

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Tárgy: „4220 Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti földszinti ingatlanrész hasznosítása kapcsán kötött bérleti szerződés módosítása a Hajdú7 Kft. kérelme alapján”

Ügyintéző: Dr. Beke Anikó jogi ügyintéző

Iktatószám: K/187-3/2024

Melléklet: 3 db

Feladatot jelent: Polgármester
Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztály
Kathi Pál Péter ügyvezető - Hajdú7 Kft.

Véleményező bizottság

Pénzügyi Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Bizottsági elnök

Kovács Attila
Leleszné Sveda Klára
Bertalan János

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2024. február 23.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Pankotai Tünde 2024. 02. 26.
Dr. Pankotai Tünde jogi ügyintéző

Látta:

Koláné Dr. Markó Judit jegyző

Egyéb meghívottak:

Kathi Pál Péter ügyvezető - Hajdú7 Kft.

NYILVÁNOS ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS



HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL

4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.

(52) 563-200 Fax: (52) 563-296

www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A **Hajdú7 Turisztikai és Rendezvényszervező Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti u. 1. sz.; adószáma: 13146913-2-09; cégjegyzékszám: Cg. 09-09-010114; képviseli: **Kathi Pál Péter** ügyvezető), mint **Bérlő** kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez a **Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. sz.** alatt található üzlethelyiségek bérbeadása vonatkozásában, melyben lényegét tekintve az alábbiakat adta elő.

A kérelem előzménye, hogy a Hajdú7 Kft. és az Önkormányzat között 2023. október 26. napjától kezdődő hatállyal határozatlan időtartamra szóló **bérleti szerződés** jött létre (1. sz. melléklet), amelynek keretében a Bérbeadó bérbe adta, a Bérlő pedig bérbe vette a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező **hajdúböszörményi 6032 hrsz.** alatt felvett, ténylegesen **Hajdúböszörményben, a Petőfi u. 29. sz.** alatt található többfunkciós szolgáltató épületből a földszinten található összesen **6 (hat) db üzlethelyiséget**, továbbá az udvarrészen lévő **6 (hat) db parkolót**.

Az eredeti szerződés egy ízben kijavításra (1. sz. kijavítás), 1 ízben pedig bérleti díj csökkentés miatt módosításra került (1. sz. módosítás).

A Bérlő kéri, hogy a közöttük érvényben és hatályban lévő bérleti szerződés rendelkezéseit - **a bérleti jogviszony kezdő időpontjára visszamenőleges hatállyal - közös megegyezés alapján módosuljon**, aszerint, hogy a felek erre vonatkozó megállapodása értelmében a Bérlő által harmadik személyekkel már megkötött, illetőleg később megkötésre kerülő egyes albérleti szerződések érvényességéhez és hatályosságához ne Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének a jóváhagyása legyen szükséges, hanem a Polgármester részére történő előzetes tájékoztatás-adás.

Bérlő javasolja, hogy mindezekre figyelemmel a bérleti szerződés **7. pontjának** helyébe az alábbi rendelkezések lépjenek (módosított szövegrész dőlttel és félkövérrel szedve):

- "7. A bérbe adott üzlethelyiségekre a Bérlő jogosult kereskedelmi-szolgáltatási tevékenység céljára kizárólag hatósági/bírósági nyilvántartásba vett és érvényes adószámmal rendelkező egyéni vagy társas vállalkozásokkal üzleti célú albérleti szerződést kötni. Csak olyan gazdálkodó szervezettel köthető albérleti szerződés, amely nem áll csőd-, felszámolási-, végelszámolási- vagy kénysztörletési eljárás alatt. Az albérleti szerződéseket a Bérlő csak határozott időre kötheti meg **azzal, hogy egyrészről a Bérlő minden egyes albérleti szerződés megkötése előtt köteles Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának polgármestere részére előzetes tájékoztatást adni a potenciális albérlőről, illetve az általa végezni kívánt tevékenységről, másrészről pedig a jelen bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén a hatályos albérleti szerződésekben az albérletbe adó helyére a Bérbeadó-Tulajdonos lép, amely körülményre Bérlő köteles valamennyi albérlő figyelmét felhívni az egyes albérleti szerződésekben.**

Az egyes albérleti szerződésekből származó díjbevétel kizárólag a Bérletet illeti meg a jelen bérleti szerződés fennállása alatt."

A beadványt megvizsgálva megállapítható, hogy bérbeadás folyamatának egyszerűsítése és gyorsítása, valamint a díjbevétel növelése érdekében a kérelem megalapozott, azzal, hogy a Polgármester részére adott – albérllőről és tevékenységéről való – *bérllői tájékoztatás írásban történjen, melyet a Polgármester (külön íven vagy a tájékoztató levélre vezetett záradékban aláírásával) támogat vagy nem támogat. Az albérllő-jelöltet tájékoztatni kell írásban, hogy az albérleti szerződés a polgármester előzetes, írásbeli jóváhagyó nyilatkozata esetén köthető meg.*

A helyi önkormányzat feladata Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény *(a továbbiakban: Möt.)* 13. § (1) bek. 9. pontja alapján a lakás- és helyiséggazdálkodás, *mint közfeladatok biztosítása.*

Az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I.28.) Önk. számú rendelet (a továbbiakban: *Vagyonrendelet*) 5. § (2) bekezdése szerint *a forgalomképes vagyonrészek elidegeníthetők, más módon hasznosíthatók, így vállalkozási célra is igénybe vehetők.*

A *Vagyonrendelet* 10. § (2) bekezdése, valamint a 11. § (1) bekezdésének a./ ab.) alpontja szerint *a tulajdonost megillető jogok /rendelkezési jog, birtoklás joga, használati jog/ gyakorlásáról a Képviselő-testület rendelkezik.*

A Képviselő-testület hatáskörébe tartozik valamennyi forgalomképes ingatlan 5 év időtartamot meghaladó, és határozatlan idejű hasznosítása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot minősített többséggel elfogadni!

Határozati javaslat

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 9. pontja és a 107. §-a alapján, figyelemmel Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének az *önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról* szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 5. § (2) és 10. § (2) bekezdéseire, valamint a 11. § (1) a./ ab.) alpontjára a **„4220 Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti földszinti ingatlanrész hasznosítása kapcsán kötött bérleti szerződés módosítása Hajdú7 Kft. kérelme alapján”** című előterjesztést megtárgyalta és az alábbiak szerint dönt:


1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő Testülete a **„4220 Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti 6032 hrsz-ú ingatlanon meglévő többfunkciós szolgáltató épület földszinti ingatlanrész hasznosítása kapcsán** az utcafronti, illetve a belső/hátsó udvarra néző **üzletek vonatkozásában** a Hajdú7 Turisztikai és Rendezvényszervező Kft. által **eddig megkötött albérleti szerződéseket utólagosan jóváhagyja** az előterjesztés 2. sz. *melléklete* szerinti tartalommal.
2. A Bérlet a továbbiakban minden egyes albérleti szerződés megkötése előtt köteles a tulajdonosi érdekek képviseletében eljáró, Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának polgármestere részére - előzetes **írásbeli, támogató nyilatkozat** beszerzése céljából - tájékoztatást adni a potenciális albérlelőről, illetve az általa végezni kívánt tevékenységről.
3. A Képviselő-testület az előterjesztés 3. sz. *mellékletét* képező bérleti szerződés 2. számú módosítását elfogadja, felkéri a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztályt a bérleti szerződés-módosítás előkészítésére, és felhatalmazza a polgármestert a szerződés-módosítás aláírására.

Határidő: 2024. március 15. a szerződés-módosítás aláírására
folyamatos az albérleti szerződések megkötése előtti tájékoztatásért és a támogató nyilatkozatok megadásáért

Felelős: Kiss Attila polgármester – a szerződés-módosítás aláírásáért és a támogató nyilatkozatok megadásáért
Kathi Pál ügyvezető – a szerződés-módosítás aláírásáért, végrehajtásáért és az albérleti szerződések megkötése előtti tájékoztatásért
Dr. Mező Barna osztályvezető –
a szerződés-módosítás előkészítésért
az albérleti szerződések megkötése előtti tájékoztatás és a támogató nyilatkozatokkal kapcsolatos feladatok lebonyolításáért

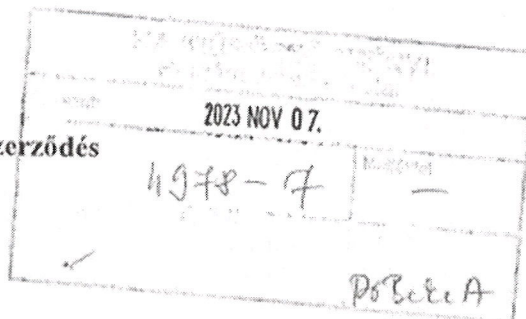
Hajdúböszörmény, 2024. február 26.




Kiss Attila
polgármester



Bérleti szerződés



amely létrejött egyrészről **Hajdúböszörmény Város Önkormányzata** (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Boescai tér 1., adószám: 15372514-2-09, képviseli: Kiss Attila polgármester), mint **Bérbeadó**,
másrészről a **Hajdú7 Turisztikai és Rendezvényszervező Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti u. 1., adószám: 13146913-2-09; cégjegyzékszám: 09-09-010114, képviseli: Kathi Pál Péter ügyvezető), mint **Bérlő**
között az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:

I. Előzmények

1. A szerződő felek megállapítják, hogy a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a hajdúböszörményi 6032 hrsz-ú, a valóságban 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti összesen 1447 m² nagyságú ingatlan és a rajta meglévő 2022. évben megépült és műszakilag átadott háromszintes többfunkciós szolgáltató épület. A szolgáltató épület használatbavételi engedélye a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya Építésügyi Osztálya 2. 2023.09.29-én kelt HIB/ETDR-19/708-28/2023. sz. véglegessé vált határozatában került kiadásra.
2. A szerződő felek megállapítják továbbá, hogy a Bérlő egyszemélyes gazdasági társaság, amelynek a Bérbeadó a közvetett tulajdonosa, mert a Bérlő 100 % mértékű üzletrésze a Hajdúböszörményi Vagyongkezelő Zrt (Cg.09-10-000485) tulajdonában áll, amely zártkörűen működő részvénytársaságnak az egyetlen részvényese Hajdúböszörmény Város Önkormányzata.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) szerint átlátható szervezetnek minősül.
4. A szerződő felek megállapítják, hogy Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 262/2022. (X.27.) Önk. sz. határozatának 2. pontjában akként határozott, hogy a Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató épület teljes 1. emeletét, a 2. emeleten található szolgáltató teret a hozzá kapcsolódó kiszolgáló helyiségekkel (előtér, mosdók), az ezen helyiségek eléréséhez szükséges lépcsőházat, a földszinti kompresszorházat, valamint 8. db parkolót az önkormányzati tulajdoni körbe tartozó „Hajdúböszörmény-ESZ-V Nonprofit Kft részére adja át üzemeltetésre/vagyongkezelésre 6 fogorvosi és 2 felnőtt háziorvosi rendelő működtetése céljára, illetve a 2. emeleten gazdasági tevékenység céljára.
Ezen képviselő-testületi határozat arról is rendelkezett, hogy a többfunkciós szolgáltató épület 2. emeleti beépítetlen részét, valamint ezen helyiségek eléréséhez szükséges lépcsőházat, továbbá a jövőben a 2. emeleten kialakítandó lakások kiszolgálásához szükséges földszinti hulladéktárolót,

valamint 3 db parkolót Hajdúböszörmény Város Önkormányzata saját vagyongazdálkodásában hagyja.

A képviselő-testületi határozat rendelkezett továbbá arról, hogy a többfunkciós szolgáltató épület többi helyiségeit és udvarrészét a Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodó Zrt. részére adja át üzemeltetésre/vagyongazdálkodásra, amely földszinti üzlethelyiségben kereskedelmi vagy szolgáltató gazdasági tevékenység végezhető, továbbá ezen helyiségek albérletbe tovább adhatóak.

A képviselő-testületi határozat a Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodó Zrt feladatául írta elő azt, hogy ellássa a teljes ingatlan vonatkozásában a közös használatból, több üzemeltetőből, bérlőből eredő közös üzemeltetési feladatokat is.

Később, a 284/2022. (XI.24.) Önk. sz. határozat arról rendelkezett, hogy a 262/2022.(X.27.) Önk. sz. határozatban a Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató épület üzemeltetése/vagyongazdálkodása kapcsán a Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodó Zrt részére meghatározott feladatokat azonos feltételek mellett a Hajdú7 Turisztikai és Rendezvényszervező Kft (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti u. 1.) lássa el.

II. A szerződés tárgya és feltételei

5. A jelen szerződés I. részében megjelölt előzmények alapján a Bérbeadó bérbe adja a Bérlő részére a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti 6032 hrsz-ú ingatlanon meglévő többfunkciós szolgáltató épület földszinten lévő összesen 6 db üzlethelyiséget az udvarrészen lévő 6 db parkolóval együtt, amiket a Bérlő bérbe vesz. A 6 db üzlethelyiség egyenként, tehát külön-külön árusítóteret, eladóteret, raktárt, mosdót és WC-t foglal magába.

A bérbe adott üzlethelyiségek közül 2 db utcafronti elhelyezkedésű (egyenként a következő alapterületekkel: 3. sz. üzlet: 28,53 m² és 4. sz. üzlet: 26,1 m²), továbbá 4 db hátsó, azaz udvarra néző elhelyezkedésű (egyenként a következő alapterületekkel: 1. sz. üzlet: 55,57 m², 2. sz. üzlet: 30,91 m², 5. sz. üzlet: 41,05 m² és 6. sz. üzlet: 54,21 m²). Az üzlethelyiségek ezen megkülönböztetésének a bérleti díj szempontjából van jelentősége.

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés tárgyát képező földszinti üzlethelyiségek a KVADRÁT IV. Kft. által a 38/2022. munkaszám alatt az épület földszintjéről készített „változási vázrajz”-on az 1.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., továbbá az 1.7., 1.8., 1.9., 1.10., 1.11., továbbá az 1.12., 1.13., 1.14., 1.15., 1.16., továbbá az 1.17., 1.18., 1.19., 1.20., 1.21., továbbá az 1.22., 1.23., 1.24., 1.25., 1.26., végül az 1.27., 1.28., 1.29., 1.30., 1.31. sorszámmal kerültek feltüntetésre. A változási vázrajzot a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal (ténylegesen a Hajdúböszörményi Földhivatali Osztály) 2022.12.14-én a 616039/2022. ikt. szám alatt látta el záradékkal, amely változási vázrajz a jelen bérleti szerződés 1. sz. mellékletét képezi.

A szerződő felek rögzítik, hogy a 6032 hrsz-ú ingatlan hivatkozott földszinti „változási vázrajz”-án a római számokkal megjelölt alábbi épületrészek a többfunkciós épület további használatával és a Bérbeadóval közös használatban vannak, tekintettel arra is, hogy a többfunkciós épület tervezett társasházzá alakítása keretében ezen épületrészek a leendő társasház közös tulajdonában és közös használatában maradnak:

- I. kocsli áthajtó (48,24, m²)
- II. lépcsőház (15,40 m²)
- III. külső közlekedő (44,21 m²)
- IV. belső közlekedő (14,67 m²)
- V. belső közlekedő (27,10 m²)
- VI. liftek (6,91 m²)
- VII. lépcsőház (16,62 m²)

[Handwritten signatures and initials]

6. A szerződő felek a jelen bérleti szerződést 2023. október 26. napjával kezdődő határozatlan időre kötik meg azzal, hogy a szerződést bármelyik fél jogosult rendes felmondással 6 (hat) hónapi felmondási idővel indokolás nélkül felmondani. A jelen bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése/megszüntetése esetén a Bérlo cserehelyiségre és kártalanításra nem tarthat igényt.

7. A bérbe adott üzlethelyiségekre a Bérlo jogosult kereskedelmi-szolgáltatási tevékenység céljára kizárólag hatósági/bírósági nyilvántartásba vett és érvényes adószámmal rendelkező egyéni vagy társas vállalkozásokkal üzleti célú albérleti szerződést kötni. Csak olyan gazdálkodó szervezettel köthető albérleti szerződés, amely nem áll csőd-, felszámolási -, végelszámolási - vagy kénysztörletési eljárás alatt. Az albérleti szerződéseket a Bérlo csak határozott időre kötheti meg, amelyek érvényességéhez és hatályosulásához a Bérbeadó Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének jóváhagyása szükséges, amely körülményre a Bérlo, mint albérletbe adó köteles felhívni az albérlo figyelmét az albérleti szerződésben. A jelen bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén a hatályos albérleti szerződésekben az albérletbe adó helyére a Bérbeadó-Tulajdonos lép, amely körülményre az albérlo figyelmét fel kell hívni az albérleti szerződésben. Az albérleti szerződésekben származó díjbevétele kizárólag a Bérlo-t illeti meg a jelen bérleti szerződés fennállása alatt.

8. A jelen bérleti szerződés díjköteles. A jelen szerződéssel bérbe adott helyiségek után a Bérlo az utcafronti helyiségekre 2.500,-Ft/m²/hó + ÁFA azaz kétezeröttszáz forint/m²/hónap + ÁFA összegű bérleti díjat, a hátsó üzlethelyiségekre pedig 2.000,-Ft/m²/hó azaz kétezer forint/m²/hó + ÁFA összegű bérleti díjat köteles fizetni a Bérbeadónak. A bérleti díj a Bérbeadó számlája alapján negyedévente előre fizetendő (január, április, július és október hónapok 15. napjáig). A 2023. évben a díjfizetés november 15. napjáig esedékes az október-november-december hónapokra).

9. A Bérlo a többfunkciós szolgáltató épületben semmilyen építészeti-szerkezeti átalakítást nem eszközölhet a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül. A Bérlo ezen kötelezettséget köteles a saját albérlojével szemben is előírni és betartatni. A Bérbeadó engedélye nélkül megvalósított átalakítások vonatkozásában – a Bérbeadó igénye esetén – az eredeti állapotot a Bérlo, illetve az albérloje a saját költségén köteles visszaállítani. A jelen bérleti szerződés fennállása alatt az épületszerkezeti elemekkel kapcsolatos javítási-karbantartási költségek a Bérbeadót terhelik. Minden egyéb, a bérlet tárgyát képező helyiségek fenntartásával, javításával, illetőleg állagának megóvásával kapcsolatos költségeket a Bérlo viseli, beleértve a közös használatban álló épületrészeket és egyéb ingatlanrészeket is.

10. A Bérbeadó jogosult a bérbe adott vagyont negyedévente teljes körűen ellenőrizni, amit a Bérlo és az albérloje túrni köteles. A negyedévenkénti ellenőrzés időpontjáról a Bérbeadó előzetesen értesíti a Bérlo-t, aki köteles az ellenőrzésről az albérlojét haladéktalanul értesíteni.

11. A Bérbeadó az alábbi esetekben jogosult rendkívüli felmondással azaz azonnali hatállyal megszüntetni a jelen bérleti szerződést:

- ha a Bérloval szemben csőd-, felszámolási -, végelszámolási -, vagy kénysztörletési eljárás indul,
- ha a Bérlo vagy az albérloje a bérbe adott vagyonban kárt okoz, illetve az albérlo károkozása esetén a Bérlo elmulasztotta az albérleti szerződés megszüntetését.

11

[Handwritten signatures]

12. A jelen bérleti szerződés fennállása alatt a szerződő felek az egymás közötti kapcsolattartást az alábbi személyeken keresztül biztosítják:

a Bérbeadó részéről: Molnár Imre csoportvezető

levelezési cím: 4220 Hajdúböszörmény, Boeszkai tér 1.

telefon: 06-52/563-216; 06-20/465-4306 email: Molnar.Imre2@hajduboszormeny.hu

a Bérlet részéről: Kathi Pál Péter ügyvezető

levelezési cím: 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti Miklós u. 1.

telefon: 06-52/219-500, 06-20/546-6061 email: titkarsag@hbholding.hu

A kapcsolattartók személyében, valamint adataikban történő változás nem igényli a jelen bérleti szerződés módosítását.

13. A Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató épületben a Bérbeadónak és más harmadik személyeknek okozott károk vonatkozásában a kártérítési felelősség viselésére a polgári jogi szabályok rendelkezései alkalmazandók.

III. Vegyes és záró rendelkezések

14. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet, hogy a Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató épület 1. emeletére, illetve az ott lévő helyiségekre (kivéve a II., VI. és VII. számú épületrészeket) önkormányzati közfeladat ellátása céljára külön ingyenes használatba adási szerződést kötött a „Hajdúböszörmény ESZ-V” Egészségügyi Szolgáltató és Vagyongazdálkodó Nonprofit Kft.-vel, mint Használatba vevővel (székhely: 4220 Hajdúböszörmény, Kálvin tér 7-9.).

15. A Bérlet – a Bérbeadó-Tulajdonossal kötött külön szerződés alapján - jogosult és köteles a Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató épület egészét ellátó közmű szolgáltatásokra (víz-, gáz- és villany szolgáltatás, továbbá hulladékszállítás, kivéve a veszélyes hulladékot) a fogyasztási szerződést a közszolgáltató vállalatokkal megkötő. A közszolgáltatási szerződések díját közvetített szolgáltatásként a Bérlet tovább számlázza a saját albérelőinek, valamint a többfunkciós épület további részei másik Használatba vevőjének (jelenleg az 1. emeletet használó „Hajdúböszörmény ESZ-V” Nonprofit Kft.-nek), illetőleg a 2. emeleti helyiségek jogszerű használóinak (jelenleg Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának) a velük kötendő külön szolgáltatási szerződésben foglaltak szerint.

16. A Bérlet – a Bérbeadó-Tulajdonossal kötött külön szerződés alapján - jogosult és köteles a Hajdúböszörmény, Petőfi u. 29. szám alatti többfunkciós szolgáltató épület egésze vonatkozásában az épületgépészeti elemek és a felvonó karbantartására, javítására, valamint az épület egésze és udvarrésze vonatkozásában az általános üzemeltetésre. Ezen szolgáltatások díját a Bérlet a saját albérelőivel az albérleti szerződésekben érvényesíti, illetőleg ezen költségek viselésére a többfunkciós épület további részei másik Használatba vevője (jelenleg az 1. emeletet használó „Hajdúböszörmény ESZ-V” Nonprofit Kft), illetőleg a 2. emeleti helyiségek jogszerű használói (jelenleg Hajdúböszörmény Város Önkormányzata) a velük kötendő külön szolgáltatási szerződésben foglaltak szerint köteles.

17. A jelen bérleti szerződésből eredő jogviták eldöntésére a szerződő felek kikötik – értékhatarától függően – a Hajdúböszörményi Járásbíróság, illetőleg a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét.

18. A jelen bérleti szerződés Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 216/2023.(IX.27.) Önk. számú határozata alapján került megkötésre.

19. A szerződő felek a jelen bérleti szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Hajdúböszörmény, 2023. október

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata

Bérbeadó

Képviseli: Kiss Attila polgármester



Hajdú7 Kft

Bérlő

Képviseli: Kathi Pál Péter ügyvezető

HAJDÚ7 Kft.

4220 Hajdúböszörmény, Radnóti M.u.1.

Cégjegyzék: 09-09-010114

Adószám: 13146913-2-09

Bank: 11738060-20151232.

A kötelezettségvállalást ellenjegyzem:

Nyakas Tibor

osztályvezető

Gazdálkodási Osztály

Hajdúböszörmény, 2023. 10. „26.”

jogi szignó

Jogi és Szervezési Osztály

Hajdúböszörmény, 2023. 10. „26.”

Egy példányt kaptam. (H7-Kft.)

2023.11.08. Kft (Ga)

(VVO.P.CS.)

(JSZ0)

17

Iratjegyzék

A Hajdú7 Kft. által a Petőfi u. 29. sz. alatti üzletekre
megkötött albérleti szerződéseiről

Sorszám	Szerződő partner	Tevékenység
1.	Horváth Zoltán egyéni vállalkozó	Fodrászat, kozmetika
2.	Groupama Biztosító Zrt.	Biztosító
3.	Bordás és Bereczki Kft.	Cukrász
4.	Sebő László egyéni vállalkozó	Marketing iroda

Kelt: Hajdúböszörmény, 2024. 02. 23.

Megjegyzés: Az összes üzlethelyiség kiadásra került.

Melléklet: 4 db albérleti szerződés és kapcsolódó iratai

A szerződő felek annak érdekében, hogy helyiségek bérletére irányuló jogviszonyukat megfelelően szabályozzák, a magyar Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**), illetőleg a lakások és helyiségek bérletéről szóló módosított és kiegészített 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Ltv.**) rendelkezései alapján

bérleti szerződés

megkötését határozzák el, melynek részletes szabályait a következők szerint állapítják meg.

1. Szerződő felek

- 1.1. Egyrészről **Hajdú7 Kft.** (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti Miklós utca 1.; cégjegyzékszám: Cg.09-09-010114; adószáma: 13146913-2-09; statisztikai számjele: 13146913-5530-113-09; képviseli: Kathi Pál Péter ügyvezető, mint bérbeadó- a továbbiakban: **Bérbeadó**,
- 1.2. Másrészről Horváth Zoltán egyéni vállalkozó (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény Polgári utca 14.; adószáma: 69548985-1-29; statisztikai számjele: 69548985-9602-231-09; képviseli: Horváth Zoltán), mint bérlő – a továbbiakban: **Bérlő**.

Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen **Felek** vagy **Szerződő Felek**.

- 1.3. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez, teljesítéséhez szükséges valamennyi feltétellel, jogosítvánnyal rendelkeznek. A Felek e kijelentésük megalapozottságáért feltétel nélküli jogszavatosságot vállalnak.

2. Előzmények

- 2.1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának (továbbiakban: **Tulajdonos**) 284/2022. (XI.24.) Önk. sz. határozata arról rendelkezik, hogy a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi Sándor utca 29. szám alatt található többfunkciós szolgáltató épület üzemeltetését a Hajdú7 Kft. látja el, mely épület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Ennek előzményeként a 262/2022. (X.27.) Önk. sz. határozatában arról határozott, hogy az épület földszinti helyiségei albérletbe tovább adhatóak.
- 2.2. A Bérbeadó egyszemélyes gazdasági társaság, amelynek a Tulajdonos a közvetett tulajdonosa, mert a Bérbeadó 100% mértékű üzletrésze a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. (Cg. 09-10-000485) tulajdonában áll, amely zártkörűen működő részvénytársaságnak az egyetlen részvényese Hajdúböszörmény Város Önkormányzata. A Hajdú7 Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) szerint átlátható szervezetnek minősül.
- 2.3. Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a köztük létrejött szerződés érvényességéhez és hatályosulásához a Tulajdonos Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének jóváhagyása szükséges.

3. Szerződés tárgya

- 3.1. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi Sándor utca 29. szám alatt található (Földhivatali nyilvántartási száma: HRSZ 6032) ingatlan alábbi üzlethelyiségeit: **1. helyiség 38,49 m² területű mely fodrászati**

tevékenységre, **2. számú helyiség 40,8 m²** területű mely kozmetikai tevékenység céljából kerül bérbe adásra (a helyiséget eladótérből és kapcsolódó mellékhelyiségekből állnak). Jelen bérleti szerződés **1. számú mellékletét** képezi a KVADRÁT IV. Kft. által készített „változási vázrajz”, melyen a helyiségek az alábbi azonosítószámokkal szerepelnek: 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.26. A továbbiakban jelen bérleti szerződés tekintetében mindkét helyiségre ugyanazon szabályok vonatkoznak.

- 3.2. Bérbeadó a Bérelő részére az udvarrészen található összesen 2 darab parkolót is bérbe ad.
- 3.3. Bérelő a 2.1 pontban körülírt ingatlant (a továbbiakban: **Bérlemény**) általa megtekintett és rendeltetésszerű használatra alkalmas, bútorozatlan állapotban bérbe veszi azzal, hogy fodrászati, valamint kozmetikai szolgáltatással összefüggő üzleti tevékenységet folytat. Felek a **2. számú mellékletben** leírt Átadás-Átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a felszerelési tárgyakat, illetve eszközöket.
- 3.4. Bérbeadó a Bérlemény tekintetében feltétel nélkül szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a szerződésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek a bérlet tárgyán nincs olyan joga, igénye, követelése, amely a Bérelőt az általa folytatni kívánt tevékenységben korlátozná vagy akadályozná.
- 3.5. Bérelő a beköltözés előtti átalakítást saját költségén végzi, azonban jelen bérleti szerződés megszűnése esetén Bérelő a Bérleményt a gipszkarton válaszfalak kivételével az eredeti, továbbá rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszacsofátani Bérbeadó részére.

4. A bérleti jogviszony időtartama, a szerződés megszüntetése

- 4.1. A bérleti szerződést a Felek egy (1) éves határozott időtartamra kötik, a bérleti jogviszony időtartama 2023. november 1 - 2024. október 31. A szerződés rendes felmondással való megszüntetését az egy (1) éves határozott időtartam alatt a Felek kizárják.
- 4.2. Tekintettel arra, hogy a Tulajdonos és a Bérbeadó között fennálló szerződés nem ad lehetőséget határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésére, így Felek megállapodnak abban, hogy az 1 éves határozott időtartam leteltét megelőző 3 hónapban jelen szerződés meghosszabbítására irányuló szándékukról, illetve a következő évre vonatkozó bérleti díj és üzemeltetési díj mértékéről tárgyalásokat folytatnak.
- 4.3. Amennyiben a Bérbeadó és Tulajdonos között létrejött bérleti szerződés bármilyen okból megszűnik, jelen bérleti szerződésben a Tulajdonos lép a Bérbeadó helyére.
- 4.4. A bérleti szerződés rendkívüli felmondás útján is megszüntethető. A rendkívüli felmondás a szerződést a közléssel megszünteti. Rendkívüli felmondás gyakorlására akkor szerez jogot a sérelmet szenvedett fél, ha a szerződésszegő fél részére, az átvételt igazoló módon küldött írásbeli felhívásában foglalt határidőre a szerződést szegő fél nem hagy fel ezen magatartásával, és nem gondoskodik a szerződésszerű állapot helyreállításáról. A rendkívüli felmondás akkor tekinthető kézbesítettnek, ha azt a címzett vagy meghatalmazottja átvette. Az átvétel megtagadása esetén, az átvétel megtagadásának napján, az első sikertelen kézbesítés esetén pedig az ismételt feladás napját követően a Felek az értesítést kézbesítettnek tekintik. A bérleti szerződés megszűnésekor a Bérelő köteles a Bérleményt elhagyni, azt a 3.5. számú pontban leírtaknak megfelelően Bérbeadó részére visszaadni.
- 4.5. A jelen bérleti jogviszonyt, szerződésszegés címén a sérelmet szenvedett fél írásbeli rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal akkor szüntetheti meg, ha:

- a.) a szerződésellenes vagy jogellenes helyzetet a sérelmet okozó fél a megszabott határidőre nem állítja helyre,
- b.) a Bérelő a bérleti díjat a 5.2. pontban leírtak szerint nem fizeti meg, és a póthatáridőt elmulasztja,
- c.) a Bérbeadó vagy a Bérelő a jelen szerződésben vállalt egyéb feltételeket nem vagy nem megfelelően teljesíti,
- d.) a Bérelő a Bérleményt nem a rendeltetésszerű célra használja,
- e.) a Bérbeadó a Bérlemény működtetéséhez szükséges feltételeket saját hibájából 48 órán túl sem biztosítja,
- f.) a Bérlemény folyamatosan több mint 7 napon keresztül alkalmatlan a rendeltetésszerű használatra, kivéve, ha ez a Bérelő hibájából vagy szerződésszegéséből adódik,
- g.) valamelyik fél csődbe jut, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás indul ellene, avagy egyébként fizetéseképtelenné válik.

Ezen felsorolást a Felek nem a kizárólagosság igényével teszik, így tehát bármely más súlyos szerződésszegés megalapozza a Felek azonnali hatályú felmondásának jogát.

5. Bérleti díjak, üzemeltetési költségek és számlázás

- 5.1. Szerződő Felek megállapodása szerint, a havi bérleti díj **nettó 1.600 Ft/m²/hónap + 27% Áfa**, azaz ezerhatszáz Ft/m²/hónap + 27% Áfa. A bérleti díj így összesen a 79,29 m² területű Bérleményre havonta nettó 126.865 Ft + Áfa, azaz százhuszonhatezer-nyolcszázhatvanöt forint + 27% Áfa.
- 5.2. A közmű szolgáltatások díját a Bérbeadó közvetített szolgáltatásként tovább számlázza a Bérelőnek (víz-, gáz-, és villany szolgáltatás, továbbá hulladékszállítás), a szolgáltatók által kiállított számlák alapján az alábbiak szerint:
 - a.) Villany: Az üzlethelyiség áramfogyasztásának mérését külön almérő végzi, a mért fogyasztást Bérbeadó havonta átszámlázza a Bérelő felé.
 - b.) Hidegvíz, melegvíz: Az üzlethelyiség vízfogyasztásának mérését külön almérő végzi, a mért fogyasztást Bérbeadó havonta átszámlázza a Bérelő felé.
 - c.) Gáz: Tekintettel arra, hogy az üzlethelyiségnek nincs almérője, Felek abban állapodnak meg, hogy a főmérőről havonta leolvasható gázfogyasztást, mely melegvíz előállítására és fűtésre szolgál, melegvíz tekintetében mérőórák leolvasásával, az ezen túli, fűtésre felhasznált mennyiség a főmérő által ellátott üzemek között légköbméter arányában kerül megállapításra.
 - d.) Hulladékszállítás: Az üzlethelyiség által bérelt kukák száma alapján kerül tovább számlázásra.

Továbbá Bérelő nettó **300 Ft/m²/hónap + 27% Áfa**, mely nettó háromszáz forint/m² + 27% Áfa összegű havi üzemeltetési díjat fizet.

- 5.3. A bérleti díj havonta előre, a tárgyhónap tizenötödik napjáig esedékes. Bérelő a bérleti díjat átutalás útján köteles a Bérbeadó OTP Bank Zrt-nél vezetett 11738060-20151232-00000000 számú számlájára átutalni. Amennyiben a hónap tizenötödik napja nem banki munkanap, úgy a határidő az ezt követő első banki munkanap. Bérbeadó a bérleti díj összegéről köteles alakszerű, a számviteli jogszabályoknak megfelelő számlát tárgyhónap ötödik napjáig kiállítani és azt a Bérelő számára eljuttatni.

- 5.4. A számlázási, és postázási cím: 4220 Hajdúböszörmény Polgári utca 14.

- 5.5. Felek **kifejezetten** megállapodnak, hogy az üzemeltetési díj mértékét a Bérbeadó a szerződéskötés éve tapasztalatainak tükrében felülvizsgálja, és Felek a jövőre vonatkozóan ennek alapján állapodnak meg.
- 5.6. Bérlo jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, **óvadék** címén, a Bérbeadó számlájára két havi bérleti díjnak megfelelő, azaz 253.730 Ft, azaz kettőszázötvenháromezer-hétszázharminc forint összeget átutal, amit a Bérbeadó kizárólag a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban keletkezett, a Bérlovel szemben fennálló követeléseinek (pl. bérleti díjtartozás, különféle károk stb.) a kielégítésére használhat fel. A követelések nem teljesítése esetén a Bérbeadó követelheti az óvadék eredeti összegére történő kiegészítését. Az óvadék összege ÁFA és kamatmentes. Az óvadék fel nem használt részét a jogviszony megszűnésekor Bérbeadó köteles a Bérlonek visszafizetni.
- 5.7. Az üzemeltetési költségek díja az alábbiakat fedezi: internet-hozzáférés, udvar, parkoló és az épület külső részének takarítása, síktalanítás, tűzjelző rendszer felügyelete továbbá az állagmegóvás érdekében általános karbantartási feladatok ellátása.
- 5.8. A Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy bérleti időtartam idejére Bérlo a saját nevében lévő telefonfővonalakat saját költségére bevezesse és üzemeltesse azokat. Bérlo a szolgáltató által kiállított telefonszámla alapján a telefondíjat közvetlenül köteles a szolgáltatónak megfizetni.
- 5.9. Felek megállapodása alapján Bérbeadó átadja a Bérlemény kulcsait 2023. november 2-án, birtokbaadás keretén belül. A birtokbavételről jelen szerződés 2. számú melléklete szerint a Felek által aláírt átadás-átvételi jegyzőkönyv készül.
- 5.10. A Bérlemény közműóra állásait a Felek a birtokbavétellel egyidőben rögzítik az átadás-átvételi jegyzőkönyvben. A Felek megállapodnak, hogy a 2. számú mellékletet a helyszínen a képviselőjükben eljáró személyek írhatják alá.
- 5.11. Bérbeadó semmilyen módon nem jogosult a bérlet időtartama alatt a Bérleményre vonatkozó, a tulajdonost terhelő közterheket (kommunális adó, ingatlan/vagyonadó) a Bérlore tovább hárítani.

6. Kapcsolattartás módja

- 6.1. A Bérlo részéről a kapcsolattartó:

Név: Horváth Zoltán
 e-mail cím: zoli30320@gmail.com
 Telefonszám: +36 20 4285255

- 6.2. Bérbeadó részéről a kapcsolattartó:

Név: Sebők György
 e-mail cím: irodah7@hbholding.hu
 telefonszám: +36 30 6029374

- 6.3. A kapcsolattartók személyében bekövetkező esetleges változásokról az érintett Fél haladéktalanul írásban köteles a másik Felet tájékoztatni. A tájékoztatás tudomásulvételét a másik Fél köteles haladéktalanul, írásban visszaigazolni. Ettől az időponttól kezdődően a kapcsolattartónak az újonnan bejelentett személy minősül. Felek megállapodnak abban, hogy a kapcsolattartók személyének megváltozására vonatkozó bejelentés és annak visszaigazolása nem minősül szerződésmódosításnak.

7. Felújítás, karbantartás

- 7.1. A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérelő a Bérleményt rendeltetésének és e szerződésnek megfelelően használhatja megfelelő gondosság tanúsításával. A Bérelő minden olyan kárért felel, amely a rendeltetésellenes, vagy szerződésellenes használat következménye. Az esetlegesen bekövetkező károsodásokat a Bérelő köteles haladéktalanul helyreállítani.
- 7.2. Bérelő jogosult a Bérlemény homlokzatán cégtábláit elhelyezni, melyek építési hatósági engedélyeztetéséről saját költségén maga gondoskodik.
- 7.3. Felek megállapodása alapján a bérleti szerződés lejártakor Bérelőnek kötelessége az 1. számú melléklet szerinti eredeti állapot visszaállítása a 3.5. pontban leírtak figyelembevételével. Bérelő a rendszeres használattal együtt járó karbantartási munkák kivételével felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag a Bérbeadó engedélyével végezhet. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérelő a Bérleményen értéknövelő beruházást kíván eszközölni, az erre irányuló szándékát előzetesen jelzi Bérbeadó felé, akivel írásbeli megállapodást köt a megvalósuló beruházás elszámolásának szabályairól. Ilyen írásbeli megállapodás hiányában úgy kell tekinteni, hogy a Bérelő az általa eszközölt értéknövelő beruházások értékének semmilyen mértékű megtérítésére nem jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor. A Bérbeadó hozzájárulása nélkül elvégzett beruházások megtérítését Bérelő nem követelheti.

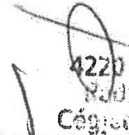
8. Egyéb rendelkezések:

- 8.1. Bérelő a Bérleményt albérletbe nem adhatja, a Bérlemény használatát másnak nem engedheti át, oda más, harmadik személyt - beleértve ebbe a körbe saját tulajdonú vállalkozását is - sem szívességi sem ellenértékes használatot be nem fogadhat, a jelen bérleti szerződésből eredő jogát másra nem ruházhatja át.
- 8.2. Bérelő a bérleti jogviszony jogszerű megszűnése esetén másik helyiségre nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. A jelen bérleti szerződéssel létesített jogviszony megszűnésekor a Bérelő a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kiürítve, kitakarítva köteles Bérbeadónak visszaadni a 7.3. pont rendelkezése szerint.
- 8.3. A Bérelő kötelezettséget vállal a Bérlemény használatával kapcsolatosan az előírt tűzrendészeti és balesetvédelmi szabályok maradéktalan betartásáért.
- 8.4. A jelen bérleti szerződés tárgyát képező Bérlemény vonatkozásában az esetleges szerzői jogdíjfizetési kötelezettség közvetlenül a Bérelőt terheli, ideértve az ARTISJUS Szerzői Jogvédő Iroda és/vagy egyéb hasonló szervezet(ek) felé irányuló bejelentési kötelezettség teljesítése is.
- 8.5. Jelen szerződés jogszerű megváltoztatása, kiegészítése vagy megszüntetése csak írásban történhet.
- 8.6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá a Ltv. rendelkezései, a Felek megállapodása és az egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók.
- 8.7. Jelen szerződés 4 egyező példányban készült, amelyből 2 példány Bérbeadót, 2 példány Bérelőt illeti meg.
- 8.8. Jelen szerződést a Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt cégszerűen és jóváhagyólag aláírták.

Mellékletek:

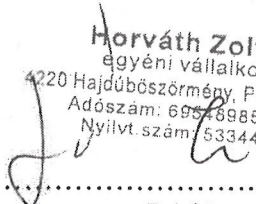
1. számú melléklet: Változási vázrajz
2. számú melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyv

Hajdúböszörmény, 2023.10.31.


Hajdú 7 Kft.
4220 Hajdúböszörmény,
Rudabóti Miklós utca 1.
Cégjegyzék: 09-09-610114
Adószám: 13146913-2-09

.....

Bérbeadó
Hajdú 7 Kft.
Kathi Pál Péter
ügyvezető


Horváth Zoltán
egyéni vállalkozó
4220 Hajdúböszörmény, Polgári u. 14.
Adószám: 69548985-1-29
Nyilvt. szám: 53344964

.....

Bérlő
Horváth Zoltán
egyéni vállalkozó

Címkoordináták					
Psz.	Y	X	Kód	Hrsz.	
1	835096	261749	5412	6032	
2	835067	261747	5412	6032/A/1	

2. számú melléklet

Átadás-Átvételi jegyzőkönyv

Átadás-átvétel időpontja: 2023.11.02.

Bútorok és eszközök listája:

2 db kucsa
.....
.....
.....
.....

Közműóra állások:

Hidegvíz (fodrászat): 0.3.....
Gyári szám/azonosítószám(fodrászat): 79402276.....
Hidegvíz (kozmetika): 0.3.....
Gyári szám/azonosítószám (kozmetika): 79402277.....

Melegvíz (fodrászat): 0.3.....
Gyári szám/azonosítószám (fodrászat): 79408063.....
Melegvíz (kozmetika): 0.3.....
Gyári szám/azonosítószám (kozmetika): 79408066.....

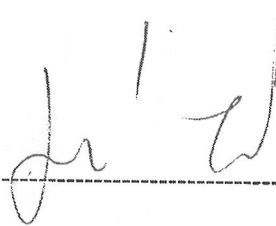
Gáz: 3960 m³.....
Gyári szám/azonosítószám: 24088715.....

Villany(fodrászat): 848,23 kWh.....
Gyári szám/azonosítószám(fodrászat): RW9.....
Villany (kozmetika): 31,35 kWh.....
Gyári szám/azonosítószám (kozmetika): RW10.....

Hajdúböszörmény, 2023.11.02.....



Átadó



Átvevő

A szerződő felek annak érdekében, hogy helyiségek bérletére irányuló jogviszonyukat megfelelően szabályozzák, a magyar Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**), illetőleg a lakások és helyiségek bérletéről szóló módosított és kiegészített 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Ltv.**) rendelkezései alapján

bérleti szerződés

megkötését határozzák el, melynek részletes szabályait a következők szerint állapítják meg.

1. Szerződő felek

- 1.1. Egyrészről **Hajdú7 Kft.** (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti Miklós utca 1.; cégjegyzékszám: Cg.09-09-010114; adószám: 13146913-2-09; statisztikai számjele: 13146913-5530-113-09; képviseli: Kathi Pál Péter ügyvezető, mint bérbeadó- a továbbiakban: **Bérbeadó**,
- 1.2. Másrészről a **Groupama Biztosító Zrt.** (székhelye: 1146 Budapest, Erzsébet királyné útja 1/C; cégjegyzékszám: Cg.01-10-041071; adószám: 10207349-2-44; statisztikai számjele: 10207349-6601-114-01; képviseli: Kádár Péter pénzügyi vezérigazgató-helyettes és Taczman Péter pénzügyi és számviteli vezető), mint bérlő – a továbbiakban: **Bérlő**.

Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen **Felek** vagy **Szerződő Felek**.

- 1.3. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez, teljesítéséhez szükséges valamennyi feltétellel, jogosítvánnyal rendelkeznek. A Felek e kijelentésük megalapozottságáért feltétel nélküli jogszavatosságot vállalnak.

2. Előzmények

- 2.1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának (továbbiakban: **Tulajdonos**) 284/2022. (XI.24.) Önk. sz. határozata arról rendelkezik, hogy a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi Sándor utca 29. szám alatt található többfunkciós szolgáltató épület üzemeltetését a Hajdú7 Kft. látja el, mely épület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Ennek előzményeként a 262/2022. (X.27.) Önk. sz. határozatában arról határozott, hogy az épület földszinti helyiségei albérletbe tovább adhatóak.
- 2.2. A Bérbeadó egyszemélyes gazdasági társaság, amelynek a Tulajdonos a közvetett tulajdonosa, mert a Bérbeadó 100% mértékű üzletrésze a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. (Cg. 09-10-000485) tulajdonában áll, amely zártkörűen működő részvénytársaságnak az egyetlen részvényese Hajdúböszörmény Város Önkormányzata. A Hajdú7 Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) szerint átlátható szervezetnek minősül.
- 2.3. Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a köztük létrejött szerződés érvényességéhez és hatályosulásához a Tulajdonos Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének jóváhagyása szükséges.

3. Szerződés tárgya

-
- 3.1. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi Sándor utca 29. szám alatt található (Földhivatali nyilvántartási száma: HRSZ 6032)

ingatlan alábbi üzlethelyiségeit, melyek alapterülete összesen 30,53+47,12 m² (irodahelyiségekből és kapcsolódó mellékhelyiségekből áll). Jelen bérleti szerződés **1. számú mellékletét** képezi a KVADRÁT IV. Kft. által készített „változási vázrajz”, melyen a helyiségek az alábbi azonosítószámokkal szerepelnek: 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16.

- 3.2. Bérbeadó a Bérelő részére az udvarrészen található 2 darab parkolót is bérbe ad.
- 3.3. Bérelő a 2.1 pontban körülírt ingatlant (a továbbiakban: **Bérlemény**) általa megtekintett és rendeltetésszerű használatra alkalmas, bútorozatlan állapotban bérbe veszi azzal, hogy abban biztosítási szolgáltatással összefüggő üzleti tevékenységet folytat. Felek a **2. számú mellékletben** leírt Átadás-Átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a felszerelési tárgyakat, illetve eszközöket.
- 3.4. Bérbeadó a Bérlemény tekintetében feltétel nélkül szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a szerződésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek a bérlet tárgyán nincs olyan joga, igénye, követelése, amely a Bérelőt az általa folytatni kívánt tevékenységben korlátozná vagy akadályozná.
- 3.5. Bérelő a beköltözés előtti átalakítást saját költségén végzi, azonban jelen bérleti szerződés megszűnése esetén Bérelő a Bérleményt a gipszkarton válaszfalak kivételével az eredeti, továbbá rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaszabcsátani Bérbeadó részére.

4. A bérleti jogviszony időtartama, a szerződés megszüntetése

- 4.1. A bérleti szerződést a Felek három (3) éves határozott időtartamra kötik, a bérleti jogviszony kezdőnapja 2024. február 6. A szerződés rendes felmondással való megszüntetését a három (3) éves határozott időtartam alatt a Felek kizárják.
- 4.2. Tekintettel arra, hogy a Tulajdonos és a Bérbeadó között fennálló szerződés nem ad lehetőséget határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésére, így Felek megállapodnak abban, hogy a 3 éves határozott időtartam leteltét megelőző 3 hónapban jelen szerződés meghosszabbítására irányuló szándékukról tárgyalásokat folytatnak.
- 4.3. Amennyiben a Bérbeadó és Tulajdonos között létrejött bérleti szerződés bármilyen okból megszűnik, jelen bérleti szerződésben a Tulajdonos lép a Bérbeadó helyére.
- 4.4. A bérleti szerződés rendkívüli felmondás útján is megszüntethető. A rendkívüli felmondás a szerződést a közléssel megszünteti. Rendkívüli felmondás gyakorlására akkor szerez jogot a sérelmet szenvedett fél, ha a szerződésszegő fél részére, az átvételt igazoló módon küldött írásbeli felhívásában foglalt határidőre a szerződést szegő fél nem hagy fel ezen magatartásával, és nem gondoskodik a szerződésszerű állapot helyreállításáról. A rendkívüli felmondás akkor tekinthető kézbesítettnek, ha azt a címzett vagy meghatalmazottja átvette. Az átvétel megtagadása esetén, az átvétel megtagadásának napján, az első sikertelen kézbesítés esetén pedig az ismételt feladás napját követően a Felek az értesítést kézbesítettnek tekintik. A bérleti szerződés megszűnésekor a Bérelő köteles a Bérleményt elhagyni, azt a 3.5. számú pontban leírtaknak megfelelően Bérbeadó részére visszaadni.
- 4.5. A jelen bérleti jogviszonyt, szerződésszegés címén a sérelmet szenvedett fél írásbeli rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal akkor szüntetheti meg, ha:
 - a.) a szerződésellenes vagy jogellenes helyzetet a sérelmet okozó fél a megszabott határidőre nem állítja helyre,
 - b.) a Bérelő a bérleti díjat a 5.2. pontban leírtak szerint nem fizeti meg, és a póthatáridőt elmulasztja,

- c.) a Bérbeadó vagy a Bérlo a jelen szerződésben vállalt egyéb feltételeket nem vagy nem megfelelően teljesíti,
- d.) a Bérlo a Bérleményt nem a rendeltetésszerű célra használja,
- e.) a Bérbeadó a Bérlemény működtetéséhez szükséges feltételeket saját hibájából 48 órán túl sem biztosítja,
- f.) a Bérlemény folyamatosan több mint 7 napon keresztül alkalmatlan a rendeltetésszerű használatra, kivéve, ha ez a Bérlo hibájából vagy szerződésszegéséből adódik,
- g.) valamelyik fél csődbe jut, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás indul ellene, avagy egyébként fizetéseképtelenné válik.

Ezen felsorolást a Felek nem a kizárólagosság igényével teszik, így tehát bármely más súlyos szerződésszegés megalapozza a Felek azonnali hatályú felmondásának jogát.

5. Bérleti díjak, üzemeltetési költségek és számlázás

- 5.1. Szerződő Felek megállapodása szerint, a havi bérleti díj **nettó 2.500 Ft/m²/hónap + 27% Áfa**, azaz kétezer-ötszáz Ft/m²/hónap + 27% Áfa. A bérleti díj így összesen a 77,65 m²-es Bérleményre havonta nettó 194.125 Ft + Áfa, mely százkilencvennégyezer-százhuszonöt forint + 27% Áfa. azaz **246.539 Ft/hó - kétszáznegyvenhatezer-ötszázharminckilenc Ft/hó.**

A közmű szolgáltatások díját a Bérbeadó közvetített szolgáltatásként tovább számlázza a Bérlonek (víz-, gáz-, és villany szolgáltatás, továbbá hulladékszállítás), a szolgáltatók által kiállított számlák alapján az alábbiak szerint:

- a.) Villany: Az üzlethelyiség áramfogyasztásának mérését külön almérő végzi, a mért fogyasztást Bérbeadó havonta átszámlázza a Bérlo felé.
- b.) Hidegvíz, melegvíz: Az üzlethelyiség vízfogyasztásának mérését külön almérő végzi, a mért fogyasztást Bérbeadó havonta átszámlázza a Bérlo felé.
- c.) Gáz: Tekintettel arra, hogy az üzlethelyiségnek nincs almérője, Felek abban állapodnak meg, hogy a főmérőről havonta leolvasható gázfogyasztást, mely melegvíz előállítására és fűtésre szolgál, melegvíz tekintetében mérőórák leolvasásával, az ezen túli, fűtésre felhasznált mennyiség az üzletek között légköbméter arányában kerül megállapításra.
- d.) Hulladékszállítás: Az üzlethelyiség által bérelt kukák száma alapján kerül tovább számlázásra.

Továbbá Bérlo nettó **300 Ft/m²/hónap + 27% Áfa**, mely nettó háromszáz forint/m² + 27% Áfa összegű havi üzemeltetési díjat fizet, mely 23.295 Ft/hó + Áfa, azaz 29.585 Ft/hó - huszonkilencezerötszáznyolcvanöt Ft - .

- 5.2. A bérleti díj havonta előre, a tárgyhónap tizenötödik napjáig esedékes. Bérlo a bérleti díjat átutalás útján köteles a Bérbeadó OTP Bank Zrt-nél vezetett 11738060-20151232-00000000 számú számlájára átutalni. Amennyiben a hónap tizenötödik napja nem banki munkanap, úgy a határidő az ezt követő első banki munkanap. Bérbeadó a bérleti díj összegéről köteles alakszerű, a számviteli jogszabályoknak megfelelő számlát tárgyhónap ötödik napjáig kiállítani és azt a Bérlo számára eljuttatni.

- 5.3. A számlázási, és postázási cím: Groupama Biztosító Zrt - 1146 Budapest, Erzsébet királyné útja 1/C.

- 5.4. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj és az üzemeltetési díj összegét évente felülvizsgálják, minden év végén tárgyalásokat folytatnak a következő évre vonatkozó

bérleti díj mértékéről, és ha abban nem tudnak megállapodni, úgy a bérleti díj és az üzemeltetési díj a tárgyévét megelőző évre vonatkozó hivatalos, a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően automatikusan, a felek külön jognyilatkozata hiányában is megemelkedik.

- 5.5. A díjak felülvizsgálata legkorábban 2025.01.01-től lehetséges. Felek **kifejezetten** megállapodnak, hogy az üzemeltetési díj mértékét a Bérbeadó a szerződéskötés éve tapasztalatainak tükrében felülvizsgálja, és Felek a jövőre vonatkozóan ennek alapján állapodnak meg.
- 5.6. Bérelő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, **óvadék** címén, a Bérbeadó számlájára két havi bérleti díjnak megfelelő, azaz 388.250 Ft, azaz háromszáznyolcvannyolcezer-kétszázötven forint összeget átutal, amit a Bérbeadó kizárólag a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban keletkezett, a Bérelővel szemben fennálló követeléseinek (pl. bérleti díjtartozás, különféle károk stb.) a kielégítésére használhat fel. A követelések nem teljesítése esetén a Bérbeadó követelheti az óvadék eredeti összegére történő kiegészítését. Az óvadék összege ÁFA és kamatmentes. Az óvadék fel nem használt részét a jogviszony megszűnésekor Bérbeadó köteles a Bérelőnek visszafizetni.
- 5.7. Az üzemeltetési költségek díja az alábbiakat fedezi: internet-hozzáférés, udvar, parkoló és az épület külső részének takarítása, síktalanítás, tűzjelző rendszer felügyelete továbbá az állagmegóvás érdekében általános karbantartási feladatok ellátása.
- 5.8. A Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy bérleti időtartam idejére Bérelő a saját nevében lévő telefonfővonalat saját költségére bevezesse és üzemeltesse azokat. Bérelő a szolgáltató által kiállított telefonszámla alapján a telefondíjat közvetlenül köteles a szolgáltatónak megfizetni.
- 5.9. Felek megállapodása alapján Bérbeadó átadja a Bérlemény kulcsait 2024.02.06-án, birtokbaadás keretén belül. A birtokbavételről jelen szerződés 2. számú melléklete szerint a Felek által aláírt átadás-átvételi jegyzőkönyv készül.
- 5.10. A Bérlemény közműóra állásait a Felek a birtokbavétellel egyidőben rögzítik az átadás-átvételi jegyzőkönyvben. A Felek megállapodnak, hogy a 2. számú mellékletet a helyszínen a képviselőjükben eljáró személyek írhatják alá.
- 5.11. Bérbeadó semmilyen módon nem jogosult a bérlet időtartama alatt a Bérleményre vonatkozó, a tulajdonost terhelő közterheket (kommunális adó, ingatlan/vagyóadó) a Bérelőre tovább hárítani.

6. Kapcsolattartás módja

- 6.1. A Bérelő részéről a kapcsolattartó:

Név: Kisbán András
e-mail cím: andras.kisban@groupama.hu
Telefonszám: +36307490141

- 6.2. Bérbeadó részéről a kapcsolattartó:

Név: Sebők György
e-mail cím: irodah7@hbholding.hu
telefonszám: +36306029374

- 6.3. A kapcsolattartók személyében bekövetkező esetleges változásokról az érintett Fél haladéktalanul írásban köteles a másik Felet tájékoztatni. A tájékoztatás tudomásulvételét a másik Fél köteles haladéktalanul írásban visszaigazolni. Ettől az időponttól kezdődően a kapcsolattartónak az újonnan bejelentett személy minősül.

Felek megállapodnak abban, hogy a kapcsolattartók személyének megváltozására vonatkozó bejelentés és annak visszaigazolása nem minősül szerződésmódosításnak.

7. Felújítás, karbantartás

- 7.1. A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlo a Bérleményt rendeltetésének és e szerződésnek megfelelően használhatja megfelelő gondosság tanúsításával. A Bérlo minden olyan kárért felel, amely a rendeltetésellenes, vagy szerződésellenes használat következménye. Az esetlegesen bekövetkező károsodásokat a Bérlo köteles haladéktalanul helyreállítani.
- 7.2. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérlo saját költségén számítógépes hálózatot építsen ki. Bérlo jogosult a Bérlemény homlokzatán cégtábláit elhelyezni, melyek építési hatósági engedélyeztetéséről saját költségén maga gondoskodik.
- 7.3. Bérlo – a 7.2. pontban foglaltakon kívül – Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával a bérleményben iroda kialakítási munkákat végez el. Felek megállapodása alapján a bérleti szerződés lejártakor Bérlonek kötelessége az 1. számú melléklet szerinti eredeti állapot visszaállítása a 3.5. pontban leírtak figyelembevételével. Bérlo a rendszeres használattal együtt járó karbantartási munkák kivételével felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag a Bérbeadó engedélyével végezhet. Ha a szerződés fennállása alatt a Bérlo a Bérbeadó hozzájárulásával értéknövelő beruházást végzett, úgy szerződő Felek a szerződés megszűnésekor számolnak el az ekkor kimutatható értéknövekménnyel. A Bérbeadó hozzájárulása nélkül elvégzett beruházások megtérítését Bérlo nem követelheti.

8. Egyéb rendelkezések:

- 8.1. Bérlo a Bérleményt albérletbe nem adhatja, a Bérlemény használatát másnak nem engedheti át, oda más, harmadik személyt - beleértve ebbe a körbe saját tulajdonú vállalkozását is - sem szíveségi sem ellenértékes használatot be nem fogadhat, a jelen bérleti szerződésből eredő jogát másra nem ruházhatja át. Jelen korlátozás nem vonatkozik a Bérloval vállalkozási jogviszonyban álló, biztosításközvetítői tevékenységet végző függő közvetítői által a Bérleményben végzett biztosításközvetítői tevékenységre.
- 8.2. Bérlo a bérleti jogviszony jogszerű megszűnése esetén másik helyiségre nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. A jelen bérleti szerződéssel létesített jogviszony megszűnésekor a Bérlo a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kiürítve, kitakarítva köteles Bérbeadónak visszaadni a 7.3. pont rendelkezése szerint.
- 8.3. A Bérlo kötelezettséget vállal a Bérlemény használatával kapcsolatosan az előírt tűzrendészeti és balesetvédelmi szabályok maradéktalan betartásáért.
- 8.4. Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződés aláírásával a Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a jelen bérleti szerződés aláírását követően a Bérleményt a Bérlo, mint fióktelepet a cégnyilvántartásába bejelenthesse, valamint azt levelezéseiben és gazdasági tevékenységében korlátlanul szerepeltesse. A cégnyilvántartásából azonban köteles is azt törölni a bérleti jogviszony megszűnését követően.

1)

- 8.5. Felek rögzítik, hogy a szerződés **3. számú mellékleteként** csatolják Bérlo korrupcióellenességre és az összeférhetetlenség megelőzésére vonatkozó szabályait. Bérbeadó kijelenti, hogy a szerződés tartama alatt betartja az 3. számú mellékletben részletezett szabályokat.
- 8.6. Jelen szerződés jogszerű megváltoztatása, kiegészítése vagy megszüntetése csak írásban történhet.
- 8.7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá a Ltv. rendelkezései, a Felek megállapodása és az egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók.
- 8.8. Jelen szerződés 4 egyező példányban készült, amelyből 2 példány Bérbeadót, 2 példány Bérlo-t illeti meg.
- 8.9. Jelen szerződést a Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt cégszerűen és jóváhagyólag aláírták.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Változási vázrajz
2. számú melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyv
3. számú melléklet: Korrupcióellenességre és az összeférhetetlenség megelőzésére vonatkozó szabályok

Budapest, 2024.01. 24

Hajdú7 Kft.

4220 Hajdúböszörmény,
Radnóti Miklós utca 1.
Cégjegyzék: 09-09-010114
Adószám: 13146913-2-09

.....
Bérbeadó
Hajdú 7 Kft.
Kathi Pál Péter
ügyvezető

.....

Bérlo
Groupama Biztosító Zrt.
Kádár Péter pénzügyi vezérigazgató
helyettes és Taczman Péter
pénzügyi és számviteli vezető

Címkoordináták				
Nr.	Y	X	Kód	Hrsz.
1	835096	261749	5412	6032
2	835067	261747	5412	6032/A7

2. számú melléklet

Átadás-Átvételi jegyzőkönyv

Átadás-átvétel időpontja: 2024.02.06

Bútorok és eszközök listája:

BÚTOROKATLAN
2x2 db. KULCS
5db. BELTÉRI KLÍMA
REPETIT. KÖR. JAVÍTVA KÖR.
.....

Közműóra állások:

Hidegvíz: 1. ÜZLET: 0,157 m³, 2. ÜZLET: 0,240 m³

Gyári szám/azonosítószám: 1. ÜZLET: 79405863, 2. ÜZLET: 79405866

Melegvíz: 1. ÜZLET: 0,128 m³, 2. ÜZLET: 0,213 m³

Gyári szám/azonosítószám: 1. ÜZLET: 79644995, 2. ÜZLET: 79645057

Gáz: 5531,94 m³.....

Gyári szám/azonosítószám: 24088759.....

Villany: 1. ÜZLET: 610,70 kWh, 2. ÜZLET: 129,75 kWh

Gyári szám/azonosítószám: 1. ÜZLET: PW7, 2. ÜZLET: TW8

Hajdúböszörmény, 2024.02.06

Átadó

Átvevő

3. számú melléklet

Korrupcióellenességre és az összeférhetetlenség megelőzésére vonatkozó szabályok

1. A korrupció és a befolyással való üzérkedés elleni küzdelem

A Groupama csoport olyan korrupcióellenes programot vezetett be, amely magában foglalja az OECD multinacionális vállalatokra vonatkozó irányelveit, valamint az ENSZ Globális Megállapodásának alapelveit, és megfelel az átláthatóságról, a korrupció elleni küzdelemről és a gazdasági élet korszerűsítéséről szóló francia jogszabályok rendelkezéseinek.

E tekintetben Groupama Biztosító Zrt. a korrupció és a befolyással való üzérkedés elleni küzdelemre irányuló eljárást alkalmaz, amely magában foglalja a tevékenysége végzéséhez megfelelő megelőzési és belső ellenőrzési eljárások bevezetését, valamint a korrupcióval érintett harmadik felekkel kapcsolatos értékelést.

Hajdú7 Kft. kijelenti és szavatolja, hogy:

- vesztegetéssel és befolyással való üzérkedéssel kapcsolatos jogszabályok megsértése miatt polgári jogi vagy büntetőjogi szankcióval nem sújtották, és a szerződés megkötésének napjáig ellene nem indult olyan vizsgálat vagy eljárás, amely ilyen szankciók alkalmazását vonhatja maga után,
- bármely, erre irányuló hatósági megkeresés esetén minden szükséges segítséget megad a Groupama Biztosító Zrt-nek a vesztegetés és befolyással való üzérkedés elleni rendszerrel kapcsolatos megkeresés megválaszolásához.

A jelen szerződéssel kapcsolatban Hajdú7 Kft. vállalja, hogy nem valósít meg, engedélyez vagy enged meg olyan tevékenységet vagy magatartást, amely miatt ő vagy alkalmazottai [és adott esetben alvállalkozói] megsértik a korrupció területén alkalmazandó nemzetközi jogszabályokat, előírásokat és szabályokat.

Hajdú7 Kft. kötelezettséget vállal különösen arra, hogy a jelen szerződés tárgyalása, megkötése vagy teljesítése során nem ad, vagy nem fogad el olyan ajándékot, szolgáltatást, anyagi vagy egyéb előnyt, amely vesztegetésnek vagy befolyással való üzérkedésnek minősül.

A fenti rendelkezések be nem tartása a jelen szerződés szerint súlyos szerződésszegésnek minősül, amely miatt Groupama Biztosító Zrt. jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására.

2. Az összeférhetetlenség megelőzése

Groupama Biztosító Zrt. szabályokat és eljárásokat vezetett be az összeférhetetlenség megelőzésére és kezelésére.

Ha e szerződés keretében a Felek közvetlenül vagy közvetve összeférhetetlenségi kockázatot jelentő helyzetbe kerülnek, vállalják, hogy e körülményről haladéktalanul tájékoztatják egymást. A Felek egyedi jelleggel, közösen állapodnak meg az összeférhetetlenséget jelentő helyzet orvoslására szolgáló intézkedésekről.

The first part of the paper is devoted to a general discussion of the problem.

In the second part, we consider the case of a single particle. We show that the results obtained in the first part are in agreement with the results obtained in the literature.

In the third part, we consider the case of a system of particles. We show that the results obtained in the first part are in agreement with the results obtained in the literature.

In the fourth part, we consider the case of a system of particles. We show that the results obtained in the first part are in agreement with the results obtained in the literature.

In the fifth part, we consider the case of a system of particles. We show that the results obtained in the first part are in agreement with the results obtained in the literature.

In the sixth part, we consider the case of a system of particles. We show that the results obtained in the first part are in agreement with the results obtained in the literature.

In the seventh part, we consider the case of a system of particles. We show that the results obtained in the first part are in agreement with the results obtained in the literature.

In the eighth part, we consider the case of a system of particles. We show that the results obtained in the first part are in agreement with the results obtained in the literature.

In the ninth part, we consider the case of a system of particles. We show that the results obtained in the first part are in agreement with the results obtained in the literature.

In the tenth part, we consider the case of a system of particles. We show that the results obtained in the first part are in agreement with the results obtained in the literature.

A szerződő felek annak érdekében, hogy helyiségek bérletére irányuló jogviszonyukat megfelelően szabályozzák, a magyar Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**), illetőleg a lakások és helyiségek bérletéről szóló módosított és kiegészített 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Ltv.**) rendelkezései alapján

bérleti szerződés

megkötését határozzák el, melynek részletes szabályait a következők szerint állapítják meg.

1. Szerződő felek

- 1.1. Egyrészről **Hajdú7 Kft.** (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti Miklós utca 1.; cégjegyzékszám: Cg.09-09-010114; adószáma: 13146913-2-09; statisztikai számjele: 13146913-5530-113-09; képviseli: Kathi Pál Péter ügyvezető, mint bérbeadó- a továbbiakban: **Bérbeadó**,
- 1.2. Másrészről a **Bordás és Bereczki Kft.** (székhelye: 4060 Balmazújváros, Hunyadi János utca 18.; cégjegyzékszám: 09-09-035404; adószáma: 32359176-2-09.; képviseli: Bordás Tibor ügyvezető és Bordásné Bereczki Emília ügyvezető), mint bérlő – a továbbiakban: **Bérlő**.

Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen **Felek** vagy **Szerződő Felek**.

- 1.3. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez, teljesítéséhez szükséges valamennyi feltétellel, jogosítvánnyal rendelkeznek. A Felek e kijelentésük megalapozottságáért feltétel nélküli jogszavatosságot vállalnak.

2. Előzmények

- 2.1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának (továbbiakban: **Tulajdonos**) 284/2022. (XI.24.) Önk.-sz. határozata arról rendelkezik, hogy a 4220-Hajdúböszörmény, Petőfi Sándor utca 29. szám alatt található többfunkciós szolgáltató épület üzemeltetését a Hajdú7 Kft. látja el, mely épület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Ennek előzményeként a 262/2022. (X.27.) Önk. sz. határozatában arról határozott, hogy az épület fölszíni helyiségei albérletbe tovább adhatóak.
- 2.2. A Bérbeadó egyszemélyes gazdasági társaság, amelynek a Tulajdonos a közvetett tulajdonosa, mert a Bérbeadó 100% mértékű üzletrésze a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. (Cg. 09-10-000485) tulajdonában áll, amely zártkörűen működő részvénytársaságnak az egyetlen részvényese Hajdúböszörmény Város Önkormányzata. A Hajdú7 Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) szerint átlátható szervezetnek minősül.
- 2.3. Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a köztük létrejött szerződés érvényességéhez és hatályosulásához a Tulajdonos Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének jóváhagyása szükséges.

3. Szerződés tárgya

- ~~3.1. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a 4220-Hajdúböszörmény, Petőfi Sándor utca 29. szám alatt található (Földhivatali nyilvántartási száma: HRSZ 6032) ingatlan alábbi üzlethelyiségeit, melyek alapterülete összesen 38,79 m² (árusítótérből,~~

- eladótérből, raktárból és kapcsolódó mellékhelyiségekből áll). Jelen bérleti szerződés **1. számú mellékletét** képezi a KVADRÁT IV. Kft. által készített „változási vázrajz”, melyen a helyiségek az alábbi azonosítószámokkal szerepelnek: 1.27, 1.28, 1.29, 1.30, 1.31.
- 3.2. Bérbeadó a Bérelő részére az udvarrészen található 1 darab parkolót is bérbe ad.
- 3.3. Bérelő a 2.1 pontban körülírt ingatlant (a továbbiakban: **Bérlemény**) általa megtekintett és rendeltetésszerű használatra alkalmas, bútorozatlan állapotban bérbe veszi azzal, hogy abban cukrászdai vendéglátóipari tevékenységet folytat. Felek a **2. számú mellékletben** leírt Átadás-Átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a felszerelési tárgyakat, illetve eszközöket.
- 3.4. Bérbeadó a Bérlemény tekintetében feltétel nélkül szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a szerződésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek a bérlet tárgyán nincs olyan joga, igénye, követelése, amely a Bérleőt az általa folytatni kívánt tevékenységben korlátozná vagy akadályozná.

4. A bérleti jogviszony időtartama, a szerződés megszüntetése

- 4.1. A bérleti szerződést a Felek három (3) éves határozott időtartamra kötik, a bérleti jogviszony kezdőnapja 2024. január 26. A szerződés rendes felmondással való megszüntetését a három (3) éves határozott időtartam alatt a Felek kizárják.
- 4.2. Tekintettel arra, hogy a Tulajdonos és a Bérbeadó között fennálló szerződés nem ad lehetőséget határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésére, így Felek megállapodnak abban, hogy a 3 éves határozott időtartam leteltét megelőző 3 hónapban jelen szerződés meghosszabbítására irányuló szándékukról tárgyalásokat folytatnak.
- 4.3. Amennyiben a Bérbeadó és Tulajdonos között létrejött bérleti szerződés bármilyen okból megszűnik, jelen bérleti szerződésben a Tulajdonos lép a Bérbeadó helyére.
- 4.4. A bérleti szerződés rendkívüli felmondás útján is megszüntethető. A rendkívüli felmondás a szerződést a közléssel megszünteti. Rendkívüli felmondás gyakorlására akkor szerez jogot a sérelmet szenvedett fél, ha a szerződésszegő fél részére, az átvételt igazoló módon küldött írásbeli felhívásában foglalt határidőre a szerződést szegő fél nem hagy fel ezen magatartásával, és nem gondoskodik a szerződésszerű állapot helyreállításáról. A rendkívüli felmondás akkor tekinthető kézbesítettnek, ha azt a címzett vagy meghatalmazottja átvette. Az átvétel megtagadása esetén, az átvétel megtagadásának napján, az első sikertelen kézbesítés esetén pedig az ismételt feladás napját követően a Felek az értesítést kézbesítettnek tekintik. A bérleti szerződés megszűnésekor a Bérelő köteles a Bérleményt elhagyni, azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó részére visszaadni.
- 4.5. A jelen bérleti jogviszonyt, szerződésszegés címén a sérelmet szenvedett fél írásbeli rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal akkor szüntetheti meg, ha:
- a szerződésellenes vagy jogellenes helyzetet a sérelmet okozó fél a megszabott határidőre nem állítja helyre,
 - a Bérelő a bérleti díjat az 5.2. pontban leírtak szerint nem fizeti meg, és a póthatáridőt elmulasztja,
 - a Bérbeadó vagy a Bérelő a jelen szerződésben vállalt egyéb feltételeket nem vagy nem megfelelően teljesíti,
 - a Bérelő a Bérleményt nem a rendeltetésszerű célra használja,

- e.) a Bérbeadó a Bérlemény működtetéséhez szükséges feltételeket saját hibájából 48 órán túl sem biztosítja,
- f.) a Bérlemény folyamatosan több mint 7 napon keresztül alkalmatlan a rendeltetésszerű használatra, kivéve, ha ez a Bérlo hibájából vagy szerződésszegéséből adódik,
- g.) valamelyik fél csődbe jut, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás indul ellene, avagy egyébként fizetéseképtelenné válik.

Ezen felsorolást a Felek nem a kizárólagosság igényével teszik, így tehát bármely más súlyos szerződésszegés megalapozza a Felek azonnali hatályú felmondásának jogát.

5. Bérleti díjak, üzemeltetési költségek és számlázás

- 5.1. Szerződő Felek megállapodása szerint, a havi bérleti díj **nettó 2.500 Ft/m²/hónap + 27% Áfa**, azaz kettőezer-ötszáz Ft m²/hónap + 27% Áfa. A bérleti díj így összesen a 38,79 m²-es Bérleményre **havonta nettó 96.975 Ft + Áfa**, mely kilencvenhatezer-kilencszázhetvenöt forint + 27% Áfa.

A közmű szolgáltatások díját a Bérbeadó közvetített szolgáltatásként tovább számlázza a Bérlonek (víz-, gáz-, és villany szolgáltatás, továbbá hulladékszállítás), a szolgáltatók által kiállított számlák alapján az alábbiak szerint:

- a.) Villany: Az üzlethelyiség áramfogyasztásának mérését külön almérő végzi, a mért fogyasztást Bérbeadó havonta átszámlázza a Bérlo felé.
- b.) Hidegvíz, melegvíz: Az üzlethelyiség vízfogyasztásának mérését külön almérő végzi, a mért fogyasztást Bérbeadó havonta átszámlázza a Bérlo felé.
- c.) Gáz: Tekintettel arra, hogy az üzlethelyiségnek nincs almérője, Felek abban állapodnak meg, hogy a főmérőről havonta leolvasható gázfogyasztást, mely melegvíz előállítására és fűtésre szolgál, melegvíz tekintetében mérőórák leolvasásával, az ezen túli, fűtésre felhasznált mennyiség az üzletek között légköbméter arányában kerül megállapításra.
- d.) Hulladékszállítás: Az üzlethelyiség által bérelt kukák száma alapján kerül tovább számlázásra.

Továbbá Bérlo nettó **300 Ft/m²/hónap + 27% Áfa**, mely nettó háromszáz forint/m² + 27% Áfa összegű havi üzemeltetési díjat fizet.

- 5.2. A bérleti díj havonta előre, a tárgyhónap tizenötödik napjáig esedékes. Bérlo a bérleti díjat átutalás útján köteles a Bérbeadó OTP Bank Zrt-nél vezetett 11738060-20151232-00000000 számú számlájára átutalni. Amennyiben a hónap tizenötödik napja nem banki munkanap, úgy a határidő az ezt követő első banki munkanap. Bérbeadó a bérleti díj összegéről köteles alakszerű, a számviteli jogszabályoknak megfelelő számlát tárgyhónap ötödik napjáig kiállítani és azt a Bérlo számára eljuttatni.

- 5.3. A számlázási, és postázási cím: 4060 Balmazújváros, Hunyadi János utca 18.

- 5.4. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj és az üzemeltetési díj összegét évente felülvizsgálják, minden év végén tárgyalásokat folytatnak a következő évre vonatkozó bérleti díj mértékéről, és ha abban nem tudnak megállapodni, úgy a bérleti díj és az üzemeltetési díj a tárgyévet megelőző évre vonatkozó hivatalos, a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően automatikusan, a felek külön jognyilatkozata hiányában is megemelkedik.

- ~~5.5. A díjak felülvizsgálata legkorábban 2025.01.01-től lehetséges. Felek megállapodnak, hogy az üzemeltetési díj mértékét a Bérbeadó a szerződéskötés éve tapasztalatainak tükrében felülvizsgálja, és Felek a jövőre vonatkozóan ennek alapján állapodnak meg.~~

- 5.6. Bérlo jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, **óvadék** címén, a Bérbeadó számlájára két havi bérleti díjnak megfelelő, azaz 193.950 Ft, azaz százkilencvenháromezer-kilencszázötven forint összeget átutal, amit a Bérbeadó kizárólag a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban keletkezett, a Bérlovel szemben fennálló követeléseinek (pl. bérleti díjtartozás, különféle károk stb.) a kielégítésére használhat fel. A követelések nem teljesítése esetén a Bérbeadó követelheti az óvadék eredeti összegére történő kiegészítését. Az óvadék összege ÁFA és kamatmentes. Az óvadék fel nem használt részét a jogviszony megszűnésekor Bérbeadó köteles a Bérlonek visszafizetni.
- 5.7. Az üzemeltetési költségek díja az alábbiakat fedezi: internet-hozzáférés, udvar, parkoló és az épület külső részének takarítása, síktalanítás, tűzjelző rendszer felügyelete továbbá az állagmegóvás érdekében általános karbantartási feladatok ellátása.
- 5.8. Felek megállapodása alapján Bérbeadó átadja a Bérlemény kulcsait 2024.01.26-án, birtokbaadás keretén belül. A birtokbavételről jelen szerződés 2. számú melléklete szerint a Felek által aláírt átadás-átvételi jegyzőkönyv készül.
- 5.9. A Bérlemény közműóra állásait a Felek a birtokbavétellel egyidőben rögzítik az átadás-átvételi jegyzőkönyvben. A Felek megállapodnak, hogy a 2. számú mellékletet a helyszínen a képviselőjükben eljáró személyek írhatják alá.
- 5.10. Bérbeadó semmilyen módon nem jogosult a bérlet időtartama alatt a Bérleményre vonatkozó, a tulajdonost terhelő közterheket (kommunális adó, ingatlan/vagyonadó) a Bérlore tovább hárítani.

6. Kapcsolattartás módja

- 6.1. A Bérlo részéről a kapcsolattartó:

Név: Bordásné Bereczki Emília
 e-mail cím: bordas.bordas75@gmail.com
 Telefonszám: +36307212071

- 6.2. Bérbeadó részéről a kapcsolattartó:

Név: Sebők György
 e-mail cím: irodah7@hbholding.hu
 telefonszám: +36306029374

- 6.3. A kapcsolattartók személyében bekövetkező esetleges változásokról az érintett Fél haladéktalanul írásban köteles a másik Felet tájékoztatni. A tájékoztatás tudomásulvételét a másik Fél köteles haladéktalanul, írásban visszaigazolni. Ettől az időponttól kezdődően a kapcsolattartónak az újonnan bejelentett személy minősül. Felek megállapodnak abban, hogy a kapcsolattartók személyének megváltozására vonatkozó bejelentés és annak visszaigazolása nem minősül szerződésmódosításnak.

7. Felújítás, karbantartás

- 7.1. A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlo a Bérleményt rendeltetésének és e szerződésnek megfelelően használhatja megfelelő gondosság tanúsításával. A Bérlo minden olyan kárért felel, amely a rendeltetésellenes, vagy szerződésellenes használat következménye. Az esetlegesen bekövetkező károsodásokat a Bérlo köteles haladéktalanul helyreállítani.
- 7.2. Bérlo jogosult a Bérlemény homlokzatán cégtábláit elhelyezni, melyek építési hatósági engedélyeztetéséről saját költségén maga gondoskodik.

7.3. Felek megállapodása alapján a bérleti szerződés lejártakor Bérlőnek kötelessége az 1. számú melléklet szerinti eredeti állapot visszaállítása. Bérő a rendszeres használattal együtt járó karbantartási munkák kivételével felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag a Bérbeadó engedélyével végezhet. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérő a Bérleményen értéknövelő beruházást kíván eszközölni, az erre irányuló szándékát előzetesen jelzi Bérbeadó felé, akivel írásbeli megállapodást köt a megvalósuló beruházás elszámolásának szabályairól. Ilyen írásbeli megállapodás hiányában úgy kell tekinteni, hogy a Bérő az általa eszközölt értéknövelő beruházások értékének semmilyen mértékű megtérítésére nem jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor. A Bérbeadó hozzájárulása nélkül elvégzett beruházások megtérítését Bérő nem követelheti.

8. Egyéb rendelkezések

- 8.1. Bérő a Bérleményt albérletbe nem adhatja, a Bérlemény használatát másnak nem engedheti át, oda más, harmadik személyt - beleértve ebbe a körbe saját tulajdonú vállalkozását is - sem szívességi sem ellenértékes használatot be nem fogadhat, a jelen bérleti szerződésből eredő jogát másra nem ruházhatja át.
- 8.2. Bérő a bérleti jogviszony jogszerű megszűnése esetén másik helyiségre nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. A jelen bérleti szerződéssel létesített jogviszony megszűnésekor a Bérő a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kiürítve, kitakarítva köteles Bérbeadónak visszaadni a 7.3. pont rendelkezése szerint.
- 8.3. A Bérő által a Bérleményben árusítani kívánt termékek értékesítéséhez szükséges esetleges hatósági engedélyek (beleértve egyebek mellett a jövedéki engedélyt is) beszerzése ugyancsak a Bérő feladata és felelőssége, azok hiányáért vagy nem megfelelő voltaért a Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli.
- 8.4. A jelen bérleti szerződés tárgyát képező Bérlemény vonatkozásában az esetleges szerzői jogdíjfizetési kötelezettség közvetlenül a Bérőt terheli, ideértve az ARTISJUS Szerzői Jogvédő Iroda és/vagy egyéb hasonló szervezet(ek) felé irányuló bejelentési kötelezettség teljesítése is.
- 8.5. A Bérő kötelezettséget vállal a Bérlemény használatával kapcsolatosan az előírt tűzrendészeti és balesetvédelmi szabályok maradéktalan betartásáért.
- 8.6. Jelen szerződés jogszerű megváltoztatása, kiegészítése vagy megszüntetése csak írásban történhet.
- 8.7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá a Ltv. rendelkezései, a Felek megállapodása és az egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók.
- 8.8. Jelen szerződés 4 egyező példányban készült, amelyből 2 példány Bérbeadót, 2 példány Bérőt illeti meg.
- 8.9. Jelen szerződést a Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt cégszerűen és jóváhagyólag aláírták.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Változási vázrajz
2. számú melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyv

Hajdúböszörmény, 2024. ~~01.16.~~.....

HAJDÚ7 Kft.
4220 Hajdúböszörmény,
Radnóti Miklós utca 1.
Cégjegyzék: 09-09-010114
Adószám: 13146913-2-09
Bank: 11738060-20151232

.....
Bérbeadó
Hajdú 7 Kft.
Kathi Pál Péter
ügyvezető

BORDÁS és BERECKZI KFT.
4060 Balmazújváros, Hunyadi J. u. 18.
Adószám: 32359176-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-035404

.....
Bérlő
Bordás és Bereczki Kft.
Bordás Tibor
ügyvezető

Cinkoordinafsák				
Prz.	Y	X	Kód	Hrsz.
1	835096	261749	5412	6032
2	835067	261747	5412	6032/A1

2. számú melléklet

Átadás-Átvételi jegyzőkönyv

Átadás-átvétel időpontja: 2024. 01.26.....

Bútorok és eszközök-listája:-

..2 db.. TÁJÉKOZTATÓ.....
 ..1 db.. KULCS.....
 ..1 db.. TÚRKÖR.....
 ..1 db.. KAPTAVERGŐ.....

Közműóra állások:

Hidegvíz: ..2,9.....

Gyári szám/azonosítószám: 19441899.....

Melegvíz: ..0,5.....

Gyári szám/azonosítószám: 19120803.....

Gáz: ..1444,6.....

Gyári szám/azonosítószám: 24088115.....

Villany: ..152,15.....

Gyári szám/azonosítószám: 19111.....

Hajdúböszörmény, 2024. 01.26.....



Átadó



Átvevő

A szerződő felek annak érdekében, hogy helyiségek bérletére irányuló jogviszonyukat megfelelően szabályozzák, a magyar Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**), illetőleg a lakások és helyiségek bérletéről szóló módosított és kiegészített 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Ltv.**) rendelkezései alapján

bérleti szerződés

megkötését határozzák el, melynek részletes szabályait a következők szerint állapítják meg.

1. Szerződő felek

- 1.1. Egyrészről **Hajdú7 Kft.** (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti Miklós utca 1.; cégjegyzékszáma: Cg.09-09-010114; adószáma: 13146913-2-09; statisztikai számjele: 13146913-5530-113-09; képviseli: Kathi Pál Péter ügyvezető, mint bérbeadó- a továbbiakban: **Bérbeadó**,
 - 1.2. Másrészről **Sebő László egyéni vállalkozó** (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Téglási utca 61.; statisztikai számjele: 58767140-7022-231-09; adószáma: 58767140-2-29; képviseli: Sebő László), mint bérlő – a továbbiakban: **Bérlő**.
- Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen **Felek** vagy **Szerződő Felek**.
- 1.3. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez, teljesítéséhez szükséges valamennyi feltétellel, jogosítvánnyal rendelkeznek. A Felek e kijelentésük megalapozottságáért feltétel nélküli jogszavatosságot vállalnak.

2. Előzmények

- 2.1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának (továbbiakban: **Tulajdonos**) 284/2022. (XI.24.) Önk. sz. határozata arról rendelkezik, hogy a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi Sándor utca 29. szám alatt található többfunkciós szolgáltató épület üzemeltetését a Hajdú7 Kft. látja el, mely épület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Ennek előzményeként a 262/2022. (X.27.) Önk. sz. határozatában arról határozott, hogy az épület földszinti helyiségei albérletbe tovább adhatóak.
- 2.2. A Bérbeadó egyszemélyes gazdasági társaság, amelynek a Tulajdonos a közvetett tulajdonosa, mert a Bérbeadó 100% mértékű üzletrésze a Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. (Cg. 09-10-000485) tulajdonában áll, amely zártkörűen működő részvénytársaságnak az egyetlen részvényese Hajdúböszörmény Város Önkormányzata. A Hajdú7 Kft. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) szerint átlátható szervezetnek minősül.
- 2.3. Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a köztük létrejött szerződés érvényességéhez és hatályosulásához a Tulajdonos Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének jóváhagyása szükséges.

3. Szerződés tárgya

- 3.1. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a 4220 Hajdúböszörmény, Petőfi Sándor utca 29. szám alatt található (Földhivatali nyilvántartási száma: HRSZ 6032) ingatlan alábbi üzlethelyiségeit, melyek alapterülete összesen 54,6 m² (árusítótérből, eladótérből, raktárból és kapcsolódó mellékhelyiségekből áll). Jelen bérleti szerződés 1.

87

1

számú mellékletét képezi a KVADRÁT IV. Kft. által készített „változási vázrajz”, melyen a helyiségek az alábbi azonosítószámokkal szerepelnek: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.

- 3.2. Bérbeadó a Bérlo részére az udvarrészen található 1 darab parkolót is bérbe ad.
- 3.3. Bérlo a 2.1 pontban körülírt ingatlant (a továbbiakban: **Bérlemény**) általa megtekintett és rendeltetésszerű használatra alkalmas, bútorozatlan állapotban bérbe veszi azzal, hogy abban marketing irodai tevékenységet folytat. Felek a **2. számú mellékletben** leírt Átadás-Átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a felszerelési tárgyakat, illetve eszközöket.
- 3.4. Bérbeadó a Bérlemény tekintetében feltétel nélkül szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a szerződészerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek a bérlet tárgyán nincs olyan joga, igénye, követelése, amely a Bérlo-t az általa folytatni kívánt tevékenységben korlátozná vagy akadályozná.

4. A bérleti jogviszony időtartama, a szerződés megszüntetése

- 4.1. A bérleti szerződést a Felek három (3) éves határozott időtartamra kötik, a bérleti jogviszony kezdőnapja 2024. március 1. A szerződés rendes felmondással való megszüntetését a három (3) éves határozott időtartam alatt a Felek kizárják.
- 4.2. Tekintettel arra, hogy a Tulajdonos és a Bérbeadó között fennálló szerződés nem ad lehetőséget határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésére, így Felek megállapodnak abban, hogy a 3 éves határozott időtartam leteltét megelőző 3 hónapban jelen szerződés meghosszabbítására irányuló szándékukról tárgyalásokat folytatnak.
- 4.3. Amennyiben a Bérbeadó és Tulajdonos között létrejött bérleti szerződés bármilyen okból megszűnik, jelen bérleti szerződésben a Tulajdonos lép a Bérbeadó helyére.
- 4.4. A bérleti szerződés rendkívüli felmondás útján is megszüntethető. A rendkívüli felmondás a szerződést a közléssel megszünteti. Rendkívüli felmondás gyakorlására akkor szerez jogot a sérelmet szenvedett fél, ha a szerződésszegő fél részére, az átvételt igazoló módon küldött írásbeli felhívásában foglalt határidőre a szerződést szegő fél nem hagy fel ezen magatartásával, és nem gondoskodik a szerződészerű állapot helyreállításáról. A rendkívüli felmondás akkor tekinthető kézbesítettnek, ha azt a címzett vagy meghatalmazottja átvette. Az átvétel megtagadása esetén, az átvétel megtagadásának napján, az első sikertelen kézbesítés esetén pedig az ismételt feladás napját követően a Felek az értesítést kézbesítettnek tekintik. A bérleti szerződés megszűnésekor a Bérlo köteles a Bérleményt elhagyni, azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó részére visszaadni.
- 4.5. A jelen bérleti jogviszonyt, szerződésszegés címén a sérelmet szenvedett fél írásbeli rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal akkor szüntetheti meg, ha:
 - a.) a szerződésellenes vagy jogellenes helyzetet a sérelmet okozó fél a megszabott határidőre nem állítja helyre,
 - b.) a Bérlo a bérleti díjat az 5.2. pontban leírtak szerint nem fizeti meg, és a póthatáridőt elmulasztja,
 - c.) a Bérbeadó vagy a Bérlo a jelen szerződésben vállalt egyéb feltételeket nem vagy nem megfelelően teljesíti,
 - d.) a Bérlo a Bérleményt nem a rendeltetésszerű célra használja,
 - e.) a Bérbeadó a Bérlemény működtetéséhez szükséges feltételeket saját hibájából 48 órán túl sem biztosítja,

f.) a Bérlemény folyamatosan több mint 7 napon keresztül alkalmatlan a rendeltetésszerű használatra, kivéve, ha ez a Bérlo hibájából vagy szerződésszegéséből adódik,

g.) valamelyik fél csődbe jut, felszámolási eljárás vagy végelszámolási eljárás indul ellene, avagy egyébként fizetéseképtelenné válik.

Ezen felsorolást a Felek nem a kizárólagosság igényével teszik, így tehát bármely más súlyos szerződésszegés megalapozza a Felek azonnali hatályú felmondásának jogát.

5. Bérleti díjak, üzemeltetési költségek és számlázás

5.1. Szerződő Felek megállapodása szerint, a havi bérleti díj **nettó 2.500 Ft/m²/hónap + 27% Áfa**, azaz kettőezer-ötszáz Ft m²/hónap + 27% Áfa. A bérleti díj így összesen a 54,6 m²-es Bérleményre **havonta nettó 136.500 Ft + Áfa**, mely százharminchatezer-ötszáz forint + 27% Áfa.

A közmű szolgáltatások díját a Bérbeadó közvetített szolgáltatásként tovább számlázza a Bérlonek (víz-, gáz-, és villany szolgáltatás, továbbá hulladékszállítás), a szolgáltatók által kiállított számlák alapján az alábbiak szerint:

- a.) Villany: Az üzlethelyiség áramfogyasztásának mérését külön almérő végzi, a mért fogyasztást Bérbeadó havonta átszámlázza a Bérlo felé.
- b.) Hidegvíz, melegvíz: Az üzlethelyiség vízfogyasztásának mérését külön almérő végzi, a mért fogyasztást Bérbeadó havonta átszámlázza a Bérlo felé.
- c.) Gáz: Tekintettel arra, hogy az üzlethelyiségnek nincs almérője, Felek abban állapodnak meg, hogy a főmérőről havonta leolvasható gázfogyasztást, mely melegvíz előállítására és fűtésre szolgál, melegvíz tekintetében mérőórák leolvasásával, az ezen túli, fűtésre felhasznált mennyiség az üzletek között légköbméter arányában kerül megállapításra.
- d.) Hulladékszállítás: Az üzlethelyiség által bérelt kukák száma alapján kerül tovább számlázásra.

Továbbá Bérlo nettó **300 Ft/m²/hónap + 27% Áfa**, mely nettó háromszáz forint/m² + 27% Áfa összegű havi üzemeltetési díjat fizet.

5.2. A bérleti díj havonta előre, a tárgyhónap tizenötödik napjáig esedékes. Bérlo a bérleti díjat átutalás útján köteles a Bérbeadó OTP Bank Zrt-nél vezetett 11738060-20151232-00000000 számú számlájára átutalni. Amennyiben a hónap tizenötödik napja nem banki munkanap, úgy a határidő az ezt követő első banki munkanap. Bérbeadó a bérleti díj összegéről köteles alakszerű, a számviteli jogszabályoknak megfelelő számlát tárgyhónap ötödik napjáig kiállítani és azt a Bérlo számára eljuttatni.

5.3. A számlázási, és postázási cím: 4220 Hajdúböszörmény, Téglási utca 61.

5.4. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj és az üzemeltetési díj összegét évente felülvizsgálják, minden év végén tárgyalásokat folytatnak a következő évre vonatkozó bérleti díj mértékéről, és ha abban nem tudnak megállapodni, úgy a bérleti díj és az üzemeltetési díj a tárgyévet megelőző évre vonatkozó hivatalos, a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően automatikusan, a felek külön jognyilatkozata hiányában is megemelkedik.

5.5. A díjak felülvizsgálata legkorábban 2025.01.01-től lehetséges. Felek megállapodnak, hogy az üzemeltetési díj mértékét a Bérbeadó a szerződéskötés éve tapasztalatainak tükrében felülvizsgálja, és Felek a jövőre vonatkozóan ennek alapján állapodnak meg.

157

11

- 5.6. Bérlo jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, **óvadék** címén, a Bérbeadó számlájára két havi bérleti díjnak megfelelő, azaz 273.000 Ft, azaz kétszázhetvenháromezer forint összeget átutal, amit a Bérbeadó kizárólag a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban keletkezett, a Bérlovel szemben fennálló követeléseinek (pl. bérleti díjtartozás, különféle károk stb.) a kielégítésére használhat fel. A követelések nem teljesítése esetén a Bérbeadó követelheti az óvadék eredeti összegére történő kiegészítését. Az óvadék összege ÁFA és kamatmentes. Az óvadék fel nem használt részét a jogviszony megszűnéskor Bérbeadó köteles a Bérlonek visszafizetni.
- 5.7. Az üzemeltetési költségek díja az alábbiakat fedezi: internet-hozzáférés, udvar, parkoló és az épület külső részének takarítása, síktalanítás, tűzjelző rendszer felügyelete továbbá az állagmegóvás érdekében általános karbantartási feladatok ellátása.
- 5.8. Felek megállapodása alapján Bérbeadó átadja a Bérlemény kulcsait 2024.03.01-én, birtokbaadás keretén belül. A birtokbavételről jelen szerződés 2. számú melléklete szerint a Felek által aláírt átadás-átvételi jegyzőkönyv készül.
- 5.9. A Bérlemény közműóra állásait a Felek a birtokbavétellel egyidőben rögzítik az átadás-átvételi jegyzőkönyvben. A Felek megállapodnak, hogy a 2. számú mellékletet a helyszínen a képviselőjükben eljáró személyek írhatják alá.
- 5.10. Bérbeadó semmilyen módon nem jogosult a bérlet időtartama alatt a Bérleményre vonatkozó, a tulajdonost terhelő közterheket (kommunális adó, ingatlan/vagyonadó) a Bérlore tovább hárítani.

6. Kapcsolattartás módja

- 6.1. A Bérlo részéről a kapcsolattartó:

Név: Sebő László
e-mail cím: ssbmedia@icloud.com
Telefonszám: +36202332407

- 6.2. Bérbeadó részéről a kapcsolattartó:

Név: Sebők György
e-mail cím: irodah7@hbholding.hu
telefonszám: +36306029374

- 6.3. A kapcsolattartók személyében bekövetkező esetleges változásokról az érintett Fél haladéktalanul írásban köteles a másik Felet tájékoztatni. A tájékoztatás tudomásulvételét a másik Fél köteles haladéktalanul, írásban visszaigazolni. Ettől az időponttól kezdődően a kapcsolattartónak az újonnan bejelentett személy minősül. Felek megállapodnak abban, hogy a kapcsolattartók személyének megváltozására vonatkozó bejelentés és annak visszaigazolása nem minősül szerződésmódosításnak.

7. Felújítás, karbantartás

- 7.1. A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlo a Bérleményt rendeltetésének és e szerződésnek megfelelően használhatja megfelelő gondosság tanúsításával. A Bérlo minden olyan kárért felel, amely a rendeltetésellenes, vagy szerződésellenes használat következménye. Az esetlegesen bekövetkező károsodásokat a Bérlo köteles haladéktalanul helyreállítani.
- 7.2. Bérlo jogosult a Bérlemény homlokzatán cégtábláit elhelyezni, melyek építési hatósági engedélyeztetéséről saját költségén maga gondoskodik.

7.3. Felek megállapodása alapján a bérleti szerződés lejártakor Bérlőnek kötelessége az 1. számú melléklet szerinti eredeti állapot visszaállítása. Bérő a rendszeres használattal együtt járó karbantartási munkák kivételével felújítást, értéknövelő beruházást kizárólag a Bérbeadó engedélyével végezhet. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérő a Bérleményen értéknövelő beruházást kíván eszközölni, az erre irányuló szándékát előzetesen jelzi Bérbeadó felé, akivel írásbeli megállapodást köt a megvalósuló beruházás elszámolásának szabályairól. Ilyen írásbeli megállapodás hiányában úgy kell tekinteni, hogy a Bérő az általa eszközölt értéknövelő beruházások értékének semmilyen mértékű megtérítésére nem jogosult a bérleti jogviszony megszűnéskor. A Bérbeadó hozzájárulása nélkül elvégzett beruházások megtérítését Bérő nem követelheti.

8. Egyéb rendelkezések

- 8.1. Bérő a Bérleményt albérletbe nem adhatja, a Bérlemény használatát másnak nem engedheti át, oda más, harmadik személyt - beleértve ebbe a körbe saját tulajdonú vállalkozását is - sem szíveségi sem ellenértékes használatot be nem fogadhat, a jelen bérleti szerződésből eredő jogát másra nem ruházhatja át.
- 8.2. Bérő a bérleti jogviszony jogszerű megszűnése esetén másik helyiségre nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. A jelen bérleti szerződéssel létesített jogviszony megszűnéskor a Bérő a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kiürítve, kitakarítva köteles Bérbeadónak visszaadni a 7.3. pont rendelkezése szerint.
- 8.3. A Bérő kötelezettséget vállal a Bérlemény használatával kapcsolatosan az előírt tűzrendészeti és balesetvédelmi szabályok maradéktalan betartásáért.
- 8.4. A Bérő által a Bérleményben árusítani kívánt termékek értékesítéséhez szükséges esetleges hatósági engedélyek (beleértve egyebek mellett a jövedéki engedélyt is) beszerzése ugyancsak a Bérő feladata és felelőssége, azok hiányáért vagy nem megfelelő voltaért a Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli.
- 8.5. A jelen bérleti szerződés tárgyát képező Bérlemény vonatkozásában az esetleges szerzői jogdíjfizetési kötelezettség közvetlenül a Bérőt terheli, ideértve az ARTISJUS Szerzői Jogvédő Iroda és/vagy egyéb hasonló szervezet(ek) felé irányuló bejelentési kötelezettség teljesítése is.
- 8.6. Jelen szerződés jogszerű megváltoztatása, kiegészítése vagy megszüntetése csak írásban történhet.
- 8.7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá a Ltv. rendelkezései, a Felek megállapodása és az egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók.
- 8.8. Jelen szerződés 4 egyező példányban készült, amelyből 2 példány Bérbeadót, 2 példány Bérőt illeti meg.
- 8.9. Jelen szerződést a Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt cégszerűen és jóváhagyólag aláírták.


87

11

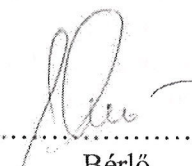
Mellékletek:

1. számú melléklet: Változási vázrajz
2. számú melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyv

Hajdúböszörmény, 2024.01.19.....


Hajdú 7 Kft.
4220 Hajdúböszörmény,
Kodály Miklós utca 1.
Cégjegyzék: 09-09-070114
Adószám: 13146913-2-09

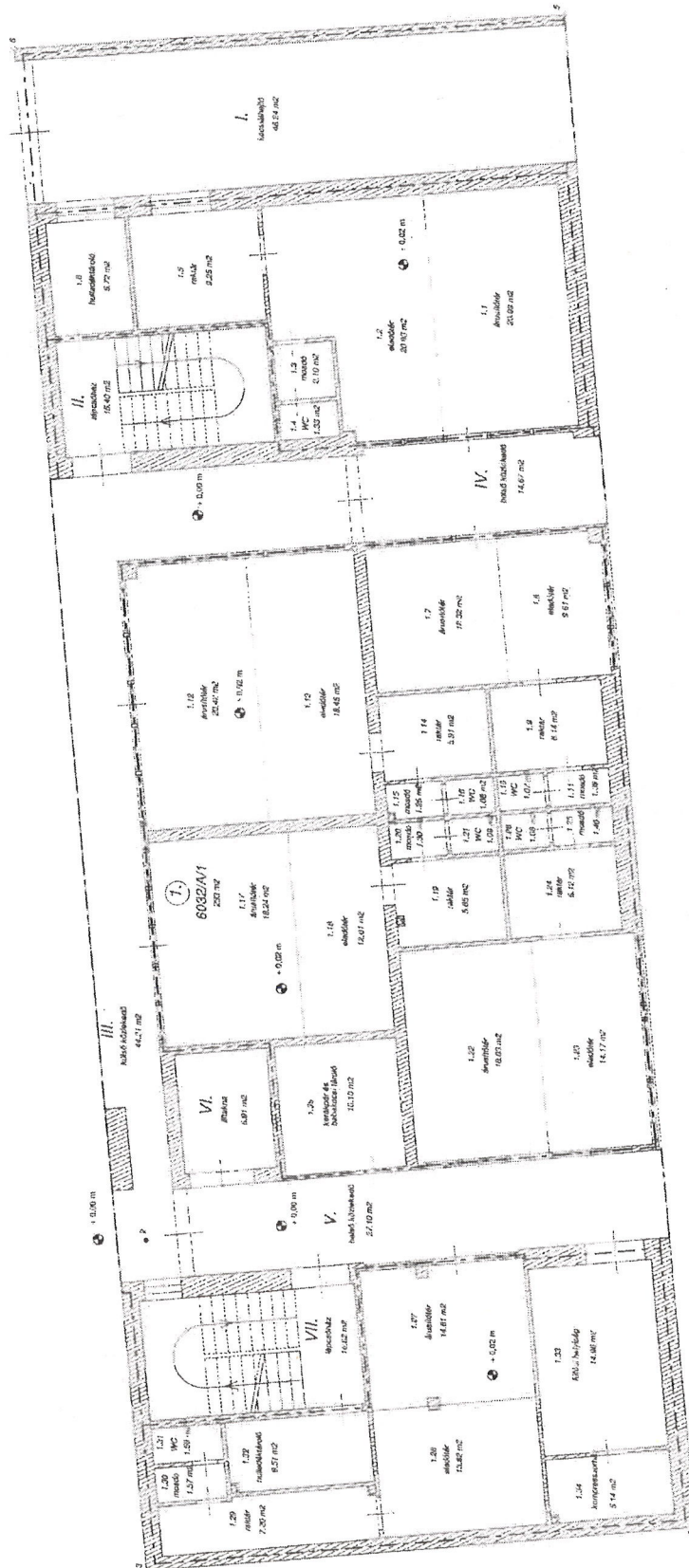
.....
Bérbeadó
Hajdú 7 Kft.
Kathi Pál Péter
ügyvezető



.....
Bérlő
Sebő László
egyéni vállalkozó

1.számú melléklet

Változási vázrajz



Címkoordináták				
Pos.	Y	X	Kód	Hízel.
1	835096	261749	5412	6032
2	835067	261747	5412	6032/A1

2. számú melléklet

Átadás-Átvételi jegyzőkönyv

Átadás-átvétel időpontja: 2024.

Bútorok és eszközök listája:

.....

.....

.....

.....

.....

Közműóra állások:

Hidegvíz:

Gyári szám/azonosítószám:

Melegvíz:

Gyári szám/azonosítószám:

Gáz:

Gyári szám/azonosítószám:

Villany:

Gyári szám/azonosítószám:

Hajdúböszörmény, 2024.

Átadó-----
Átvevő

Bérleti szerződés 2. számú módosítása

amely létrejött egyrészről **Hajdúböszörmény Város Önkormányzata** (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1. sz.; adószáma: 15372514-2-09; képviseli: **Kiss Attila** polgármester), mint **Bérbeadó**,

másrészről a **Hajdú7 Turisztikai és Rendezvényszervező Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti u. 1. sz.; adószáma: 13146913-2-09; cégjegyzékszám: Cg. 09-09-010114; képviseli: **Kathi Pál Péter** ügyvezető), mint **Bérlő** szerződő fél között az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:

- 1.) Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy közöttük 2023. október 26. napjától kezdődő hatállyal határozatlan időtartamra szóló **bérleti szerződés** jött létre, amelynek keretében a Bérbeadó bérbe adta, a Bérlő pedig bérbe vette a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező **hajdúböszörményi 6032 hrsz.** alatt felvett, ténylegesen **Hajdúböszörményben**, a **Petőfi u. 29. sz.** alatt található többfunkciós szolgáltató épületből a földszinten található összesen **6 (hat) db üzlethelyiséget**, továbbá az udvarrészen lévő **6 (hat) db parkolót**.
- 2.) A fentiek előre bocsátását követően szerződő felek megállapodnak abban, hogy a közöttük érvényben és hatályban lévő, a fenti 1.) pontban részletesen körülírt bérleti szerződés rendelkezéseit - **a bérleti jogviszony kezdő időpontjára visszamenőleges hatállyal - közös megegyezés alapján módosítják** a jelen okiratban foglaltak szerint, tekintettel arra, hogy a felek erre vonatkozó megállapodása értelmében a Bérlő által harmadik személyekkel már megkötött, illetőleg később megkötésre kerülő egyes albérleti szerződések érvényességéhez és hatályosságához mégsem szükséges Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testületének a jóváhagyása.
- 3.) Mindezekre figyelemmel a bérleti szerződés 7. pontjának helyébe az alábbi rendelkezések lépnek (módosított szövegrész dőlttel és félkövérrel szedve):

*"7. A bérbe adott üzlethelyiségekre a Bérlő jogosult kereskedelmi-szolgáltatási tevékenység céljára kizárólag hatósági/bírósági nyilvántartásba vett és érvényes adószámmal rendelkező egyéni vagy társas vállalkozásokkal üzleti célú albérleti szerződést kötni. Csak olyan gazdálkodó szervezettel köthető albérleti szerződés, amely nem áll csőd-, felszámolási-, végelszámolási- vagy kényszertörlési eljárás alatt. Az albérleti szerződéseket a Bérlő csak határozott időre kötheti meg **azzal, hogy egyrészről a Bérlő minden egyes albérleti szerződés megkötése előtt köteles Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának polgármestere részére - előzetes írásbeli, támogató nyilatkozat beszerzése céljából - tájékoztatást adni a potenciális albérlőről, illetve az általa végezni kívánt tevékenységről, másrészről pedig a jelen bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén a hatályos albérleti szerződésekben az albérletbe adó helyére a Bérbeadó-Tulajdonos lép, amely körülményre Bérlő köteles valamennyi albérlő figyelmét felhívni az egyes albérleti szerződésekben.***

Az egyes albérleti szerződésekből származó díjbevétel kizárólag a Bérlet illeti meg a jelen bérleti szerződés fennállása alatt."

- 4.) Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a bérleti szerződés jelen okiratban rögzített módosításáról Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a(z)/2024. (II. 29.) Önk. számú határozatával döntött.
- 5.) Szerződő felek a bérleti szerződést egyebekben módosítani és/vagy kiegészíteni nem kívánják, annak egyéb rendelkezéseit magukra nézve továbbra is kötelező érvényűnek fogadják el.

Szerződő felek a bérleti szerződés jelen okiratban rögzített módosítását elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt cégszerűen és jóváhagyólag írták alá.

Hajdúböszörmény, 2024. hó „ ” nap

.....
Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
(képv.: Kiss Attila polgármester)
Bérbeadó

.....
Hajdú7 Kft.
(képv.: Kathi Pál Péter ügyvezető)
Bérlő

A kötelezettségvállalást ellenjegyzem:

Nyakas Tibor
osztályvezető
Gazdálkodási Osztály
Hajdúböszörmény, 2024.

jogi szignó
Jogi és Szervezési Osztály
Hajdúböszörmény, 2024.

