

B É R L E T I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyrészről

Martfű Város Önkormányzata (székhely: 5435 Martfű, Szent István tér 1., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 733018, KSH statisztikai számjel: 15733012-8411-321-16, adószám: 15733012-2-16, képviseli: dr. Papp Antal polgármester), mint bérbeadó, a továbbiakban: **Bérbeadó**

másrészről pedig

Antos Szilvia egyéni vállalkozó (székhely: 5435 Martfű, Szolnoki út 134., adószám: 69479364-2-36, nyilvántartási szám: 53243753, statisztikai számjel: 69479364563023116), mint bérlő, a továbbiakban: **Bérlő**

együttes említésük esetén Felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képező Martfű belterület 798/24 hrsz-ú, kivett piactér és autóbusz állomás, épület (buszváró) megnevezésű, 2116 m² alapterületű, természetben Martfű, Szolnoki út 144. sz. alatti ingatlanak a jelen szerződés melléklete szerinti 296,13 m² alapterületű ingatlanrészét képező épületet, amely 1 db 25 m², 1 db 26 m² és 1 db 27 m² alapterületű üzlethelyiségből, kiszolgáló helyiségekből (raktár, közlekedő, szociális helyiségek) valamint a 87,35 m² alapterületű belső térből áll és 1 db 48,99 m² és 1 db 56,28 m² alapterületű külső térrel (fedett nyitott terasszal) rendelkezik (a továbbiakban: bérlemény).
2. Bérlő a bérleményt melegkonyhas étterem működtetése céljából veszi bérbe.
3. Bérlő kijelenti, hogy a bérleményt megtekintette és a bérlet céljára alkalmasnak találta, azzal kapcsolatosan kifogást, vagy észrevételt nem tesz.

II. A szerződés időtartama

1. A Felek jelen bérleti szerződést 2020. november 1. napjától 2025. október 31. napjáig kötik.
2. Bérlő a bérleményt 2020. november 1. napján veszi birtokba. Felek a bérlemény birtokba adásakor jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a bérlemény és a berendezési tárgyak állapotát, a fogyasztásmérő órák állását, és egyéb lényegesnek tartott kérdéseket.
3. Jelen bérleti szerződést egyik fél sem jogosult rendes felmondással felmondani.

III. Bérleti díj

1. A bérleti díj összege nettó 120.000 Ft+ÁFA/hó. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza.

2. Bérbeadó jogosult a bérleti díjat évente egyszer, január 1-én a KSH által közzétett fogyasztói árindex emelkedésével egyező mértékben megemelni.
3. A Bérelő kötelessége a közüzemi szolgáltatások (úgy mint víz, elektromos áram, gáz, hulladékszállítás) igénybevételéhez a bérleti jogviszony keletkezésével egyidejűleg a közüzemi szolgáltatókkal való szerződéskötés, melyhez Bérbeadó hozzájárul.
4. A Bérelő a bérleti díjat köteles előre, a tárgyhót megelőző hónap 15. napjáig átutalni a Bérbeadó CIB Banknál vezetett 10700309-66893729-51100005 számú költségvetési elszámolási számlájára, melyre vonatkozóan a számlát a Bérbeadó a tárgyhót megelőző hónap 10. napjáig állítja ki. A bérleti jogviszony első hónapjára vonatkozó bérleti díj fizetési határideje: 2020. november 1.
5. A Bérbeadó 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot köt ki, melynek összege: 360.000 Ft (3 x 120.000 Ft= 360.000 Ft), fizetési határideje: 2020. november 1. Az óvadék célja a Bérelő, vagy harmadik személy által okozott kár, esetleges bérleti díj fizetési kötelezettség elmaradás fedezetéül, vagy a Bérbeadó által végzett felújítás, javítás, karbantartás fedezetéül szolgál. A Felek az óvadék összegével a bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése esetén az átadás-átvételi jegyzőkönyvben foglaltak alapján számolnak el, visszafizetési kötelezettségét a Bérbeadó az átadás-átvételt követő 30 napon belül köteles teljesíteni.

IV. Szerződő felek jogai és kötelezettségei

1. A Bérelő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül. A Bérelő jelen nyilatkozatában foglaltak változása esetén köteles haladéktalanul a Bérbeadót tájékoztatni. Amennyiben jelen megállapodásban a Bérelő valótlan tartalmú nyilatkozatot tesz, a Bérbeadó jelen szerződést azonnali hatállyal felmondja vagy - ha a szerződés teljesítésére még nem került sor - a szerződéstől eláll.
2. A Bérelő köteles a tűzrendészeti és egyéb hatósági előírásokat betartani.
3. A szerződés időtartama alatt a Bérelő köteles gondoskodni:
 - a. az épület tisztításáról, megvilágításáról, a tevékenységével kapcsolatban keletkező kommunális hulladék elszállításáról,
 - b. az épületben lévő, leltárban rögzített felszerelések felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
 - c. az épületnek és a Bérelő által kizárólagosan használt, üzemben tartott központi berendezésének karbantartásáról,
 - d. az épület nyílászáróinak, burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.
4. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményben elhelyezett dolgokat saját veszélyére tárolhatja, ebből eredő károkért a Bérbeadót felelősség nem terheli.
5. Bérbeadó kijelenti, hogy rendelkezik a bérleményre biztosítással, de a bérleményben a Bérelő által elhelyezett tárgyak biztosítása Bérelő kötelessége.
6. A Bérbeadó a bérleti időszak alatt biztosítja a bérleményben a Bérelő tevékenységének és működésének megfelelő zavartalan használatot.

7. A Bérló kijelenti, hogy ha a bérleményt, vagy annak helyiségét a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával a rendeltetésszerű használatra maga teszi alkalmassá, az ezzel kapcsolatosan felmerülő költségeire, vagy ennek bérleti díjba történő beszámítására nem tart igényt a szerződés bármelyik fél által történő megszüntetése esetén sem.
8. A Bérló kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a bérlemény lakóövezetben helyezkedik el és ezért a nyitva tartását úgy határozza meg, hogy a lakóövezetben a lakókat ne zavarja. Szerződő felek közös megegyezéssel úgy állapodnak meg, hogy a nyitva tartási idő vége nem haladja meg vasárnaptól-csütörtökig a 22⁰⁰ órát, pénteken-szombaton és ünnepnapokon a 23⁰⁰ órát. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló a bérleményben zenés, táncos rendezvényt csak a Bérbeadó előzetes engedélyével és egyeztetett nyitva tartással tarthat.
9. Bérló tudomásul veszi, hogy ha a bérleményben átalakítást kíván elvégezni, azt csak előzetes egyeztetés alapján, a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása esetén teheti meg. A pályázati ajánlatában megjelölt átalakításokat is előzetesen részletesen be kell jelentenie. A Bérló kijelenti, hogy tudomásul veszi, hogy semmilyen jogcímen (még gazdagodás jogcímen sem) nem jogosult a bérleményben történt beruházások, átalakítások során felmerült költségek megtérítésére, azonban jogosult a bérleményben eszközölt beruházások közül azokat, melyek állagsérelme nélkül leszerelhetők, a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a bérleményből elvinni, vagy a Bérbeadó számára megvételre felajánlani. Amennyiben az állagsérelme nélkül elvihető berendezéseket a Bérbeadó nem kívánja megvásárolni, úgy Bérló azokat jogosult a bérlemény elhagyásakor magával vinni. A Bérbeadó a Bérló tevékenységéhez szükséges beruházások költségét nem téríti meg a Bérlónek.
10. A Bérló a bérleményt a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül albérletbe tovább nem adhatja.
11. A Bérbeadó a jogszabályokban előírt módon – a Bérló előzetes értesítése mellett - jogosult jelen bérleti szerződésben foglaltaknak a helyszínen történő ellenőrzésére.
12. A Bérló jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a bérleti idő lejártával nem jogosult a bérlemény további használatára és amennyiben a bérleti idő lejárt előtt nem kéri a bérlemény bérleti idejének meghosszabbítását, akkor köteles a bérleményt tisztán, rendeltetésének megfelelően a bérleti idő utolsó napján a Bérbeadónak visszaadni.
13. A Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás):
 - a. ha a Bérló a bérleti díjat nem fizeti meg határidőre, a bérleményt rongálja, a bérleményt nem szerződésszerűen használja, ha a Bérló a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül végez jelen szerződésben előzetes engedélyhez, vagy bejelentéshez kötött tevékenységet,
 - b. ha a Bérló a bérleményt előzetes hozzájárulás nélkül további bérletbe, vagy bármilyen jogcímen másnak használatra adja,
 - c. ha a Bérló a bérleményre vonatkozó szabályokat (mint pld: tűz- és robbanásveszélyes anyagok elhelyezése) megszegi,
 - d. ha a Bérló e szerződés IV.8. pontjában foglaltakat megszegi.

14. A Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a Bérelő a bérleményt, felszerelési tárgyakat tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és saját dolgaitól kiürítve köteles a Bérbeadó rendelkezésére bocsájtani a megszűnés napján. A Felek az átadás-átvételtől jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a bérlemény és a felszerelési tárgyak állapotát, a fogyasztásmérő órák állását, és egyéb lényegesnek tartott kérdéseket.
15. Felek vis major eseménynek tekintenek minden olyan eseményt, amely felett és amelynek befolyásolására a Feleknek nincs hatalma, amely az érintett Fél számára pillanatnyilag nem ismert és előre sem látható, ideértve különösen, de nem kizárólag az elháríthatatlan akadályokat, háborút, felkelést, polgári engedetlenséget, blokádot, terrorcselekményt, sztrájkot, balesetet, tűzvészt, áradást, vihart, jogszabályváltozást és minden olyan eseményt, amely a Ptk. alapján a teljesítés – akár időleges – lehetetlenüléséhez vezet. Felek vis major eseménynek tekintik azokat a szerződés teljesítését részben vagy egészben ellehetlenítő eseményeket is, amelyek előre láthatóak ugyan, de el nem háríthatók, ideértve különösen, ha országos járványhelyzet miatt a teljesítésben résztvevő személyek nagyobb köre munkaképtelen állapotba kerül, vagy a vendéglátóhelyeket időlegesen jogszabályi rendelkezés alapján kötelező zárva tartani.
- a. Amennyiben valamelyik Felet vis major esemény gátolja a jelen szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítésében, akkor
- (i) a Fél jelen szerződés szerinti, a vis major esemény által érintett kötelezettségei teljesítése felfüggesztődik a vis major esemény megszűnéséig,
 - (ii) a Fél köteles a vis major esemény beálltát követően, amint lehetséges, írásban értesíteni a másik Felet a vis major esemény jellegéről, a vis major esemény beálltának időpontjáról, a Fél jelen szerződés szerinti kötelezettségei teljesítésére várhatóan gyakorolt hatásáról,
 - (iii) a Fél köteles mindent megtenni annak érdekében, hogy a vis major esemény jelen szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítésére gyakorolt hatásait enyhítse,
 - (iv) a Fél köteles a vis major esemény megszűnéséről haladéktalanul értesíteni a másik Felet és folytatni a jelen szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítését.
- b. Amennyiben a vis major esemény bekövetkezéséről szóló írásos értesítést követően 90 (kilencven) naptári nap eltelt és a Felek bármelyike a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítésére annak ellenére sem képes, hogy minden tőle telhetőt megtett a vis major esemény következményeinek elhárítására, a másik Fél jogosult jelen szerződés lehetetlenülésének megállapítására és a szerződés megszüntetésére.
16. A Felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződésnek a Bérbeadó által történő megszüntetése esetén a Bérelő részére nem köteles csereingatlant biztosítani.
17. A Felek vállalják, hogy mindent elkövetnek annak érdekében, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben felmerült vitákat békésen rendezzék. A békés rendezés hiányában - hatáskörtől függően - kikötik a Szolnoki Törvényszék kizárólagos illetékességét.

18. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, Martfű Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 22/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete, valamint az egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
19. A jelen szerződésből 4 eredeti példány készült, melyből 3 eredeti példány a Bérbeadót, 1 eredeti példány a Bérletet illeti. A Bérlető kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával egy eredeti példány szerződést átvett.

A Felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Martfű, 2020. október

Bérlető

Antos Szilvia egyéni vállalkozó

egyéni vállalkozó

Bérbeadó

Martfű Város Önkormányzata

Dr. Papp Antal
polgármester

ellenjegyzem:

Martfű, 2020. október

pénzügyileg ellenjegyzem:

Martfű, 2020. október

