



Ügyiratszám: VAGY/173/2023.

Ügyintéző: Dr. Havellant Gabriella/Dr. Szikszainé Czirják Borbála

## ELŐTERJESZTÉS

- a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz -

a Kevaimpex Zrt. (1012 Budapest, Kosciuszko Tádé u. 8. fsz/2.) által bérelt Nyíregyháza,  
Fazekas J. tér 9/a. szám alatti üzlethelyiség bérleti szerződésének módosítására

**Hagymási Gyula**  
polgármesteri kabinetvezető

**Kohut Ágnes**  
osztályvezető

---

törvényességi véleményezést végző  
személyek aláírása:

**Dr. Szemán Sándor**  
címetes főjegyző

**Faragóné Széles Andrea**  
Jegyzői kabinet vezetője



## Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és a **Kevaimpex Zrt.** (1012 Budapest, Kosciuszko Tádé u. 8. fsz/2., adószáma: 25353374-2-44) között 2020. február 10. napjától 5+5 évig terjedő határozott időtartamra helyiségbérleti szerződés jött létre a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező, **4400 Nyíregyháza, Fazekas J. tér 9/a. szám alatti, 22200/61 hrsz-ú, 722 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség** vonatkozásában.

A Vagyongazdálkodási Osztály 2023. év elején egy átfogó módosítást eszközölt az Önkormányzat tulajdonában álló bérleményekre vonatkozó helyiségbérleti szerződések tekintetében, részben a vonatkozó jogszabályokban bekövetkezett módosítások, részben pedig a bérleti díjak - KSH által 2022. évre közzétett fogyasztói árindexnek megfelelő mértékével történő - emelése miatt, melynek eredményeként minden bérlő vonatkozásában született egy módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyiségbérleti szerződés. Ezen okirattal összefüggésben kezdődött egy egyeztetési folyamat a tulajdonos Önkormányzat és a Bérlő között.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a Kevaimpex Zrt. a bérleti időszak kezdete óta a bérleti díjat minden hónapban hiánytalanul fizeti, azonban az üzlethelyiséget nem működteti. A nyitás időpontja a szerződés megkötésekor nem került rögzítésre. Az eredetileg tervezett vendéglátó egységet, valamint a 25 éve üzemeltetett bolthálózatukhoz hasonló kiskereskedelmi üzletet a pandémia miatt nem tudták olyan ütemben megvalósítani, mint ahogy azt szerették volna. Mindemellett azonban az ingatlanban több értéknövelő és állagmegóvó beruházást végeztek és végeznek a mai napig, melyek költségét a társaság teljeskörűen vállalja, annak megtérítésére nem tartanak igényt.

A Bérlő tervei szerint a következő értéknövelő beruházásokat kívánja elvégezni az ingatlanban:

- padlóburkolat cseréje 8.170.000,- Ft értékben
- függesztett állmennyezet kialakítása 3.135.000,- Ft értékben
- energiatakarékos világítási rendszer kiépítése 4.800.000,- Ft értékben
- szélfogó bejárat átalakítása 3 automata ajtóval 4.680.000,- Ft értékben

A jövőbeni megtérülés érdekében a Kevaimpex Zrt. a fent hivatkozott szerződés kiegészítését kérte, melynek során a felek között kialakult egy közös álláspont, melynek legfontosabb pontjai a következők:

- A helyiségbérleti szerződés 2020. február 10. napjától 2035. február 10. napjáig tartó határozott időtartamra szól, ugyanis a Bérlő csak egy hosszabb bérleti időszak alatt látja biztosítottak a befektetett összeg megtérülését.
- A helyiség bérleti díja 2023. december 1. napjától 673.867, -Ft/hó + ÁFA összegre emelkedik, mely a rendeletben meghatározott övezeti besorolás szerinti bérleti díj.
- Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat ragaszkodik ahhoz, hogy a városrész központjában lévő üzlethelyiség a továbbiakban mihamarabb elérhetővé váljon a lakosság számára, a Bérlő vállalja, hogy a Bérlő által végzett tetőszigetelés befejezésétől számított 90 napon belül hiánypótlás mentesen benyújtja az üzlethelyiségre vonatkozó működési engedély iránti kérelmét és mindent megtesz annak érdekében, hogy a működési engedélyt mielőbb megszerezze. A működési engedély birtokában vállalja továbbá, hogy legkésőbb 2024. április 15. napjáig az

ingatlanban az üzleti tevékenységét megkezdi, a tervezett kereskedelmi tevékenységét a vevők részére elérhetővé teszi. Abban az esetben, ha a Bérő ezen kötelezettségét nem teljesíti, a szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy 2024. április 15. napjától a bérleti időszak végéig a szerződésben rögzített bérleti díj összegének háromszorosát fizeti meg Bérbeadó részére.

- A Bérő és a Bérbeadó a szerződés vonatkozásában lemond a rendes felmondási jogáról a bérleti időszak tartama alatt.

Ezekkel a változásokkal a Vagyongazdálkodási Osztály elkészítette a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyiségbérleti szerződést.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntésüket meghozni szíveskedjenek.

**Nyíregyháza, 2023. november 22.**

Tisztelettel:



  
**Kohut Ágnes**  
osztályvezető



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



Határozat - tervezet

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**KÖZGYŰLÉSE**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága**  
**...../2023.( XI.24.) számú**  
**h a t á r o z a t a**

**a Kevaimpex Zrt. (1012 Budapest, Kosciuszkó Tádé u. 8. fsz/2.) által bérelt Nyíregyháza, Fazekas J. tér 9/a. szám alatti üzlethelyiség bérleti szerződésének módosításáról**

**A Bizottság**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 33. § (4) bekezdésében foglaltak, illetve a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 48/2012. (XII.14.) önkormányzati rendelettel kapott felhatalmazás alapján a vagyoni kérdésekben átruházott hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozta:

A Kevaimpex Zrt. (1012 Budapest, Kosciuszkó Tádé u. 8. fsz/2., adószáma: 25353374-2-44) által bérelt Nyíregyháza, Fazekas J. tér 9/A. szám alatti, 22200/61 hrsz-ú, 722 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó helyiségbérleti szerződés módosításához hozzájárul.

**Utasítja:** a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, a szükséges intézkedések megtételére

**Felelős:** Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

**Felhatalmazza:** Dr. Kovács Ferenc polgármestert a helyiségbérleti szerződés módosításokkal egységes szerkezetben elnevezésű okirat aláírására

**Halkóné dr. Rudolf Éva**  
**a Bizottság elnöke**

**Nyíregyháza, 2023. november 24.**

**A határozatot kapták:**

- 1./ A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság tagjai
- 2./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere
- 3./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város címzetes főjegyzője
- 4./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Osztály

1. Melléklet a .../2023.(XI.24.) számú határozathoz

**HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS  
MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

amely létrejött egyrészről **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., adószáma: 15731766-2-15, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről

**KEVAIMPEX Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt.** (cím: 1012 Budapest, Kosciuszko Tádé utca 8. fszt/2., cégjegyzékszám: 01 10 048553, KSH számjel: 25353374-4711-114-01, adószám: 25353374-2-44, képviselő: Varga Balázs vezérigazgató), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**), (**Bérbeadó** és **Bérlő** közös említésük esetén: **Szerződő Felek**) között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

PREAMBULUM

Szerződő Felek rögzítik, hogy közöttük 2020. február 14. napján 2020. február 10. napjától 5+5 évig terjedő határozott időtartamra, kizárólag kiskereskedelmi tevékenység céljából helyiségbérleti szerződés jött létre a 22200/61 hrsz-ú, 4400 Nyíregyháza, Fazekas J. tér 9/a. szám alatt található 722 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség vonatkozásában.

Figyelemmel arra, hogy az eredeti szerződés megkötését követően a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, illetőleg a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27/2020. (X. 30.) hatályos önkormányzati rendeletében több alkalommal történtek módosítások, illetőleg, hogy a jogviszony kezdete óta a bérleti díj emelésére egyetlen esetben sem került sor, **Felek a bérleti díj KSH által 2022. évre közzétett fogyasztói árindexnek megfelelő mértékével történő megemelésében állapodnak meg, és a közöttük fennálló jogviszonyt jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt helyiségbérleti szerződés alapján kívánják szabályozni az alábbiak szerint.**

SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS HATÁLYA

1. **Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi** a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Nyíregyháza, **22200/61 helyrajzi számú**, természetben a 4400 Nyíregyháza, Fazekas J. tér 9/a. sz. alatti, 722 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség rendeltetésű nem lakás célú helyiséget kizárólag kiskereskedelmi tevékenység céljából. (a továbbiakban: Helyiség/Bérlemény).
2. Jelen Helyiségbérleti Szerződés 2020. február 10. napjától 2035. február 10. napjáig tartó határozott időtartamra szól.
3. A Helyiség birtokba adása a preambulumban rögzített szerződés alapján már megtörtént, ezért jelen szerződésben a birtokba adásról rendelkezni nem szükséges.

BÉRLETI DÍJ ÉS EGYÉB SZOLGÁLTATÁS DÍJA

4. **Bérlő a Helyiség** használatáért **Bérbeadónak** bérleti díjat köteles fizetni.

A **Helyiség bérleti díja 2023. december 1. napjától 673.867,-Ft/hó + ÁFA**, melyet a Bérelő minden hónap 15. napjáig előre köteles a Bérbeadó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11744003-15402006-00000000 sz. pénzforgalmi bankszámlájára befizetni számla ellenében.

A díjfizetési kötelezettség a Helyiség birtokbavételének napjával kezdődik és a szerződés időtartama alatt folyamatos.

5. **Bérelő** tudomásul veszi, hogy **Bérbeadó** a bérleti díjat egyoldalúan minden év március 1-től, az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével automatikusan megnöveli, melyhez a Bérelő jelen szerződés aláírásával hozzájárul. A bérleti díj emelés közléssel hatályosul: közlésnek minősül az emelt bérleti díjat tartalmazó számla **Bérelő** általi átvétele, **Bérbeadó** részéről nincs szükség további tájékoztatás nyújtására.

#### *Kaució*

6. Felek rögzítik, hogy Bérelő a hivatkozott helyiségbérleti szerződés aláírását követően 1 havi bérleti díjnak megfelelő összeget, 500.000 + ÁFA Ft-ot, azaz 635.000,- Ft-ot kaució jogcímén a bérbeadónak megfizetett.

**Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a befizetett kaució a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérletet terhelő kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, továbbá a bérleti jogviszony megszűnése, a **Helyiség** visszaadása során felmerült költségek fedezetére fordítható (beleértve a bérleti díjjal-, valamint az egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozást és a **Helyiség** helyreállításával, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának biztosításával kapcsolatos költségeket) amennyiben **Bérelő** a kötelezettségének **Bérbeadó** felszólítását követő 15 napon belül igazolt módon nem tett eleget.

A befizetett kauciót, illetve annak fennmaradó részét a bérleti jogviszony megszűnését és a **Helyiség** leadását követő 30 napon belül **Bérbeadó** köteles visszafizetni a volt **Bérelő** részére, amennyiben az részben, vagy egészben a fentiek szerinti felhasználásra nem került. A kaució után a volt **Bérelőt** nem illeti meg kamat.

**Szerződő Felek** megállapodnak, hogy **Bérbeadó** jelen szerződés időtartama alatt is jogosult kaucióbeszámításra, amennyiben **Bérelő** jelen szerződésből eredő kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és az erre irányuló bérbeadói írásbeli felszólítást követő 8 (nyolc) nap is eredménytelenül telik el. Amennyiben kaucióbeszámításra kerül a sor, **Bérbeadó** erről írásban értesíti **Bérelőt**. **Bérelő** a kaució összegéből történt kiegyenlítés (kaucióbeszámítás) napjától számított 30 (harminc) napon belül köteles a kaució összegét az 1. bekezdésben megjelölt összeg erejéig kiegészíteni.

**Bérelő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy **Bérbeadó** nem fizet kamatot a befizetett kaució összege után.

7. **Bérelő az egyéb szolgáltatások díját az alábbiak szerint köteles megfizetni:**

A bérleti díj fizetése mellett a Bérletet terhelik az 1. pont szerinti ingatlan fenntartásával, a tevékenység folytatásával kapcsolatosan felmerülő **közüzemi költségek**, melyeket az esedékesség időpontjában köteles az illetékes szolgáltató felé kiegyenlíteni.

Bérletet terhelik a közüzemi költségeken kívül az adott alapterületre vonatkozó, az ingatlanban felmerülő **esetleges közös költségek** megfizetése is. Bérelő köteles a közművek üzemeltetőivel **saját nevére szóló közüzemi szerződést kötni**, hacsak azt műszaki akadály ki nem zárja. Amennyiben bármely okból nem lehetséges az, hogy a Bérelő **saját nevére szóló közüzemi szerződést kössön** a közművek üzemeltetőivel, úgy Bérelő a Bérbeadó által részére továbbszámlázott közüzemi díjak megfizetésére köteles.

A közüzemi díjak azonos minősítés alá esnek a bérleti díjjal, melynek meg nem fizetése esetén ugyanazon jogai állnak fent a Bérbeadónak a Bérlóvel szemben, mint amelyek a bérleti díj meg nem fizetése esetén megilletik.

8. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a szolgáltatási díjak megfizetése tekintetében **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban **Ptk.**) szerinti 5 (öt) éves elévülési idő figyelembevételével jogosult **Bérló** felé utólagosan elszámolni a tényleges fogyasztások és kiadások alapján, és **Bérló** vállalja az ebből keletkező kötelezettségeinek **Bérbeadó** felé számla ellenében történő utólagos megfizetését.

## FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

9. **Bérló** a **Helyiséget** rendeltetésszerűen, jelen szerződésnek megfelelően használhatja.
10. **Bérló** kérelmére **Bérbeadó** hozzájárulhat a jelen szerződés bérletársi szerződésre történő módosításához, amennyiben a bérletárrá váló harmadik személy a **Helyiség** egy évi bérleti díjának megfelelő összeget **Bérbeadó** részére megfizeti. **Bérbeadó** a hozzájárulását további feltételekhez kötheti a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló hatályos rendelete szerint.
11. **Bérló** kérelmére **Bérbeadó** hozzájárulhat a **Helyiség**, vagy annak egy részének maximum 3 évre szóló, de jelen szerződés időtartamán túl nem terjedő albérletbe adásához, amennyiben **Bérló** vállalja az albérletbe adott terület bérleti díjának 60 %-kal megemelt összegű megfizetését, továbbá az albérlo kötelezettséget vállal, hogy az albérletbe vett helyiségrészt az albérleti szerződés, illetve **Bérló** szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül kiüriti, és **Bérbeadóval** szemben semmiféle igényt nem támaszt.
12. **Bérló** kérelmére **Bérbeadó** hozzájárulhat a **Helyiség** bérleti jogának átruházásához, melynek feltétele, hogy a Bérbeadó részére a mindenkor hatályos Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendeletben meghatározott egyszeri hozzájárulási díjat kell fizetni, mely a bérleti jogviszony megszűnésekor sem követelhető vissza., illetve az új bérlo vállalja a **Bérbeadó** által előírt egyéb szerződéses feltételeket.

### *Bérlo terhelő kötelezettségek*

13. **Bérlo vállalja**, hogy a Bérbeadó által végzett tetőszigetelés befejezésétől számított 90 napon belül hiánypótlás mentesen benyújtja az üzlethelyiségre vonatkozó működési engedély iránti kérelmét és mindent megtesz annak érdekében, hogy a működési engedélyt mielőbb megszerezze. A Bérlo a működési engedély birtokában vállalja, hogy legkésőbb 2024. április 15. napjáig az ingatlanban az üzleti tevékenységét megkezdi, a tervezett kereskedelmi tevékenységét a vevők részére elérhetővé teszi. Abban az esetben, ha a **Bérlo** ezen kötelezettségét nem teljesíti, jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy 2024. április 15. napjától a bérleti időszak végéig a jelen szerződésben rögzített bérleti díj összegének háromszorosát fizeti meg **Bérbeadó** részére minden hónap 15. napjáig.
14. **Bérlo** köteles **Helyiséget** **Bérbeadótól** jegyzőkönyv felvétele mellett birtokba venni, és bérleti díjat, illetve az egyéb szolgáltatások díját határidőben és hiánytalanul megfizetni.
15. **Helyiséget** kizárólag **Bérbeadó** által engedélyezett céljára használhatja. Funkció változtatásához **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

16. **Bérlő Helyiséget** köteles a „jó gazda gondosságával” használni, kezelni, állapotát megóvni, karbantartani. Felelős minden olyan kárért, amely e kötelessége elmulasztásából adódik.
17. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérbeadó** sem a **Bérlemény** rendeltetésszerű használatához, sem **Bérlő** tevékenységéhez szükséges átalakítási, kialakítási, felújítási, korszerűsítési költségeit nem téríti meg. Ez alól kizárólag a jelen szerződés 18. pontjában foglalt eset képez kivételt.
18. **Bérlő** a **Helyiségben** bármilyen építési munkát (átalakítás, felújítás, korszerűsítés) csak és kizárólag a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulásával – és a jogszabályban meghatározott esetekben hatósági engedéllyel – végezhet.
19. **Bérlő** maradandó értéknövekedést eredményező építési beruházás elvégzésére irányuló előzetes írásbeli kérelmére **Bérbeadó** dönthet úgy, hogy a beruházás teljes költségét vagy egy részét megtéríti **Bérlőnek**. A beruházás költségeinek megtérítése kizárólag bérbeszámítással történhet, amelynek mértéke a mindenkor fizetendő bérleti díj 50%-áig terjedhet. **Szerződő Felek** az erre irányuló megállapodásukat minden esetben írásban kötelesek rögzíteni.
20. **Bérlő** köteles saját költségén a **Bérlemény** folyamatos rovar- és rágcsálómentességét biztosítani. A **Bérlemény** karbantartási kötelezettsége kizárólag **Bérlőt** terheli, ideértve a **Helyiség** berendezéseinek karbantartását is.
21. **Bérlő** köteles saját költségén a **Bérlemény**hez tartozó ereszcatorna szükség szerinti takarításáról gondoskodni.
22. Ha a **Bérlemény** rendelkezik központi fűtéssel (gázkazán), a **Bérlő** köteles évente annak karbantartásáról gondoskodni.
23. Ha **Bérlő** olyan vezetékhibát tapasztal (gázvezeték, elektromos vezeték, stb.), ami a **Helyiség** rendeltetésszerű, biztonságos használatát akadályozza, azt köteles azonnal, a közműszolgáltató felé jelezni (telefonon, szóban, stb.), majd írásban a lehető legrövidebb úton bejelenteni **Bérbeadó** felé, aki ezt követően köteles a szükséges szakvizsgálatot soron kívül elvégeztetni és szükség esetén intézkedni saját költségén a hibás vezetékszakaszcseréjéről. Ennek elmulasztásából esetlegesen eredő anyagi, erkölcsi, büntetőjogi felelősség **Bérlőt** terheli.
24. Életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a **Helyiség**, a szomszéd lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó hibák esetében **Bérlő** a tudomására jutást követően haladéktalanul köteles **Bérbeadót** értesíteni.
25. Ha a **Helyiségben**, annak berendezéseiben, az épületben és annak központi berendezéseiben **Bérlő** magatartása miatt kár keletkezik, **Bérlő** köteles annak javítási költségét megfizetni **Bérbeadó** – a társasházat ért kár esetén a társasház – részére.
26. **Bérlő** köteles betartani a tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat, adott esetben a társasház házirendjének szabályait.
27. **Bérlő** a **Bérbeadó** jelen szerződés 35. pontjában részletezett feladatát képező ellenőrzéséhez a **Helyiségbe** való bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.
28. **Bérlő** köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely az épület többi önálló rendeltetési egységének rendeltetésszerű használatát zavarja.
29. **Bérlő** köteles biztosítani és tűrni **Bérbeadónak** vagy az általa felhatalmazott személynek, **Helyiséget** magában foglaló társasház képviselőjének, vagy bármely közszolgáltatónak és hatóságnak **Helyiségbe** történő bejutását rendkívüli káresemény, illetőleg a vészhelyzet

fennállása miatt a helyiségen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén napszaktól függetlenül. Amennyiben **Bérlő** az ilyen eseménynél nincs jelen, a belépésről a vészhelyzet megszűnése után **Bérbeadó Bérlőt** haladéktalanul tájékoztatja.

30. **Bérlő** köteles a **Bérleményben** tűzoltó készüléket tartani, a hatóságok által előírt minden tűzvédelmi szabályt betartani.
31. A **Bérleménybe** **Bérlő** által bevitt felszerelési és egyéb vagyontárgyak (ideértve különösen az ingatlanban elhelyezett számítástechnikai és telekommunikációs berendezéseket és kábeleket) vagyonbiztosítása a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt **Bérlő** felelősége. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérleményben** található tárgyakért **Bérbeadó** nem vállal felelőséget.
32. **Bérlő** felelős a **Bérleményben** vagy az ingatlanban található vagyontárgyakban bekövetkezett, illetve **Bérbeadónak** vagy harmadik személyeknek okozott azon károkért is, amelyet **Bérlő** vagy **Bérlő** képviselői, megbízottai, alkalmazottai, a nevében eljáró harmadik személyek, illetve bármely olyan személy, akinek magatartásáért **Bérlő** jelen Bérleti Szerződés vagy jogszabály alapján felelős, szándékos vagy gondatlan magatartása idézett elő.

**Bérlő** további kötelességeit a Ltv. és Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27 /2020. (X. 30.) hatályos önkormányzati rendelete tartalmazza.

#### *Bérbeadót terhelő kötelezettségek*

33. **Bérbeadó** köteles **Helyiséget** a tulajdonosi hozzájárulás előírásainak megfelelően, illetve jelen szerződésben foglalt feltételek szerint és a 3. pontban megjelölt határidőben **Bérlő** birtokába adni.
34. **Bérbeadó** köteles gondoskodni az épület központi berendezéseinek **Helyiségben** lévő részei állandó üzemképes állapotáról.
35. **Bérbeadó** köteles a rendeltetésszerű használatot, valamint jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését 1. (egy) naptári éven belül legalább 1 (egy) alkalommal - **Bérlő** szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizni. Rendkívüli ellenőrzésre okot adó körülmény (különösen: **Bérlő** magatartására vonatkozó panasz) esetén **Bérbeadó** az ellenőrzést a körülmények alapján szükséges számú esetben végzi el.
36. **Bérbeadó** további kötelességeit az Ltv., és Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendelete tartalmazza.

#### SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE, MEGSZŪNTETÉSE

37. Szerződés megszűnik:

- a.) a határozott idő lejártával
- b.) ha **Szerződő Felek** a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik
- c.) ha **Bérlő** ellen (amennyiben gazdasági társaság) jogerősen felszámolási, végelszámolási, csődeljárási, kényszertörlési eljárást indítanak. Egyéni vállalkozó bérlő esetén, ha az adóhatóság jogerősen törli adószámát, vagy azt, ha az arra jogosult hatóság a szerződésben megjelölt tevékenységének gyakorlását jogerősen megtiltja.
- d.) **Bérbeadó** azonnali hatállyal és kártalanítási kötelezettség nélkül jogosult felmondani a bérleti szerződést, ha **Bérlő** a szerződés megkötését követően beállott körülmény

folytán már nem minősül a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek.

- e.) Ltv.-ben meghatározott egyéb módon.
- f.) Ptk.-ban meghatározott módon
- g.) Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendeletében meghatározott módon.

**Bérlő** és a **Bérbeadó** a szerződés vonatkozásában lemond a rendes felmondási jogáról a bérleti időszak tartama alatt.

38. Jelen szerződést **Szerződő Felek** közös megegyezéssel, az Ltv.-ben és Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendeletében foglaltak szerint bármikor megszüntethetik. Ha **Szerződő Felek** a szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg, akkor annak feltételeire és **Szerződő Felek** ezzel kapcsolatos jogaira és kötelezettségeire irányuló megállapodást külön okiratba kell foglalni.

#### *Bérbeadó felmondási joga*

**Szerződő Felek** elismerik, hogy az alábbiakban rögzített **Bérlőt** terhelő kötelezettségek megszegése kifejezetten szerződésszegésnek minősül és a bérleti jogviszony **Bérbeadó** részéről történő felmondását eredményezi.

39. Ha **Bérlő** a jelen szerződés II. fejezetébe foglalt áram-, és gázszolgáltatás esetében, a meghatározott határidőn belül a szerződéskötési (átírási) kötelezettségének **Bérbeadó** írásbeli felszólítására sem tesz eleget.
40. Ha **Bérlő Bérbeadó** részére jelen szerződés II. fejezete szerint fizetendő bérleti díjat, vagy egyéb szolgáltatások díját a megadott határidőben nem fizeti meg, **Bérbeadó** köteles **Bérlőt** – a következményekre való figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak 8 (nyolc) napon belül nem tesz eleget, **Bérbeadó** további 8 (nyolc) napon belül felmondással élhet.
41. Ha **Bérlő** nem tesz eleget jelen szerződés 20. pontjában foglalt rovar-, és rágcsálómentesítésre, valamint karbantartásra vonatkozó szerződéses kötelezettségeinek, **Bérbeadó** határidő kitűzése mellett felszólítja **Bérlőt** a kötelezettségei teljesítésére. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik el és **Bérlő** a felszólításban foglaltaknak nem tett eleget, **Bérbeadó** a bérleti szerződést legalább 15 (tizenöt) napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja.
42. Az Ltv. 25. § (3) bekezdése alapján **Bérbeadó Bérlőt** - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított 8 (nyolc) napon belül írásban felszólítja, majd a felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 (nyolc) napon belül írásban közli, amennyiben **Bérlő**:
- a) jelen szerződés 18. és 19. pontjában foglalt korszerűsítési, átalakítási vagy beruházási munkálatokat végez **Bérbeadóval** kötött előzetes megállapodás hiányában,
  - b) a **Helyiséget Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül a rendeltetésétől eltérő célra használja,
  - c) jelen szerződés 23., 24. és 29. pontjaiban foglalt értesítési, túrésai és tájékoztatási kötelezettségeinek nem tesz eleget,
  - d) jelen szerződés 32. pontja szerint kárt okoz.

43. **Bérlő** fentiekben foglaltakon túli szerződésszegése esetén, **Bérbeadó** a Ptk. 6:348. § (1) bekezdése alapján az előzetes felszólítását követően, legalább 15 (tizenöt) napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondással élhet. Ilyen kötelezettségszegés különösen:
- a) **Bérlő** a tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat, a Társasház házirendjének szabályait megszegi,
  - b) **Bérlő** jelen szerződés 35. pontjában foglalt **Bérbeadó** általi bérleményellenőrzést megakadályozza,
  - c) **Bérlő** **Bérbeadó** előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül a **Helyiség** területének egy részét vagy egészét albérletbe adja, bérleti jogát **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül elcseréli, vagy bérlőtársat fogad be.
44. A Ptk. 6:348. § (2) bekezdése alapján a felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha **Bérlő** kifogásolt magatartása olyan súlyos, hogy **Bérbeadótól** a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásszerzéstől számított 8 (nyolc) napon belül kell közölni.

#### RENDELKEZÉSEK A HELYISÉG ÁTADÁSÁRA VONATKOZÓAN

45. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a **Bérleményt** a részére történő átadáskori állapotnak, vagy ha olyan munkát végzett, amelyhez **Bérbeadó** előzetesen hozzájárult, akkor ezt is figyelembe vevő állapotban köteles **Bérbeadónak** visszaadni.

Amennyiben a visszaadásakor **Bérlő** a **Bérleményt** nem a szerződés szerinti állapotban tudja átadni, úgy az ennek biztosításához szükséges munkákat a **Bérbeadó** elkészítteti, és ennek költségét **Bérlő** köteles megfizetni.

46. **Helyiség** visszaadásakor külön megállapodásban **Szerződő Felek** rendelkezhetnek arról is, hogy a **Helyiséget** **Bérbeadó** teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, ha **Bérlő** a felmerült költségeket **Bérbeadónak** megtéríti.
47. **Bérlő** vállalja, hogy a szerződés megszűnésétől számított legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül **Helyiséget** birtokba adja **Bérbeadónak**, és a **Helyiségben** lévő vagyontárgyait, ingóságait saját költségén elszállíttatja.
48. **Bérlő** az általa esetlegesen okozott kárt **Helyiség** visszavételkor felvett jegyzőkönyv alapján **Bérbeadónak** köteles megtéríteni.
49. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés megszűnésekor a **Helyiséget** nem hagyja el, és rendeltetésszerű állapotban nem adja vissza **Bérbeadónak**, akkor jogcím nélküli használóvá válik. Ebben az esetben a birtokba adásnapjáig, vagy a **Helyiség** kiürítéséig használati díjat köteles fizetni, amely az Ltv. és a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27/2020. (X. 30.) hatályos önkormányzati rendelete alapján az első félévben a jogcím nélküli használat kezdetekor érvényes bérleti díj kétszeresére, egy év után a bérleti díj háromszorosára emelkedik.
50. Amennyiben **Bérbeadó** számára bizonyossá válik, hogy **Bérlő** a **Helyiség** használatával felhagyott, **Bérlő** már jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul a **Bérbeadó** ingatlan-kiürítési (így különösen a zárcsere), valamint **Bérlő** **Helyiségben** lévő ingóságainak elszállítására irányuló intézkedéséhez. **Helyiség** kiürítését **Bérbeadó** olyan módon fogantatosítja, hogy a 15 (tizenöt) napos határidő lejártakor - minden egyéb előzetes értesítés

nélkül - **Helyiséget Bérlő** költségére kényszerfelnýtással birtokba veszi úgy, hogy az csak és kizárólag a zárcserében testesül meg, ezért ingóságleltár nem készül az eljárásakor. A kényszer-birtokbavételről 3 (három) napon belül írásban értesíti **Bérlő** az eljárásról felvett jegyzőkönyv mellékelésével és tájékoztatást ad arról, hogy **Bérlő** ingóságait a tájékoztatás kézhezvételét követő 30 (harminc) nap után elszállíthatja. A 30 (harminc) napos időtartam alatt **Bérbeadó** az ingóságokat érintetlenül **Helyiségben** tartja és **Bérlő** által jelzett időpontban biztosítja az ingóságok elszállítását. Amennyiben **Bérlő** az ingóságait a 30 (harminc) napos időtartam alatt nem szállítja el, úgy azokat **Bérbeadó** jogosult kártérítési kötelezettség nélkül **Helyiségből** eltávolíttatni. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a 30 (harminc) napos időtartam lejártát követően eltávolított ingóságok tekintetében **Bérbeadóval** szemben semmilyen kártérítési igényel nem élhet, erre az esetre kártérítési igényéről kifejezetten lemond.

## EGYÉB RENDELKEZÉSEK

51. A **Bérlő** a megkötött szerződésről, annak keltétől számított 8 napon belül közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot köteles tenni, amelynek egy példányát a fenti határidőn belül átadja **Bérbeadó** részére. Amennyiben **Bérlő** a fentiekben foglalt kötelezettségét nem teljesíti, a helyiségbérleti szerződés rendkívüli felmondással azonnali hatállyal megszüntethető.

Felek kijelentik, hogy bármilyen – ezen egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat végrehajtásához szükséges – tényt (például bérleti díj és egyéb tartozás mértéke, bérleti jogviszony rendkívüli felmondással történő megszűnése, késedelembe esés időpontja, stb.) **Bérbeadó** jogosult bármely közjegyző által készített tanúsítvánnyal igazolni, melyet elfogadnak, mint közhiteles, aggálytalan bizonyítékot.

52. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 számú rendelete (továbbiakban GDPR) 5. cikk (1) bekezdés a) és b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.
53. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Ptk.**, valamint az **Ltv.** és az Önkormányzat vonatkozó rendelkezései az irányadók.
54. **Bérlő** köteles a jelen szerződésben feltüntetett adataiban bekövetkező változásokról **Bérbeadót** haladéktalanul tájékoztatni.
55. **Bérlő** kijelenti, hogy magyarországi jogi személy, **Bérbeadó** magyarországi helyi önkormányzat, amely jogi személy.
56. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges vitákat elsődlegesen tárgyalásos úton kívánják rendezni, ennek sikertelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét, amelynek mindenkor alávetik magukat.

Alulírott **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a jelen 9 (kilenc) oldalon, 4 (négy) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült Helyiségbérleti Szerződést elolvasták, azt megértették, annak tartalma tekintetében tévedésben nincsenek és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírják.

Nyíregyháza, 2023.

.....  
Nyíregyháza Megyei Jogú Város  
Önkormányzata képviselében:  
Dr. Kovács Ferenc  
polgármester  
**Bérbeadó**

.....  
KEVAIMPEX Kereskedelmi  
és Szolgáltató Zrt.  
**Bérlő**

Pénzügyileg ellenjegyezte:  
Szűrös Anita osztályvezető

Jogilag ellenjegyezte:

Dátum: .....  
Aláírás:.....

Dátum: .....  
Aláírás:.....