

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a

Sárospatak Város Önkormányzata

Székhelye: 3950 Sárospatak, Kossuth Lajos u. 44.

Törzsszám: 350097000

Adószáma: 15350092-2-05

KSH statisztikai számjele: 1535009575113205

Bankszámlaszáma: 11734169-15350095-00000000

Képviseli: Aros János alpolgármester

mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**),

Termálfürdő és Camping

Székhely: 3950 Sárospatak, Határ utca 2/b.

Törzskönyvi azonosító szám: 585806

Régi törzskönyvi azonosító: 585806-0-00

Adószám: 15585802-2-05

KSH statisztikai számjel: 15585802-9329-322-05

Bankszámlaszáma: 11734169-15585802

Képviseli: Csatlós Csaba

mint leendő bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

(természetes személy / egyéni vállalkozó:)

Név:

Születési név:

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Személyi igazolvány száma:

Lakcíme:

Vállalkozói igazolvány száma:

Bankszámlaszáma:

(társas vállalkozás:)

Cégnév:

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószám:

KSH statisztikai számjele:

Képviseli:

mint bérlő (továbbiakban mint **Bérlő**) között az alábbi feltételek mellett:

I. A bérleti jogviszony tárgya és tartama:

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a Bérbeadó a Tulajdonos költségvetési szerve és mint ilyen, a Tulajdonos tulajdonát képező Sárospatak belterület hrsz. 1627 számú ingatlanon, kizárólagos hasznosítási joggal bír. A megnevezett ingatlanon a Bérbeadó az önkormányzattal együttműködve fejlesztési beruházást hajt végre, melynek keretében a fürdő tevékenységéhez illeszkedő kereskedelmi célú helyiségek (üzlet, büfé) kerülnek kialakításra. A kialakított kereskedelmi célú (üzlethelyiség és raktár megjelölésű) ingatlanok és a hozzájuk tartozó burkolt területből a Bérlő – *Északi bejárat épülete I. ssz.-ú büfé megnevezésű mindösszesen 43,2 m² alapterületű üzlethelyiséget és m² alapterületű burkolt területet kíván igénybe venni* - (továbbiakban együttesen: **Bérlemény**).
2. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó és Bérlő között az előzőekben részletezett ingatlanegységre vonatkozóan a 500/2/2009. (I.16.) számú KT határozattal jóváhagyott „Megállapodás bérleti jog alapításáról” (továbbiakban: Megállapodás) került aláírásra

..... -án és a Bérelő a Megállapodásban rögzített fejlesztési hozzájárulást
.....-án megfizette.

3. Jelen szerződéssel Bérbeadó bérbeadja, Bérelő pedig bérbeveszi az 1-2. pontokban hivatkozott Bérleményt, az e szerződésben foglalt - a vonatkozó önkormányzati rendeletben és határozatokban megfogalmazottaknál nem terheesebb - feltételekkel. A felek a birtokbavételről külön jegyzőkönyvet vesznek fel, illetve fényképfelvételeket készítenek, amelyben rögzíteni kötelesek a Bérlemény átadáskori műszaki állapotát, valamint a közüzemi szolgáltatások mérőóráinak állását.

A Bérleményt a Bérbeadó a működtetés megkezdéséhez szükséges műszaki állapotban adja át (kerámiaburkolat és szaniterek beépítve, az engedélyezési terv gépészeti tervdokumentációja alapján a gáz, víz, elektromos áram és szennyvíz gépészeti előkészítés kiépítve. A közüzemi szolgáltatások méréséhez szükséges almérő órák kiépítve.) Bérbeadó tájékoztatja a Bérelőt, hogy az épület szerkezetét érintő épületátalakítást egyáltalán nem, míg belső szerkezeti átalakítást kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásával és a szükséges szakhatósági engedélyek saját költségen történő beszerzésével végezhet.

4. A bérleti jogviszony határozott időre, 2009. június 1-től, 2012. május 31-ig szól. Felek már most megállapodnak abban, hogy kölcsönös megalégedés esetén a határozott időtartam, illetőleg az előzőekben hivatkozott Megállapodás lejártakor és az abban rögzítettek alapján a Bérbeadó további előbérleti jogot biztosít a Bérelő részére a versenytárgyalásra kiírt feltételek szerint.

II. A bérleti díj:

5. A bérleti díj az 1. évben azaz, 2009. június 1-től 2009. december 31-ig terjedő időszakra, vagy a tényleges birtokba adás napjától tárgy év végéig számított időszakra

főszezon (4 hónap), jún. 1-től szept. 30-ig 1500 Ft + ÁFA/m²/hó

+ burkolt terület, 250 Ft + ÁFA /m²/hó

holszezon okt. 1-től dec. 31-ig 750 Ft + ÁFA /m²/hó

Mindezen díjak alapján Bérlő az 1-2 pontban rögzített Bérleményért 2009. évben
főszezon Ft + ÁFA összeg /hó
holszezonFt + ÁFA összeg/hó
mindösszesenFt + ÁFA összeg bérleti díjat fizet.

6. A bérleti időszak további éveire vonatkozóan a bérleti díj mértékét a Felek a későbbiekben meghozott képviselő-testületi határozat alapján állapítják meg. Az emelés mértéke legalább a döntéshozatal évét megelőző évre megállapított infláció mértékét elérő kell hogy legyen.

Ezen időszakban a

főszezon (5 hónap): május 1-től szeptember 30-ig

holszezon (7 hónap): január 1-től április 30-ig és október 1-től december 31-ig tart.

7. Bérlő a bérleti díjat a Magyar Köztársaság mindenkor hivatalos pénznemében, a szerződéskötés idejében forintban (HUF) köteles teljesíteni.
8. A bérleti díj havonta előre, a tárgyhó 15. napjáig, a Bérbeadó számlája alapján esedékes. Bérbeadó a bérleti díjról szóló számlát legkésőbb a tárgyhó 05-ig napjáig köteles a Bérlő részére megküldeni. A Bérbeadóval történő egyeztetés alapján Bérlő egyösszegű – több havi vagy évi – fizetést is teljesíthet.
9. Bérlő a jelen szerződés aláírása után 15 napon belül a szerződésből eredő kötelezettségei biztosítékeként 3 havi bérleti díjjal megegyező összeg, azaz mindösszesen Ft + ÁFA összegű, 2012. május 31-ig szóló, óvadéki betétet nyújt.

9.1.Szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy az óvadéki betét lejárttá tételére/felszabadítására legkorábban a bérleti szerződés megszűnését követő 60 nap elteltével, a jogviszonyból fakadó kötelezettségek teljeskörű elszámolását követően kerülhet sor. Bérlő tudomásul veszi, hogy az óvadéki betét igazolása a jelen szerződés hatályba lépésének, illetve egyúttal a Bérlemény birtokba vételének feltétele.

9.2. Az óvadéki betét a Bérlore háruló kötelezettségek Bérbeadó általi teljesítésének költségét fedezi. Az óvadéki betétből a Bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a Bérlo kötelezettségét írásbeli felhívásra sem teljesítette, és azt helyette a Bérbeadó elvégezte.

9.3. Amennyiben az óvadéki betét bármilyen nagyságú összege a jogviszony tartama alatt lehívásra kerül, úgy azt a Bérlo a Bérbeadó felhívására köteles kiegészíteni. A kiegészítési kötelezettség elmulasztása rendkívüli felmondás alapjául szolgálhat.

10. A helyiségbérleti díj **nem tartalmazza** a helyiség közművek (így különösen az elektromos energia, víz- és csatorna, gáz-szolgáltatás, stb.) fogyasztásával kapcsolatos költségeit. A Bérlemény ezen közművek vonatkozásában önálló mérőórával rendelkezik. Ennek alapján Felek úgy állapodnak meg, hogy a Bérlo az egyes közszolgáltatókkal jogosult és egyben köteles 8 napon belül, az egyes szolgáltatások igénybevétele tekintetében saját nevében - mint fogyasztó és egyben a fizetésre kötelezett szerződő fél - szerződést kötni. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a szolgáltatási szerződés megkötését követő 8 napon belül fogyasztói számait a Bérbeadó felé bejelenti, illetve a közüzemi szolgáltatók felé esedékes szolgáltatási díjak megfizetését tanúsító bizonylatot – annak teljesítését követő 5 munkanapon belül – a Bérbeadó felé rendszeresen bemutatja. A bejelentési, illetve bemutatási kötelezettség elmulasztása a jogviszony rendkívüli felmondására okot adó körülménynek minősül.

11. A helyiségbérleti díj nem tartalmazza a Bérlemény karbantartására, felújítására fordítandó költséghányadot, ezért a Bérlemény karbantartása, illetve a bérleti jogviszony időtartama alatt a legszükségesebb felújítási munkálatok elvégzése a Bérlo kötelezettsége, mindennemű beszámítási igény nélkül.

12. A bérlo tartozások mértékéig Bérbeadót törvényes zálogjog illeti meg a Bérbeadót Bérlo tulajdonát képező, a Bérlemény területén található és Bérleménybe bevitt vagyontárgyain. A Bérbeadó mindaddig, míg a zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

13. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogviszonyból eredő fizetési késedelmek esetén a Bérelő a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő, de legalább évi 20%-os mértékű késedelmi kamatot tartozik fizetni a Bérbeadó részére. A kamatfizetési kötelezettség a számlában írt fizetési határidő lejártát követő naptól esedékes.

III. Az ingatlan használatával összefüggő jogok és kötelezettségek:

14. Bérelő az általa 1-2. pontban megjelöltek szerinti ingatlant vette bérbe, mely Bérleményt *vendéglátóegység/egyéb kereskedelmi egység* céljára használhatja.
Bérelő az üzletprofilt nem változtathatja meg, a megjelölt tevékenységtől eltérő tevékenységet a Bérleményben nem folytathat.
15. A Bérlemény nyitva tartási idejét Bérelő és a Bérbeadó közösen határozzák meg, de ennek összhangban kell lenni a fürdő nyitva tartási idejével.
16. A Bérelő köteles a jelen szerződésben meghatározott, a Bérleményben folytatott tevékenységhez szükséges engedélyeket saját költségén beszerezni, valamint tevékenysége folytatására vonatkozó valamennyi jogszabályt, ill. hatósági és egyéb kötelező érvényű előírást betartani. A Bérlőt terheli a felelősség a Bérleményben folytatott tevékenységéért, üzletvitelért, valamint viselni köteles bármely ebből eredő esetleges büntetést, bírságot, joghátrányt. A jogerős működési vagy tevékenységi engedély másolatát a Bérelő – annak kézhez vételét követő 8 napon belül - a Bérbeadó részére átadni köteles.
17. Bérelő az ingatlant – beleértve annak közműveit is – a jó gazda gondosságával tartozik kezelni. Köteles a fogyasztásmérőket, a műszaki berendezéseket napi rendszerességgel ellenőrizni, a helyiség vagyonvédelméről folyamatosan gondoskodni. A fogyasztásmérők átírásával, valamint az ellenőrzési kötelezettség elmulasztásával kapcsolatos költségeket és károkat a Bérelő köteles viselni.
18. Bérelő köteles a Bérleményre vonatkozóan vagyonbiztosítást, illetve a tevékenységével kapcsolatban felelősségbiztosítást kötni, és azt a bérleti jogviszony időtartama alatt, illetve

a helyiség visszaadásáig terjedő időtartamra fenntartani. Bérló a biztosítási szerződés (kötvény) egy másolati példányát a szerződéskötést követően haladéktalanul köteles Bérbeadó részére átadni.

19. Bérló kötelezettsége a balesetvédelmi és tűzvédelmi jogszabályok betartása. Bérló köteles gondoskodni a Bérlemény közegészségügyi feltételeinek folyamatos biztosításáról, az esetleges kártevőktől való mentesítéséről. Bérló ezen kötelezettségét az épület más bérloire is figyelemmel, azok érdekeit kímélve köteles teljesíteni. Amennyiben a kötelezettségét nem teljesíti, és ezzel akár a Bérbeadónak, akár harmadik személyeknek többletköltséget vagy kárt okoz, köteles ezt haladéktalanul megtéríteni.
20. A Bérló a bérlet tárgyait csak rendeltetésszerűen használhatja, felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetés- vagy szerződésellenes használat következménye. A Bérló ezen felelőssége kiterjed alkalmazottai, valamint saját érdekkörében a Bérleményben tartózkodók jogellenes cselekményei következményére is.
21. A Bérleményt és annak egyes helyiségeit kizárólag a Bérló jogosult használni. Amennyiben a Bérló a bérleti illetve használati jogát egy harmadik személynek, állandó vagy ideiglenes jelleggel átengedni vagy átruházni kívánja, azt kizárólag a Bérbeadó és a Tulajdonos egybehangzó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján teheti meg, tekintettel a Megállapodás 11. pontjára.
22. Bérbeadó jogosult a vonatkozó jogszabályokban, illetve az e szerződésben foglaltak betartását bármikor ellenőrizni, a Bérló indokolatlan akadályozása nélkül. Amennyiben jogszabály ill. ezen szerződés egyértelmű rendelkezést nem tartalmaz abban a vonatkozásban, hogy az adott kötelezettség kit terhel, úgy Bérló kötelezettségét és költségviselését kell vélelmezni.
23. A Bérleményben keletkező kommunális hulladék, valamint az esetlegesen keletkező veszélyes hulladék, valamint műanyag és papírhulladék (csomagolóanyagok, göngyölegek) rendszeres gyűjtéséről és elszállítatásáról a Bérló maga köteles – saját költségén – gondoskodni. Az elszállítást teljesítő szolgáltatási szerződést jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül köteles megkötöni, és azt Bérbeadó részére haladéktalanul bemutatni.

24. A Bérlemény külső portáljának (kirakat, ablak, reklámtábla) tisztántartása a Bérő feladata. Ugyancsak a Bérő kötelessége az üzlethelyiség előtti terület tisztántartása, szükségszerű síktalanítása.

IV. Berendezés, karbantartási, felújítási és átalakítási munkálatok:

25. Bérő jogosult a helyiséget a saját elképzelései szerint, illetve üzleti profiljának megfelelően berendezni, felszerelni. A helyiség teraszának berendezését - ülő- és étkezőbútorok – a Tulajdonos képviselőjében eljáróval és a Bérbeadóval köteles egyeztetni. A szükséges átalakításokat az alábbiakban meghatározottak figyelembevételével mellett jogosult megvalósítani.
26. Bérő a Bérleményen bármely mértékű átalakítást csak saját költségére és a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, a szükséges engedélyek beszerzése mellett végezhet. Az üzletre történő esetleges ráfordításait az üzemeltetés időtartama alatt, illetve annak megszűnése után Bérbeadóval szemben nem érvényesítheti, igényt Bérbeadóval szemben Bérő sem bérbeszámítás, sem jogalap nélküli gazdagodás vagy egyéb jogcímen nem támaszthat. Amennyiben a Bérő előzetes engedély, illetve hozzájárulás (szükség esetén: hatósági bejelentés) nélkül valósít meg bármilyen átalakítást, építési-szerelési munkát, úgy az – az eredeti állapot helyreállításának kötelezettsége mellett – a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására szolgál alapul.
27. A Bérő köteles a jogszabály által előírt, valamint a Bérlemény szokásos és rendeltetésszerű használatával összefüggő javítási és felújítási munkálatokat saját költségen elvégezni. A helyiség és berendezései, valamint szerelvényeinek, burkolatainak, nyílászáróinak, stb. karbantartása a Bérő feladata.

V. A bérleti jogviszony megszűnése:

28. Bérelő a Bérlemény megszerzéséért díjat fizet (lásd. Megállapodás), a bérleti jogviszony megszűnéskor a Bérleményt cserehelyiség, illetve bármilyen jogcímen való térítési igény nélkül tartozik visszaadni.

29. Bérbeadó rendkívüli felmondással felmondhatja a bérleti jogviszonyt a tárgyható, illetve a tárgyhatót követő hónap utolsó napjára, ha Bérelő a jelen szerződésben, valamint a jogszabályokban foglalt kötelezettségeit megszegi. A rendkívüli felmondás joga gyakorolható továbbá, ha a Bérelő a pályázatában vállalt feltételeket nem teljesíti.

29.1. A felmondást írásbeli felszólításnak kell megelőznie, és a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

29.2. Rendkívüli felmondásra mindenekelőtt a díjfizetési kötelezettség, a használati jogosultságok, illetve különösen a 9.3., 10., 25. pontok megszegése esetén kerülhet sor.

29.3. Rendkívüli felmondás esetén a bérletet a Megállapodás alapján megillető jogok megszűnnek.

30. A bérleti jogviszony megszűnéskor Bérelő a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas, az átadáskori állapottal egyenértékű, frissen festett állapotban tartozik Bérbeadónak visszaadni. Amennyiben Bérelő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, és a visszaadáskor a Bérbeadóval a hibák elhárításának költségeit illetően összecszerű elismerő nyilatkozatot nem tesz, úgy Bérelő jelen szerződés aláírásával előzetesen felhatalmazza a Bérbeadót arra, hogy a hibákat – közreműködésének hiányában - a Bérbeadó egyoldalúan is felmérhesse (felmérettesse), és az így kimutatott költségek megfizetésére Bérelő már most kötelezettséget vállal.

31. A Bérelő tudomásul veszi, hogy mindaddig, amíg a helyiséget vagy Bérleményt a fentieknek megfelelő állapotban a Bérbeadónak nem adja vissza, a 32. pont szerinti használati díjfizetési kötelezettsége áll fenn.

32. Bérelő köteles mindent megtenni a helyiség visszavételének gyors és eredményes lebonyolítása érdekében illetve a Bérlemény akadálytalan továbbhasznosíthatósága végett.

E körben kiemelten fontos kötelezettsége a közüzemi díjak rendezése és annak megfelelő igazolása az átadás-átvétel időpontjáig, valamint a tisztasági festési és egyéb javítási munkálatok megfelelő minőségben történő elvégzése.

33. Bérló az egyébként fizetendő havi bérleti díjnak a háromszoros összegét tartozik használati díjként a Bérbeadónak megfizetni, amennyiben a helyiségbérleti jogviszony megszűnéskor az Bérleményt a jelen szerződésben foglaltak szerint nem adja vissza Bérbeadónak.
34. Felek rögzítik, hogy jogvitáikat elsődlegesen tárgyalások útján rendezik. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnének eredményre, úgy lehetőségük van peres eljárás kezdeményezésére.
35. Az itt nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, Sárospatak Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 18/2007 (VI. 29.) számú rendelete és vonatkozó határozatai, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény vonatkozó rendelkezései alkalmazandók.
36. A jelen helyiségbérleti szerződés hatálybalépésének elengedhetetlen feltétele a Bérló hatályos cégkivonatának, egységes szerkezetű létesítő okiratának, vagy vállalkozói igazolványának, valamennyi bankszámla szerződésének, a képviselőre jogosult aláírási címpéldányának, szükség esetén működési engedélyének másolati példányban a Bérbeadó rendelkezésére bocsátása, illetve az óvadék összegének hiánytalan megfizetése.
37. Amennyiben a Bérló hatóságoknál, illetve a cégbíróságon, pénzügyintézeteknél nyilvántartott adataiban bármilyen változás következik be, úgy Bérló ennek tényét – a vonatkozó hivatalos iratok egy másolati példányának megküldésével – haladéktalanul köteles a Bérbeadó felé bejelenteni, illetve szükség esetén a helyiségbérleti szerződés módosítását kezdeményezni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Bérló kárfelelősségét alapozza meg.

38. Bérbeadó tájékoztatja a Bérlet arról, hogy a jelen szerződés érvényességének feltétele a Tulajdonos hozzájárulása. A Tulajdonosi hozzájárulás megadása a szerződés benyújtásától számított 15 nap. Felek kötelesek minden tőlük telhetőt megtenni annak érdekében, hogy a hozzájárulás az átadás napjáig kiadásra kerüljön.

Ezt a szerződést, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, Felek jóváhagyólag aláírják azzal, hogy – a tulajdonosi hozzájárulás birtokában - a szerződés 2009. június 1-jén lép hatályba.

Sárospatak, 2009. március.....

Bérbeadó

Bérlet

Tulajdonosi hozzájárulás Sárospatak Város Önkormányzatának képviselőjében:

Aros János
alpolgármester