattartók a Bérlet részéről:

Név: Farkas Krisztina üzletfejlesztés

8.5.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik szerződő fél az írásbeli nyilatkozatát a másik szerződő félnek a 8.5.2. szerződési pontban meghatározott aktuális levelezési/értesítési címére tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adta, azt a címzettet közzölni, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy arról a címzett nem szerzett tudomást, mégpedig:

- az e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától számított 15. munkanapon;
- ha az első postai kézbesítés megkísérlésének napja nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított 15. munkanapon;
- ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

A szerződő felek kötelezik magukat, hogy a jognyilatkozataik közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a másik féllel közölt, aktuális levelezési/értesítési címen a jelen bérleti szerződés fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkezni fognak a postai küldemények átvételére jogosult személlyel/képviselővel. Ennek elmulasztása esetén az átvételre jogosult személy /képviselő/ hiányára előnyök szerzése végett a mulasztó szerződő fél nem hivatkozhat.

Felek a hagyományos postai levelezésen túl, a gyors információcsere érdekében szerződés teljesítésére vonatkozóan a kapcsolatot szóban és e-mailen keresztül is tartják. A kapcsolattartás során az e-mailen megküldött értesítést, akkor tekintik közöltnek, ha azt a levelezőrendszer visszaigazolta. A Felek által szóban egyeztetett megállapodást pedig elfogadottnak tekintik, ha arról írásbeli emlékeztető készül, az e-mailen megküldésre kerül az érintettek részére és azt a Felek vezetői vagy az általuk kapcsolattartásra kijelölt személy írásban visszajelezve elfogadják.

8.5.2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy bármely értesítést, utasítást vagy más közleményt, amelyet a jelen bérleti szerződés alapján a másik félhez kell vagy lehet küldeni, a másik fél székhelyére, a cégjegyzésre jogosult képviselő részére kell küldeni térítvevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt és átvételt igazoló levélpostai küldeményként.

8.6. A fél köteles - a változástól számított 3 (három) naptári napon belül – a másik fél irányába könyvelt, térítvevényes postai küldeményben írásban bejelenteni a fenti 8.5 és 8.5.2. pontban rögzített elérhetőségeinek, valamint a gazdasági társaságát érintő egyéb lényeges adat így a székhelye megváltoztatását, a képviselő személyében, képviseleti jogában történő bármilyen változást. Az értesítés elmaradásából eredő károkért a fél teljes, feltétlen felelősséggel tartozik. A 8.5.2. pontban rögzített elérhetőségek megváltozását tartalmazó bejelentés igazolt kézhezvételéig a fél nyilatkozatainak 8.5.2. szerződési pontban rögzített elérhetőségekre történő továbbítása, a másik féllel szerződésszerű írásbeli közlésnek minősülnek, ezen nyilatkozatokat a féllel közöltnek kell tekinteni.

8.7. Jelen bérleti szerződés mindkét fél általi aláírásával egyidejűleg lép hatályba.

8.8. Semmilyen magatartás - kivéve a kifejezetten erre vonatkozó egyértelmű írásbeli nyilatkozat - nem minősül a feleket megillető jogról való lemondásnak.

8.9. Felek kifejezetten kijelentik és elismerik, hogy jelen bérleti szerződés létrehozásában, megkötésében, a bérleti szerződés feltételeinek, rendelkezéseinek meghatározásában kölcsönösen és érdemlegesen közreműködtek.

8.10. 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.

8.11. 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.

8.12. 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.

8.13. A Felek kötelesek a jelen Bérleti szerződés teljesítése során együttműködni és haladéktalanul tájékoztatni egymást minden, a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos jelentős tényről és körülményről.

8.14. Felek tudomásul veszik, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben – különösen annak 25-27. §-ban és 1. sz. mellékletében közérdekű és közérdekből nyilvános adatoknak minősülő szerződéses adatokra a bizalmas kezelés nem terjed ki.

8.15. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Ptk. és egyéb vonatkozó jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezései irányadóak.

Abban az esetben, ha a jelen Szerződés megkötésekor hatályos, a jelen Szerződésre irányadó jogszabályt hatályon kívül helyezik, vagy úgy módosítják, hogy az új rendelkezésektől való eltérésre a Feleknek nincsen lehetőségük (kógens rendelkezés), Felek a jelen Szerződés által szabályozott kérdésekben is a hatályon kívül helyezett jogszabály helyébe lépő vagy módosított jogszabály helyébe lépő vagy módosított jogszabály új előírásait tekintik alkalmazandónak.

Jelen okiratot – amely áll 11 oldalon -, valamint az ezen szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletet a szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írtak alá.

Kelt Szekszárd, 2025 év. augusztus hó 25. napján.

.....
Berta Zoltán
üzgyvezető igazgató
Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.

mint *Bérbeadó*

.....
Nagypál Viktor
üzgyvezető
Publish and More Kft.

mint *Bérlő*

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név:.....
Lakcím:.....
Aláírás:.....

Név:.....
Lakcím:.....
Aláírás:.....