



Sárospatak Város Alpolgármesterétől

3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.
Tel.: 47/513-240 Fax: 47/311-404
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



ELŐTERJESZTÉS

- Képviselő-testületnek -

Bérleti jog átadásáról szóló Megállapodás, valamint Helyiségbérleti Szerződés
elfogadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Sárospatak-Hungária Kft. ügyvezető igazgatója, Hegyi Tibor úr azzal a kérelemmel fordult a PATAQUA Kft.-hez, hogy a termálfürdő területén lévő étteremre vonatkozó bérleti szerződést a FOR YOU-2 Kft. anyavállalatával, a Sárospatak-Hungária Kft.-vel kösse meg, és a bérleti szerződés idejét minimum 5-6 évre hosszabbítsa meg. Kérését azzal indokolta, hogy az étterem működéséhez kapcsolódóan a Sárospatak-Hungária Kft. jelentős nagyságú beruházást hajtott végre, nagykonyhai gépek beszerzésére GOP-2.1.1-09/A/2-2009-0503 sz. pályázati támogatást nyert. Az ügyvezető úr kérte továbbá az étterem előtti terület kedvezőbb bérleti díjon történő biztosítását.

A PATAQUA Kft. ügyvezetője, Misztina Magdolna levélben megkereste Sárospatak Város Önkormányzatának Polgármesterét, hogy működjön közre a Sárospatak-Hungária Kft. kérelmének elbírálásában, tekintettel arra, hogy korábbi képviselő-testületi határozatok értelmében az Önkormányzat, mint tulajdonos jóváhagyása szükséges a bérbeadáshoz.

A kérelemben hivatkozott körülmények tisztázása érdekében 2010. április 28-án személyes egyeztetésre került sor Hegyi Tibor ügyvezető úr, a PATAQUA Kft. és az Önkormányzat vezetői között. A felek között ismeretes, hogy az elmúlt évben műszaki akadály volt annak, hogy az étterem a fürdő nyitáskor beindítható legyen – a gázcsatlakozás nem volt kiépítve, a konyhai összefolyó kiépítése tisztázatlan volt, elvárás-e vagy sem, illetőleg kinek a kötelessége -, kb. a főszezon végére rendeződtek ezen tényezők.

A termálfürdő területén lévő étterem működésének kölcsönös biztosítása kapcsán a szóbeli egyeztetés során az a vélemény alakult ki, hogy a Sárospatak-Hungária Kft. által nyert pályázat alapján a bérlőnek működtetési kötelezettsége áll fenn legalább 5 évig; az

Önkormányzatnak és Sárospatak Városának pedig érdeke, hogy a termálfürdő területén megfelelő színvonalú étterem üzemeljen.

Kérem a Képviselő-testület tagjait, hogy a határozati javaslat alapján a Megállapodás módosítását és a helyiségbérleti szerződést elfogadni szíveskedjen.

Sárospatak, 2010. április 29.

Aros János
alpolgármester

SÁROSPATAK VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

.../2010. (IV. 30.) KT. számú

h a t á r o z a t a

**Bérleti jog átadásáról szóló Megállapodás, valamint Helyiségbérleti Szerződés
elfogadásáról**

A Képviselő-testület a tárgyban szereplő előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi döntést hozta:

1.) Sárospatak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a FOR YOU-2 Kft-vel és a Sárospatak-Hungária Édesipari Kft-vel kötendő Bérleti jog átadásáról szóló Megállapodást a határozat melléklete szerint elfogadja.

2.) Sárospatak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Sárospatak-Hungária Édesipari Kft-vel kötendő Helyiségbérleti Szerződést a határozat melléklete szerint elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza az Alpolgármestert, hogy az Önkormányzat nevében a Bérleti jog átadásáról szóló Megállapodást és a Helyiségbérleti Szerződést aláírja.

Felelős: alpolgármester

Határidő: 2010. május 15.

K.m.f.

Dr. Szabó Rita s.k.
aljegyző

Dr. Hörcsik Richárd s.k.
polgármester

A kivonat hitelül:

MEGÁLLAPODÁS

Bérleti jog átadásáról

Amely létrejött

Sárospatak Város Önkormányzata (székhelye: 3950 Sárospatak, Kossuth L. u. 44. sz., képviseli: Aros János alpolgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**),

továbbá

PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 3950 Sárospatak, Határ út 2.B. ép., képviseli: Misztina Magdolna ügyvezető), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

FOR YOU-2 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 3950 Sárospatak, Eötvös u. 15. sz., képviseli: Hegyi Brigitta ügyvezető), mint bérlő (továbbiakban: **Bérlő**),

továbbá

Sárospatak-Hungária Édesipari Kft. (székhelye: 3950 Sárospatak, Ipari út 2. sz., képviseli: Hegyi Tibor ügyvezető) mint üzemeltető (továbbiakban: **Üzemeltető**)

között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1.) Tulajdonos önkormányzat, továbbá Bérbeadó és Bérlő között 2009. június 9-én Megállapodás jött létre a sárospataki Végardó Fürdő területén lévő városi bejárat épületének 1. számú, 133,58 m² alapterületű üzlethelyiségére (továbbiakban: étterem) vonatkozó bérleti jog alapításáról, melynek értelmében a bérleti jog jogosultja a FOR YOU-2 Kft.

A bérleti jog alapításáról szóló Megállapodás alapján Bérleti Szerződés megkötésére 2009. évben a felek között nem került sor, mivel az étterem üzembe helyezésének a főszezonban műszaki akadályai voltak.

2.) Az 1. pontban megjelölt ingatlan bérleti jogának jogosultja, a FOR YOU-2 Kft. minősített többségű befolyással bíró tulajdonosa a Sárospatak-Hungária Édesipari Kft-nek, míg a kisebbségi tulajdonos, Hegyi Brigitta. Jelen megállapodás Bérelőjének és Üzemeltetőjének tulajdonosi köre, illetőleg az ügyvezetők személye – az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium céginformációs szolgálatától lekért cégkivonatok alapján – azonosságot mutat.

3.) A felek rögzítik, hogy Üzemeltető nagykonyhai gépek beszerzésére 50%-os mértékű állami támogatást nyert a GOP-2.1.1-09/A/2-2009-0503 sz. Mikro- kis- és középvállalkozások technológiai fejlesztése elnevezésű pályázaton. Üzemeltető a pályázatban foglalt fejlesztést a fürdővendégek igényeit kiszolgáló, Bérleti szerződés tárgyát képező üzlethelyiségben, a vendéglátói tevékenység korszerű és vonatkozó előírások szerinti biztosítása érdekében kívánja megvalósítani. Üzemeltető 2010. április 1. napján a fejlesztés megvalósítására Támogatási Szerződést írt alá.

4.) A felek megállapodnak abban, hogy Bérelő az 1. pontban meghatározott bérleti jogát átadja Üzemeltető részére, azzal, hogy a 3. pontban hivatkozott Támogatási Szerződésben rögzített legalább 5 éves működtetési kötelezettségének Üzemeltető köteles eleget tenni. Bérbeadó jelen Megállapodás aláírásával a bérleti jog átadásához a az éttermi szolgáltatás zavartalan biztosítása érdekében hozzájárul.

5.) A Bérleti jog alapításáról szóló Megállapodás 7. pontjában foglaltak érvényesítésétől, fentiekben rögzített körülményekre való tekintettel - Bérbeadó eltekint.

6.) Az itt nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá 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.

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

Ezt a megállapodást, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, Felek jóváhagyólag aláírják azzal, hogy – a tulajdonosi hozzájárulás birtokában - a megállapodás 2010. május 15-én lép hatályba.

Sárospatak, 2010. május

Bérbeadó

Bérlet

Tulajdonos

Üzemeltető

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**),

a

Pataqua Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 3950 Sárospatak, Határ út 2.B. ép

adószám: 14197211-2-05

Cégjegyzékszám: 05-09-015147

Bankszámlaszám: 11734169-20010489

Képviseli: Misztina Magdolna ügyvezető

másrészről

Cégnév: Sárospatak-Hungária Édesipari Kft.

Székhely: 3950 Sárospatak, Ipari út 2.

Cégjegyzékszám: 0509010588

Adószám: 13090874-2-05

KSH statisztikai számjele: 13090874-1082-113-05

Bankszámlaszám. 10201006-50217043-00000000

Képviseli: Hegyi Tibor ügyvezető

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

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a Bérbeadó a Tulajdonos egyszemélyes korlátolt felelősségű gazdasági társaság és mint ilyen, a Tulajdonos tulajdonát képező Sárospatak belterület hrsz. 1627 számú ingatlanon, kizárólagos hasznosítási joggal bír. A megnevezett ingatlanon a Tulajdonos költségvetési szerve (Sárospatak Város Termálfürdő és Camping székhelye: 3950 Sárospatak Határ u. 22/b. szám, törzskönyvi azonosító:585806) az önkormányzattal együttműködve fejlesztési beruházást hajtott végre, melynek keretében a fürdő tevékenységéhez illeszkedő kereskedelmi célú helyiségek kerültek kialakításra. Sárospatak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7950-3/133/2009 (V.29) KT. számú határozatában döntött Sárospatak Város Termálfürdő és Camping költségvetési szerv megszüntető okiratának elfogadásáról és a 6800-2/104/2009. (IV.24) KT. számú határozatának döntése értelmében 2009.06.hó 11. napjától Sárospatak város közigazgatási területén a végardói fürdőüzemeltetési feladatokról a PATAQUA Kft. gondoskodik. A kialakított kereskedelmi célú ingatlanok és a hozzájuk tartozó burkolt területből a Bérő – városi bejárat épülete 1-es megnevezésű mindösszesen **133,58 m² alapterületű** üzlethelyiséget és **100 m² alapterületű, térburkolattal ellátott külső területet (terasz) kíván igénybe venni** - (továbbiakban együttesen: **Bérlemény**).
2. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó és a Tulajdonos 1. pontban említett költségvetési szerve között az előzőekben részletezett ingatlanegységre vonatkozóan a 500/2/2009. (I.16.) KT számú határozattal jóváhagyott, a 4800/48/2009. (III.13.) KT számú határozattal, és a 6800/76/2009. (IV.08.) KT számú határozattal módosított „Megállapodás bérleti jog alapításáról” (továbbiakban: Megállapodás) került aláírásra 2009. június 9-én és a Bérő a Megállapodásban rögzített fejlesztési hozzájárulást 2009. június 15-én megfizette.
3. Jelen szerződéssel Bérbeadó bérbeadja, Bérő pedig bérbeveszi az 1-2. pontokban hivatkozott Bérleményt, az e szerződésben foglalt feltételekkel. A felek a birtokbavételről külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzíteni kötelesek a Bérlemény átadáskori műszaki állapotát, valamint a közüzemi szolgáltatások mérőóráinak állását.
A Bérleményt a Bérbeadó a működtetés-előkészítéséhez 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 Bérőt, hogy az épület szerkezetét érintő épületátalakítást, továbbá a külső homlokzati megjelenést megváltoztató átalakítást, munkát, felszerelést 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, 2010. május 15-től 2015. május 14-ig szól. Felek már most megállapodnak abban, hogy kölcsönös megegyezés esetén a határozott időtartam, illetőleg az előzőekben hivatkozott Megállapodás lejártakor és az abban rögzítettek alapján a Bérbeadó további előbérleti jogot biztosít a Bérlő részére, a pályáztatás során beérkezett legkedvezőbb ajánlat feltételeinek Bérlő általi elfogadása esetén.
5. A bérleti díj az 1. évben azaz, 2010. május 15-től 2010. december 31-ig terjedő időszakra, vagy a tényleges birtokba adás napjától tárgy év végéig számított időszakra

főszezon (4 és fél hónap), május 15-től szept. 30-ig 1563 Ft + ÁFA/m²/hó

+ burkolt terület, 261 Ft + ÁFA /m²/hó

holszezon okt. 1-től dec. 31-ig 782 Ft + ÁFA /m²/hó

Mindezen díjak alapján Bérlő az 1-2 pontban rögzített Bérleményért 2010. évben
főszezonban 234.886,-Ft + ÁFA összeg /hó,
holszezonban 104.460,-Ft + ÁFA összeg/hó,
mindösszesen 1.370.367,-Ft + ÁFA összeg bérleti díjat fizet.

6. A bérleti időszak további éveire vonatkozóan a bérleti díj mértéke évente a KSH által közölt, tárgyévet megelőző vonatkozó infláció mértékévek emelkedik.

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 tárgyhót megelőző hónap 15. napjáig, a Bérbeadó számlája alapján esedékes. Bérbeadó a bérleti díjról szóló számlát legkésőbb a tárgyhót megelőző hónap 05-ig napjáig köteles a Bérlő részére megküldeni. A 2010. május hónapra esedékes

számlát, Bérbeadó a szerződés megkötésével egyidejűleg kiállítja és Bérló részére átadja. A Bérbeadóval történő egyeztetés alapján Bérló egyösszegű – több havi vagy évi – fizetést is teljesíthet.

9. 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 almérőórával rendelkezik. Ennek alapján Felek úgy állapodnak meg, hogy Bérbeadó a Bérló részére minden hónapban – a szolgáltatók által kibocsátott számlák időbeni teljesítése szerint – a leolvasott mérőórák állásának megfelelően a szolgáltatás számlájából a Bérlóre eső fogyasztás ellenértékét kiszámlázza. Bérló a számla kézhezvételét követő 8 napon belül köteles a számla összegét a Bérbeadó számlájára befizetni. Bérló jogosult a Bérbeadó könyvelésében a számla helyességét ellenőrizni.
10. A helyiségbérleti díj nem tartalmazza a Bérlemény belső területének, részeinek karbantartására, felújítására fordítandó költséghányadot, ezért a Bérlemény karbantartása, illetve a bérleti jogviszony időtartama alatt a legszükségesebb felújítási munkálatok elvégzése a Bérló kötelezettsége, mindennemű beszámítási igény nélkül.
11. A bérloi tartozások mértékéig, a Bérleti szerződés teljes időtartama alatt Bérbeadót törvényes zálogjog illeti meg a Bérló tulajdonát képező, a Bérlemény területén található és Bérleménybe bevitt vagyontárgyain. A Bérbeadó mindaddig, míg a zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
12. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogviszonyból eredő fizetési késedelmek esetén a Bérló a mindenkorin 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.
13. Bérló az általa 1-2. pontban megjelöltek szerinti ingatlant vette bérbe, mely Bérleményt az 1. pontban meghatározott *vendéglátó* tevékenység céljára használhatja.
Bérló az üzletprofilt nem változtathatja meg, a megjelölt tevékenységtől eltérő tevékenységet a Bérleményben nem folytathat.

14. A Bérlemény nyitva tartási idejét Bérő és a Bérbeadó közösen határozzák meg, de ennek összhangban kell lenni a fürdő nyitva tartási idejével. A közösen megállapított nyitvatartási időben Bérő köteles az egységet nyitva tartani, a szolgáltói tevékenységet maradéktalanul ellátni. A nyitvatartási kötelezettség a főszezonra vonatkozik.
15. A Bérő 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 Bérőt 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 Bérő – annak kézhez vételét követő 8 napon belül - a Bérbeadó részére átadni köteles.
16. Bérő köteles munkáját a Bérbeadó által üzemeltetett fürdő szolgáltatási színvonalának megfelelő színvonalon üzemeltetni, a Fürdő vendégköréhez igazodva. Lehetőleg gondoskodik olyan személyzet biztosításáról, melyek között legalább 1 fő vagy angol, vagy szlovák nyelvtudással rendelkezik, mely nyelvtudás elegendő arra, hogy a vendégekkel a kommunikáció lehetséges legyen. Bérő tudomásul veszi, hogy az általa nyújtott nem megfelelő színvonalú szolgáltatásból, szakszerűtlen, vagy nem udvarias munkából eredően a Bérbeadónak üzleti és erkölcsi kára keletkezhet. Amennyiben ilyenre sor kerül, azt a Felek tárgyalás útján kívánják rendezni, a hibákat Bérő kijavítja. Amennyiben a Bérbeadó által jelzett hibák, hiányosságok nem kerülnek 8 napon belül kijavításra, a Bérbeadó jogosult a Bérlemény további használatát legfeljebb 30 napra megtiltani, és ezt követően a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal felmondani, ha a hiba megszüntetéséről addig a bérő nem gondoskodott. Amennyiben a Bérő ezt 30 napon belül nem teszi meg, a bérbeadó a Bérleti Szerződést jogosult azonnali hatállyal, egyoldalúan felmondani. Ilyen hibák pl. különösen:
- a vásárlók megkárosítása
 - a higiénias feltételek (személyi és tárgyi) sorozatos megsértése
 - a kínált termékek élvezeti értékének, szavatosságának hiányosságai
 - ételmérgeзések
 - udvariatlan magatartás
 - a fürdő területére belépőt nem vásárló személy beengedése

17. Bérő az ingatlant – beleértve annak közműveit is – a jó gazda gondosságával tartozik kezelni. Köteles helyiség vagyonvédelméről folyamatosan gondoskodni. Az ellenőrzési kötelezettség elmulasztásával kapcsolatos költségeket és károkat a Bérő köteles viselni.
18. Az önkormányzat az ingatlanra vagyonbiztosítást és felelősségbiztosítást köt. A bérleti jogviszony időtartama alatt az ingatlanba bevitt a bérő tulajdonát képező ingó vagyontárgyak biztosításáról a bérő gondoskodhat.
19. Bérő kötelezettsége a balesetvédelmi és tűzvédelmi jogszabályok betartása. Bérő köteles gondoskodni a Bérlemény közegészségügyi feltételeinek folyamatos biztosításáról, az esetleges kártevőktől való mentesítéséről. Bérő ezen kötelezettségét az épület más bérőire is figyelemmel, azok érdekeit kímélve köteles teljesíteni. Amennyiben a kötelezettségét nem teljesíti, és ezzel akár a Bérbeadó, akár harmadik személyeknek többletköltséget vagy kárt okoz, köteles ezt haladéktalanul megtéríteni.
20. A Bérő a bérlet tárgyait csak rendeltetésszerűen használhatja, felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetés- vagy szerződésellenes használat következménye. A Bérő ezen felelőssége kiterjed alkalmazottai, valamint saját érdekkörében a Bérleményben tartózkodók jogellenes cselekményei következményére is.
21. A Bérleményt és annak egyes helyiségeit kizárólag a Bérő jogosult használni. Amennyiben a Bérő 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 Bérő indokolatlan akadályozása nélkül. Amennyiben jogszabály ill. ezen szerződés egyértelmű rendelkezést nem tartalmaz abban a vonatkozásban, hogy az adott kötelezettség kit terhel, úgy Bérő kötelezettségét és költségviselését kell vélelmezni.
23. A Bérleményben keletkező kommunális hulladék, valamint műanyag és papírhulladék (csomagolóanyagok, göngyölegek) rendszeres gyűjtése tárolása a (bérbeadó tulajdonát képező 1100 l-es szeméttároló edényzetekben) a bérő feladata. Az edényzetek

elszállítatásáról a bérbeadó gondoskodik, melynek díját a szolgáltató által negyedévente kiállított számla alapján továbbszámlázza a bérlő felé.

24. A Bérleményben esetlegesen keletkező veszélyes hulladék rendszeres gyűjtéséről és elszállításáról a 98/2001. (VI.15.) és a 164/2003. (X.18.) Kormányrendelet rendelkezéseinek megfelelően a Bérlő maga köteles – saját költségén – gondoskodni. Az elszállítást teljesítő szolgáltatási szerződést jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül köteles megkötni, és azt Bérbeadó részére haladéktalanul bemutatni.
25. A Bérlemény külső portáljának (kirakat, ablak, reklámtábla) tisztántartása a Bérlő feladata. Ugyancsak a Bérlő kötelessége az üzlethelyiség előtti terület tisztántartása.
26. Bérlő jogosult a helyiséget a saját elképzelései szerint, illetve üzleti profiljának megfelelően berendezni, felszerelni. A helyiség teraszának berendezését - ülő- és étkezőbútorok – a Tulajdonos képviseletében eljáróval és a Bérbeadóval köteles egyeztetni. A szükséges átalakításokat az alábbiakban meghatározottak figyelembevételével mellett jogosult megvalósítani.
27. Bérlő 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 Bérlő sem bérbeszámítás, sem jogalap nélküli gazdagodás vagy egyéb jogcímen nem támaszthat. Amennyiben a Bérlő 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.
28. A Bérlő 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 Bérlő feladata.
29. A Bérlő köteles a zsírfogóban felgyülemlett zsiradék ürítéséről és elszállításáról gondoskodni, az elszállításról szóló bizonylat másolatát köteles bemutatni a Bérbeadónak.

30. A bérlő a tevékenysége folytatásakor köteles betartani a munkavédelemről szóló többszörösen módosított 1993. évi XCIII. törvény rendelkezéseit.

31. A bérlő, mint üzemeltető a tevékenysége folytatásakor köteles betartani a 9/2008. (II.22) ÖTM rendelet által hatályba lépett Országos Tűzvédelmi Szabályzat 5. rész II. fejezet 3.3. és 7.6. pontjainak előírásait.

I. A bérleti jogviszony megszűnése:

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

33. Bérbeadó rendkívüli felmondással felmondhatja a bérleti jogviszonyt a tárgyhó, illetve a tárgyhót követő hónap utolsó napjára, ha a Bérlő a jelen szerződésben, valamint a jogszabályban foglalt kötelezettségeit megszegi, különösen akkor, ha a bérleti díj megfizetésével 30 napnál hosszabb időtartamra elmarad. A rendkívüli felmondás joga gyakorolható továbbá, ha a Bérlő a pályázatában vállalt feltételeket nem teljesíti.

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

33.2. Rendkívüli felmondásra mindenekelőtt a díjfizetési kötelezettség, a használati jogosultságok, így, illetve különösen a 8., 9., 15., 25. pontok megszegése esetén kerülhet sor.

33.3. Rendkívüli felmondás esetén a bérlőt a Megállapodás alapján megillető jogok megszűnnek.

33.4. Amennyiben a Bérlő cég ellen felszámolási eljárás indul, a Bérlő fizetéseképtelenné válik, ill. a Bérlővel szemben csődeljárás, végelszámolási eljárás indul, a Bérbeadót megilleti a rendkívüli felmondás joga

34. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlő a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas, az átadáskori állapottal egyenértékű, frissen festett állapotban tartozik Bérbeadónak visszaadni. Amennyiben Bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, és a visszaadásakor a Bérbeadóval a hibák elhárításának költségeit illetőenösszecszerű elismerő nyilatkozatot nem tesz, úgy Bérlő 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 Bérlő már most kötelezettséget vállal.
35. A Bérlő 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.
36. Bérlő 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.
37. Bérlő havonta az egyébként fizetendő havi bérleti díjnak a háromszoros összegét tartozik használati díjként a Bérbeadónak megfizetni, amíg és amennyiben a helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor a Bérleményt a jelen szerződésben foglaltak szerint nem adja vissza Bérbeadónak.
38. Felek rögzítik, hogy jogvitákat elsődlegesen tárgyalások útján rendezik. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnének eredményre, úgy lehetőségük van peres eljárás kezdeményezésére.
39. 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.

40. A jelen helyiségbérleti szerződés hatálybalépésének elengedhetetlen feltétele a Bérelő 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.

41. Amennyiben a Bérelő hatóságoknál, illetve a cégbíróságon, pénzügyintézeteknél nyilvántartott adataiban bármilyen változás következik be, úgy Bérelő 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 Bérelő kárfelelősségét alapozza meg.

42. Bérbeadó tájékoztatja a Bérelőt 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 2010. május 15-én lép hatályba.

Sárospatak, 2010. május

Bérbeadó

Bérelő

Tulajdonosi hozzájárulás Sárospatak Város Önkormányzatának képviseletében:

Aros János
alpolgármester