

U.F.: 816-1/2021.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

| | | |
|-----------------------------------|----------|--------------------|
| POLGÁRMESTERI HIVATAL ÚJKÍGYÓS | | |
| Érkezett: 2021 FEBR 09. | | -n. |
| 807-7/2021. ügyiratszám | | mell. |
| Előszám: | Utószám: | Előadó: Máté ne |

Amely létrejött egyrészről:

Újkígyós Város Önkormányzata
(székhely: 5661 Újkígyós, Kossuth utca 41.)
(törzskönyvi azonosító szám (PIR): 725174)
(adószáma: 15725170-2-04)
(bankszámlaszám: 11733199-15343831)
(képviseli: Botyánszki Pál László polgármester)
mint **bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről pedig:

"DÉL-100" Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság
(rövidített elnevezés "DÉL-100" Kft.)
(székhely: 6100 Kiskunfélegyháza, Molnár telep 91/A.)
(cégjegyzékszám: 03-09-106545)
(adószáma: 11576125-2-03)
(bankszámlaszám: 10201006-50093614)
(képviseli: Hegyi Sándor ügyvezető)
mint **bérlő** (továbbiakban: Bérlő)

együttesen, mint Felek közöttük alulírott helyes és napon az alábbi feltételek szerint:

1.) Bérbeadó kijelenti, hogy a kizárólagos tulajdonát képezi **újkígyósi 1325. hrsz.** alatt felvett, **5661 Újkígyós, Kossuth u. 33.** szám alatti **kb. 145,58 m²** (114 m² eladótér, 12,29 m² raktár, 10,54 m² raktár, 1,2 m² zuhanyzó, 4,35 m² öltöző, 2 m² előtér és 1,2 m² Wc.) alapterületű üzlethelyiség (továbbiakban együttesen: Ingatlan vagy Bérlemény), amelyet jelen szerződés aláírásával **bérbe adja** üzlethelyiség céljára **2021. március 01. napjától 2026. február 28. napjáig tartó 5 év határozott időre**, azzal, hogy a határozott idő eltelte előtt 60 nappal Bérlő a Bérbeadóhoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal, jogosult a bérleti jogviszonyt 5 év határozott idővel meghosszabbítani változatlan feltételek mellett (bérleti opciós jog).

2.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő **2021. március 1. napjától bérleti díjat köteles fizetni**, melynek összege **40.000,- Ft+Áfa/hó**, és amelyet Bérlő minden hó 10. napjáig a Bérbeadó számlája alapján átutalással köteles teljesíteni. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj összegét a mindenkor hatályos jogszabályi előírások szerint terheli ÁFA fizetési kötelezettség.

Felek már most megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlő él a bérleti opció jogával, úgy annak kezdetét követően a bérleti díj mértéke **70.000,- Ft+Áfa/hó** lesz.

3.) A bérleti díjon kívül a Bérlő köteles a Bérlemény használatával kapcsolatosan felmerülő rezsiköltségeket (elektromos áram, víz) viselni és megfizetni a Bérbeadó számlája alapján, míg a szemétszállítás tekintetében a Bérlő – Albérletbe adás esetén Albérlő – jogosult és köteles a birtokbaadást követő 8 napon belül saját nevében szolgáltatási szerződést kötni.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérlő - albérletbeadás esetén Albérlő – az Ingatlanban található árukra és ingóságokra köteles vagyonszabályi, továbbá felelősségbiztosítást kötni.

4.) Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérbeadó 2022. január 1. napját követően jogosult a bérleti díjat évente felülvizsgálni és azt a KSH által az előző naptári évre közzétett fogyasztói árindex mértékével megemelni. Amennyiben a tárgyév január 1. napján a KSH az előző naptári évre még nem állapította meg a fogyasztói árindex mértékét, úgy ennek KSH

általi megállapítását követően Bérbeadó jogosult a tárgyév január 1 –ig visszamenőleg megállapított különbözetet kiszámlázni Bérlőnek.

5.)Bérlő a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségek teljesítésének biztosítására **152.400,- Ft óvadékot a jelen szerződés aláírásának napján átutalással köteles megfizetni.** Az óvadékból az esetleges károkozás és/vagy elmaradt bérleti díj illetve üzemeltetési költség és/vagy a jelen Szerződésből fakadó bármely más jogszerű igényét – Bérlővel történt számlaegyeztetést követően - érvényesítheti Bérbeadó, míg a fennmaradó összeg a bérleti szerződés megszűnésekor visszajár, a Ptk-nak az óvadéokra vonatkozó szabályai szerint azzal, hogy az időközben jogszerűen felhasznált óvadékrészt Bérlő köteles Bérbeadó írásbeli felhívásra azonnal kiegészíteni, melynek elmaradása Bérbeadó részéről rendkívüli felmondási ok. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az óvadék összege Bérbeadó fentiekben megjelölt bankszámláján jóváírásra kerüljön.

6.)Felek rögzítik, hogy a **Bérlő az Ingatlannak 2021. február 05. napján lép birtokába,** amelyről a **Felek külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amely helyiségleltárt és a közműóra állásokat is tartalmazza** az Ingatlanban található és a Bérbeadó tulajdonát képező tartozékokról, ingóságokról.

7.)A Bérlő a használat során köteles megtartani az együttélési szabályokat, valamint az üzlet működtetésével kapcsolatos, balesetvédelmi, tűzvédelmi és egyéb óvórendszabályokat. Ezen szabályok megszegéséből eredő valamennyi kockázat és kár Bérlőt terheli. A helyiségleltárban megjelölt felszerelési tárgyak rendeltetésellenes használatból eredően felmerülő karbantartása, javítása, illetve szükség szerinti cseréje saját költségére a Bérlő kötelezettsége, míg a felszerelési tárgyak rendeltetészerű használatból eredő karbantartása, javítása, illetve szükség szerinti cseréje Bérbeadó kötelezettsége saját költségére. A rendeltetésellenes használatból származó károk a Bérlőt terhelik. A használat során a jó gazda gondosságával köteles eljárni. Bérlő feladata továbbá a Bérlemény előtti járdaszakasz takarítása is. A Bérbeadót megilleti a jogszabály szerint a Bérlemény állapotára és karbantartására vonatkozó ellenőrzési jog.

8.)A bérleti jogviszony fennállásának időtartama alatt jogosult a Bérlő a Bérleményt másnak albérletbe adni a jelen szerződésben meghatározott célra és termékkörben; a bérbeadói hozzájárulást ezen bérleti szerződés tartalmazza. Bérlő tudomásul veszi, hogy albérletbe adás esetén Albérlő helyett a Bérbeadó felé teljes felelősséggel tartozik. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy albérletbe adás esetén az Albérlő személyéről a Bérbeadót haladéktalanul írásban értesíti. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy Bérlő, illetve ezen pont szerinti albérletbe adás esetén Albérlő az Ingatlant az illetékes Törvényszék Cégbírósága előtt, mint telephelyét vagy fióktelepét megjelölje.

9.) Bérbeadó vállalja, hogy a Bérlemény Bérlő számára alkalmassá tétele érdekében saját költségén az első két pont esetén legkésőbb a Bérlemény átadásának időpontjáig az alábbi beruházásokat végzi el a Bérleményen:

- az eladótérben lebontja a radiátorokat, a falon kívüli csöveket, fali kazánt, a szélfogót, valamint a bejárati ajtó rácsát;
- a raktárból lebontja, illetve elszállítja a vegyes tüzelésű kazánt, radiátort és bojler;

- a Bérlemény villamos teljesítményt a szolgáltató engedélyezéséig a lehető legrövidebb időn belül 3x25A-ra növeli, amelynek költségeit a Bérbeadó jogosult tovább számlázni a Bérelő részére, aki annak megfizetését vállalja;

10.) Bérbeadó tudomásul veszi és kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérelő az Ingatlanban az alábbi **átalakításokat, mint beruházásokat** kivitelezze a tevékenysége megkezdése érdekében a Bérleményben, amely beruházások költségeit Bérelő viselni vállalja:

- Aljzat beton + burkolólap lerakás 600 x 600 mm lap (eladótér) gres lap (raktár);
- Fotocellás ajtó bejárati beépítés;
- Légfűgöny (eladótér);
- Dobozolás gipszkartonnal (eladótér);
- Álmennyezet 600 x 600 mm (eladótér);
- Világítás LED panel (eladótér);
- Belső festés-mázolás (eladótér + raktár);
- 2 db mennyezeti klíma (eladótér);
- 1 db oldalfali klíma (raktár);
- gazdasági bejáratnál rámpa kiépítése;
- előtető bejárati ajtó fölé;
- az üzlet teljesen új villany szerelése.

Szerződő Felek megállapítják, hogy Bérelő a Bérleményben a bérleti jogviszony fennállása alatt jelen pontban foglaltakat meghaladóan bármilyen felújítást, átalakítást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.

11.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ezen **határozott időre szóló bérleti jogviszonyt Felek rendes felmondással nem jogosultak felmondani** a határozott idő alatt.

12.) Megállapodnak Felek abban, hogy **Bérbeadó rendkívüli felmondással** ezen szerződést az alábbi esetekben szüntetheti meg, azonnali hatállyal:

- amennyiben Bérelő a bérleti díjat, vagy a közüzemi díjakat határidőben nem fizeti meg, illetve az óvadék összegét a megadott határidőre nem pótolja vissza, vagy bármely más fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és az írásban adott póthatáridő is eredménytelenül telik el;
- ha Bérelő az Ingatlant és az átvett eszközöket nem rendeltetésszerűen vagy más célra használja, és felhívásra sem állítja helyre az eredeti állapotot;
- ha Bérelővel szemben jogerősen csőd-, vagy felszámolási eljárást indítanak;
- ha Bérelő megszegi a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeket.

Bérelő rendkívüli felmondással ezen szerződést az alábbi esetekben szüntetheti meg, azonnali hatállyal:

- ha Bérbeadó nem biztosítja az Ingatlan rendeltetésszerű használatát;
- ha Bérbeadóval szemben jogerősen csőd-, vagy felszámolási eljárást indítanak tekintet nélkül a határozat jogerejére;
- ha a jelen szerződés megkötésekor fennálló körülményekben olyan jelentős mértékű változás következett be, amely alapján a bérleti jogviszony fenntartása nem várható el a Bérelő részéről;
- ha Bérbeadó megszegi a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeket.

13.) A szerződés megszűnése esetén a Bérelő köteles az Ingatlant a Bérbeadó birtokába bocsátani, a Bérelő átalakítási beruházásának utáni állapotában, tisztán, kifestés nélkül, azzal, hogy cserehelyiségre nem tarthat igényt. Amennyiben a bérleti jogviszonyt a Bérelő 2026. február 28. napját követően az opciós joga alapján nem hosszabbítja meg, úgy az ingatlanban időközben végrehajtott átalakítások kapcsán megtérítési igényt nem támaszt a Bérbeadóval szemben.

14.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlant terhelő adókat a Bérbeadó, míg a működéssel kapcsolatos adókat, így különösen az iparüzési adót Bérelő köteles megfizetni.

15.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő a Bérleményt üzlethelyiség céljára használhatja, az alábbi termékkörökben:

Csomagolt kávé, dobozos, illetve palackozott alkoholmentes- és szeszes ital; Édességáru (csokoládé, desszert, nápolyi, cukorkaáru, előrecsomagolt fagyalt és jégkrém stb.); Tej, tejtermék (vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb.); Egyéb élelmiszer (tojás, étolaj, margarin és zsír, olajos és egyéb magvak, cukor, só, száraztészta, kávé, tea, fűszer, ecet, méz, bébiétel stb.); Textil (szövet, ruházati méteráru, háztartási textiltermék, lakástextília, ágynemű, asztalterítő, törölköző, kötőfonal, hímzéshez, valamint takaró és szőnyeg készítéséhez szükséges alapanyag, rövidáru, tű, varrocérna, gomb stb.); Ruházat (gyermek, női, férfi ruházati cikk, bőrruházat és szőrmeáru, ruházati kiegészítő); Babatermék (csecsemő- és kisgyermek-ruházati cikk, babakocsi, babaülés, babaágy, babaápolási cikk stb.); Lábbeli-, és bőráru; Bútor, lakberendezés, háztartási felszerelés, világítástechnikai cikk; Villamos háztartási készülék és villamossági cikk; Audiovizuális termék (zenei- és videó felvétel, CD, DVD stb.) Könyv; Újság, napilap, folyóirat, periodikus kiadvány; Papír- és írószer, művészellátó cikk (vászon, állvány stb.); Illatszer, drogéria; Háztartási tisztítószer, vegyi áru; Óra- és ékszer; Sportszer, sporteszköz (horgászfelszerelés, kempingcikk, csónak, kerékpár és alkatrész, tartozék, lovas felszerelés, kiegészítők stb.); Játékáru; Tapéta, padlóburkoló, szőnyeg, függöny; Virág és kertészeti cikk; Állateledel, takarmány; Mezőgazdasági, méhészeti borászati cikk, növényvédő szer, termésnövelő anyag, a tevékenységhez szükséges eszköz, kisgép (pincegazdasági felszerelés, vetőmag, tápszer, kötöző fonal, zsinag stb.); Fotócikk; Díszműáru, műalkotás, népművészeti és iparművészeti áru; Emlék- és ajándéktárgy; Kreatív-hobbyi és dekorációs termék

Ettől eltérő, más célú használathoz a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Az engedélyek beszerzése Bérelő kötelezettsége.

16.) Jelen szerződésben meghatározott valamennyi írásbeli értesítést közöltnek kell tekinteni, ha azt a címzettnek, vagy meghatalmazottjának, megbízottjának bizonyíthatóan átadták vagy kézbesítették, vagy ha ez nem lehetséges, akkor tértivevényes levélként feladták a postára adást követő 5. napon akkor is, ha a címzett lakhelyéről, székhelyéről „címzett ismeretlen” vagy „nem kereste”, „elköltözött” értesítéssel jön vissza a küldemény.

17.) A jelen szerződésből eredő bármely jogvita esetére szerződő Felek a hatáskörtől függően a Kiskunfélegyházi Járásbíróság és a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

18.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013 évi V. törvény a Ptk. és a Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII.tv. rendelkezési az irányadóak.

19.) Szerződő Felek kijelentik, hogy Bérbeadó az Möt. szerint működő Önkormányzat, és Bérő Magyarországon nyilvántartásba vett gazdasági társaság, amely szerződéskötési, a képviselők jelen szerződést aláírni jogosultak, az esetlegesen szükséges legfőbb szervi felhatalmazással rendelkeznek.

20.) A Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés, illetve mellékletei (ideértve jelen pontot is) módosítása vagy kiegészítése csak közös megegyezéssel és írásban lehetséges.

Jelen szerződést Felek elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Kelt, Újkígyós 2021. február 02. 05. *al*

Botyánszki Pál László

 Újkígyós Város Önkormányzata
 Képviseli: Botyánszki Pál László
 polgármester
 Bérbeadó



Hegyi Sándor

 "DÉL-100" Kft.
 Képviseli: Hegyi Sándor ügyvezető
 Bérő

DÉL - "100" KFT
 6100 Kiskunfélegyháza,
 Molnár telep 91/a. Pf.: 82.
 Adószám: 11576125-2-03
 Cg.: 03-09-106545/1998
 4.

DIMOKOS ZOLTÁN

 Polgármesteri ellenjegyző

Meghatalmazás

Alulírott, Hegyi Sándor (an.: Patyi Julianna, szül.: Kiskunfélegyháza, 1968. 10. 16.) Kiskunfélegyháza, XI. ker. 177/a. sz. alatti lakos, mint a Dél-100 Kft. (6100. Kiskunfélegyháza, Molnár telep 91/a. adószám: 11576125-2-03) ügyvezetője meghatalmazom, Gácsi Kiss Ferenc (an.: Tajti Franciska, szül.: Kiskunfélegyháza, 1963. 09. 28.) Kiskunfélegyháza, Fűzfa u. 8. sz. alatti lakost, hogy az 5661. Újkígyós, Kossuth u. 33. szám alatti üzlethelyiséggel kapcsolatos mindennemű ügyintézés céljából teljes jogkörrel helyettem eljárjon. A meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Kiskunfélegyháza, 2021.02.04.

.....
Meghatalmazó
Sz.ig.sz.:482104 EE

.....
Meghatalmazott
Sz.ig.sz.: 788594 AE

Tanúk

Név: KIRÁLY ANIKÓ
Szem.ig.sz.: 0271465A
Lakcím: Kiskunfélegyháza, Dózsa tér 3.10/58
Aláírás:

Név: KÓCSÓ ISTVÁN
Szem.ig.sz.: 763950 AE
Lakcím: Kiskunfélegyháza, XI. kerület tanyája 82.
Aláírás: Kócsó István

Aláírás-minta

Alulírott **Hegyi Sándor** (an.: Patyi Julianna) 6100 Kiskunfélegyháza, XI. körzet Tanya 177/A. szám alatti lakos mint a „DÉL – 100” **Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** cégjegyzésére jogosult személy (ügyvezető), a céget akként jegyzem, hogy a cég kézzel vagy géppel előírt, előnyomott, vagy nyomtatott neve alá vagy fölé nevemet önállóan az alábbiak szerint írom:

.....*Hegy Sándor*.....

Alulírott Dr. Sulyok Éva ügyvéd (nyilvántartó kamara: Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara KASZ: 36068721) 6100 Kiskunfélegyháza, Kazinczy utca 10-12 szám alatti székhelyű ügyvéd tanúsítom, hogy a fenti aláírás-mintát **Hegy Sándor** (an.: Patyi Julianna) 6100 Kiskunfélegyháza, XI. körzet Tanya 177/A. szám alatti lakos magyar állampolgár, aki személyazonosságát a(z) 482104 EE számú személyi igazolvánnyal és lakcímét a(z) 125895 LF számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal kellőképpen igazolta, előttem saját kezűleg írta alá.

Nyilatkozom, hogy a jelen aláírás-mintát a cégbejegyzési eljárás során láttam el ellenjegyzéssel. Ezen általam ellenjegyzett aláírás-minta a cégbejegyzési kérelem mellékletét képezi. A cégbejegyzési kérelem alapját képező, szerződésminta alapján készült létesítő okiratot én készítettem és láttam el ellenjegyzéssel. Így a jelen aláírás-minta megfelel a cégnilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 9. §-ában írt feltételeknek.

Kijelentem, hogy az aláírás-mintát aláírásával ellátó személyt a 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 32. §-ban foglaltak szerint azonosítottam.

Kiskunfélegyháza, 2019. december 04. napján.

Dr. Sulyok Éva
ügyvéd
10/100 Kiskunfélegyháza, Kazinczy u. 10-12
Tel./fax: 72/460-216
E-mail: 72/460-216@kiskunfehlegyhaza.hu

Dr. Sulyok Éva
Dr. Sulyok Éva
ügyvéd
KASZ: 36068721