



NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-540; FAX: +36 42 524-541
E-MAIL: VAGYONGAZDALKODAS@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: VAGY/265/2024.

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

ELŐTERJESZTÉS

- a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz -

a DEALER '93 Kereskedelmi és Ügynöki Bt. (4400 Nyíregyháza, Szegfű u. 54.) által bérelt Nyíregyháza, Kossuth tér 1. szám alatti üzlethelyiség bérleti díj csökkentésére és bérleti szerződésének módosítására

Hagymási Gyula
polgármesteri kabinetvezető

Kohut Ágnes
osztályvezető

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza MJV Önkormányzata, mint bérbeadó és a DEALER '93 Kereskedelmi és Ügynöki Bt., mint bérlő között 2026. április 30. napjáig tartó határozott idejű helyiségbérleti szerződés van érvényben az Önkormányzat tulajdonát képező Nyíregyháza, Kossuth tér 1. szám alatti, 202 hrsz-ú, 98+35 m² alapterületű üzlethelyiség és a hozzá tartozó 130 m² alapterületű pincehelyiség vonatkozásában.

A Dealer '93 Bt. ügyvezetője, Jakab Zsolt azzal a kéréssel fordult Polgármester Úrhoz, hogy az üzlethelyiség bérleti díját az utóbbi két év inflációs növekedése előtti összegre mérsékelje vissza a bérbeadó Önkormányzat.

Kérése indokaként előadta, hogy az inflációs emelésekkel a vállalkozás működése és az üzlet rentábilis működése kerül veszélybe, ugyanis az utóbbi két évben a közel 40 %-os bérleti díj emelkedés mellett a forgalom is jelentősen lecsökkent. A jelenlegi gazdasági helyzetben és az online shopok egyre növekvő száma következtében az eddigi bérleti díjjal is az üzlet megtartására fókuszáltak, holott az ország más részeiből, vagy akár külföldről ide utazók is elismerően nyilatkoznak az üzletről egyedi stílusa és árukészlete miatt. Azt azonban, hogy ezt a színvonalat és egyáltalán az ilyen jellegű üzlet fizikai elérhetőségét biztosítani tudják vásárlóik számára a jövőben is, az eredeti szerződésben megállapított bérleti díj megtartása mellett látják biztosítottnak. Továbbra is szeretnék segíteni a várost ötleteikkel, kreatív munkájukkal, melyek közül a nyár végén megrendezésre kerülő VIDOR fesztiválra is készítenek elő két programot.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a Dealer '93 Bt. jelenleg 511.678 ,-Ft/hó+ÁFA bérleti díjat fizet a két éves inflációs korrekció után. Mérlegelve a bérlő kérését és a bérlő megtartását, a bérleti díj összegét az utolsó év inflációját elengedve, 2024. augusztus 01. napjától javasoljuk csökkenteni, 17,6 % -kal, ezzel mérsékelve azt a 2023. évi bérleti díjra, azaz 435.100,- Ft/hó+ÁFA összegre.

A fentiekén túlmenően az érvényben lévő helyiségbérleti szerződés inflációra vonatkozó része akként módosulna, hogy Bérbeadó a bérleti díjat a Bérlővel történt egyeztetést követően minden év március 1-től, az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növelheti.

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

Nyíregyháza, 2024. július 25.

Tisztelettel:


Kohut Ágnes
osztályvezető



Határozat - tervezet

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSE
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága
...../2024.(VIII.01.) számú
h a t á r o z a t a

a Dealer 93 Bt. (4400 Nyíregyháza, Szegfű u. 54.) által bérelt Nyíregyháza, Kossuth tér 1. szám alatti üzlethelyiség bérleti díj csökkentésére és 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 24/2023.(XII.1.) önkormányzati rendelettel kapott felhatalmazás alapján a vagyoni kérdésekben átruházott hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozta:

A **DEALER '93 Kereskedelmi és Ügynöki Bt.** (cím: 4400 Nyíregyháza, Szegfű utca 54., adószám: 22845861-2-15) által bérelt Kossuth tér 1. szám alatti, 202 hrsz-ú, 98+35 m² alapterületű üzlethelyiség és a hozzá tartozó 130 m² alapterületű pincehelyiségre 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, 2024. augusztus 1.

A határozatot kapiák:

- 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/2024.(VIII.01.) számú határozathoz

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN

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

DEALER '93 Kereskedelmi és Ügynöki Bt. (cím: 4400 Nyíregyháza, Szegfű utca 54., cégjegyzékszám: 15 06 087926, KSH számjel: 22845861-4741-117-15, adószám: 22845861-2-15, képviseletében: Jakab Zsolt János ügyvezető), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**), (**Bérbeadó** és **Bérlő** közös említésük esetén: **Szerződő Felek**) között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS HATÁLYA

- Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Nyíregyháza, **202 helyrajzi számú**, természetben a 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz. alatti, 98+35 m² alapterületű üzlethelyiség és a hozzá tartozó 130 m² alapterületű pinceszékhelyiség rendeltetésű nem lakás célú helyiséget. (a továbbiakban: Helyiség/Bérlemény).
- Jelen Helyiségbérleti Szerződés **2021. május 01. napjától 2026. április 30. napjáig határozott időtartamra szól.**
- 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

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

Jelen Helyiségbérleti Szerződés a Nyíregyháza Megyei jogú Város Közgyűlése Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága/2024.(VIII.01.) számú határozata alapján a **Helyiség bérleti díja 2024. augusztus 1. napjától 435.100,-Ft/hó + ÁFA**, melyet a Bérlő minden hónap 15. napjáig előre köteles a Bérbeadó MBH Bank Nyrt-nél vezetett 50453104-10024773 sz. pénzforgalmi bankszámlájára befizetni számla ellenében.

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

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

Kaució

- Szerződő Felek** megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlő részéről kaució befizetésére került sor, úgy a befizetett kaució a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlőt 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 **Bérlő** a kötelezettségének **Bérbeadó** felszólítását követő 15 napon belül igazolt módon nem tett eleget.

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

Szerződő Felek megállapodnak, hogy **Bérbeadó** jelen szerződés időtartama alatt is jogosult kaucióbeszámításra, amennyiben **Bérlő** 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 **Bérlőt**. **Bérlő** a kaució összegéből történt kiegyenlítés (kaucióbeszámítás) napjától számított 30 (harminc) napon belül köteles a kaució összegét az 1. bekezdésben megjelölt összeg erejéig kiegészíteni.

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

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

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

Bérlőt terhelik a közüzemi költségeken kívül az adott alapterületre vonatkozó, az ingatlanban felmerülő **esetleges közös költségek** megfizetése is. **Bérlő** 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 **Bérlő saját nevére szóló közüzemi szerződést kössön** a közművek üzemeltetőivel, úgy **Bérlő** 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 **Bérlővel** 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 **Bérlő** felé utólagosan elszámolni a tényleges fogyasztások és kiadások alapján, és **Bérlő** vállalja az ebből keletkező kötelezettségeinek **Bérbeadó** felé számla ellenében történő utólagos megfizetését.

FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

9. **Bérlő** a **Helyiséget** rendeltetésszerűen, jelen szerződésnek megfelelően használhatja.
10. **Bérlő** kérelmére **Bérbeadó** hozzájárulhat a jelen szerződés bérlőtársi szerződésre történő módosításához, amennyiben a bérlőtárssá 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. **Bérlő** kérelmére **Bérbeadó** hozzájárulhat a **Helyiség**, vagy annak egy részének maximum 3 évre szóló, de jelen szerződés időtartamán túl nem terjedő albérletbe adásához, amennyiben **Bérlő** vállalja az albérletbe adott terület bérleti díjának 60 %-kal megemelt összegű megfizetését, továbbá az albérlő kötelezettséget vállal, hogy az albérletbe vett helyiségrészt az albérleti szerződés, illetve **Bérlő** szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti, és **Bérbeadóval** szemben semmiféle igényt nem támaszt.
12. **Bérlő** 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 bérlő vállalja a **Bérbeadó** által előírt egyéb szerződéses feltételeket.

Bérlőt terhelő kötelezettségek

13. **Bérlő** köteles **Helyiséget Bérbeadótól** jegyzőkönyv felvétele mellett birtokba venni, és bérleti díjat, illetve az egyéb szolgáltatások díját határidőben és hiánytalanul megfizetni.
14. **Helyiséget** kizárólag **Bérbeadó** által engedélyezett céljára használhatja. Funkció változtatásához **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
15. **Bérlő Helyiséget** köteles a „jó gazda gondosságával” használni, kezelni, állapotát megóvni, karbantartani. Felelős minden olyan kárért, amely e kötelessége elmulasztásából adódik.
16. **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.
17. **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.
18. **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.
19. **Bérlő** köteles saját költségén a **Bérlemény** folyamatos rovar- és rágcsálómentességét biztosítani. A **Bérlemény** karbantartási kötelezettsége kizárólag **Bérlőt** terheli, ideértve a **Helyiség** berendezéseinek karbantartását is.
20. **Bérlő** köteles saját költségén a **Bérlemény**hez tartozó ereszcatorna szükség szerinti takarításáról gondoskodni.
21. Ha a **Bérlemény** rendelkezik központi fűtéssel (gázkazán), a **Bérlő** köteles évente annak karbantartásáról gondoskodni.
22. 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 vezetékszakas

cseréjéről. Ennek elmulasztásából esetlegesen eredő anyagi, erkölcsi, büntetőjogi felelősség **Bérlőt** terheli.

23. 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 **Bérbeadó**t értesíteni.
24. 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.
25. **Bérlő** köteles betartani a tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat, adott esetben a társasház házirendjének szabályait.
26. **Bérlő** a **Bérbeadó** jelen szerződés 34. pontjában részletezett feladatát képező ellenőrzéséhez a **Helyiségbe** való bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.
27. **Bérlő** köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely az épület többi önálló rendeltetési egységének rendeltetésszerű használatát zavarná.
28. **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.
29. **Bérlő** köteles a **Bérleményben** tűzoltó készüléket tartani, a hatóságok által előírt minden tűzvédelmi szabályt betartani.
30. 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** felelőssége. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérleményben** található tárgyakért **Bérbeadó** nem vállal felelősséget.
31. **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 kötelelességeit 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

32. **Bérbeadó** köteles **Helyiséget** a tulajdonosi hozzájárulás előírásainak megfelelően, illetve jelen szerződésben foglalt feltételek szerint és a 3. pontban megjelölt határidőben **Bérlő** birtokába adni.
33. **Bérbeadó** köteles gondoskodni az épület központi berendezéseinek **Helyiségben** lévő részei állandó üzemképes állapotáról.

34. **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.
35. **Bérbeadó** további köteleseit az Ltv., és Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendelete tartalmazza.

SZERZŐDÉS MEGSZÚNÉSE, MEGSZŰNTETÉSE

36. Szerződés megszűnik:

- a.) 90 napos felmondási idővel, az egyik fél által a másik szerződő féllel írásban közölt rendes felmondással
- b.) a határozott idő lejártával
- c.) ha **Szerződő Felek** a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik
- d.) ha arra jogosult felmond
- e.) ha **Bérlő** ellen (amennyiben gazdasági társaság) jogerősen felszámolási, végelszámolási, csődeljárási, kényszertörelési 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.
- f.) **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.
- g.) Ltv.-ben meghatározott egyéb módon.
- h.) Ptk.-ban meghatározott módon
- i.) Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendeletében meghatározott módon.

37. 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.

38. **Bérbeadó** 90 napos felmondási idővel jogosult a szerződést megszüntetni, azáltal, hogy ezt írásban közli a **Bérlő**vel. (rendes felmondás) A rendes felmondás joga ugyanezen időtartamú felmondási idő betartása mellett a **Bérlőt** is megilleti, aki a **Bérbeadó**val köteles ezt írásban közölni.
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 19. 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 megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított 8 (nyolc) napon belül írásban felszólítja, majd a felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltetésétől számított 8 (nyolc) napon belül írásban közli, amennyiben **Bérlő**:
- jelen szerződés 17. és 18. pontjában foglalt korszerűsítési, átalakítási vagy beruházási munkálatokat végez **Bérbeadóval** kötött előzetes megállapodás hiányában,
 - a **Helyiséget** **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül a rendeltetésétől eltérő célra használja,
 - jelen szerződés 22., 23. és 28. pontjaiban foglalt értesítési, tűrési és tájékoztatási kötelezettségeinek nem tesz eleget,
 - jelen szerződés 31. 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:
- Bérlő** a tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat, a Társasház házirendjének szabályait megszegi,
 - Bérlő** jelen szerződés 34. pontjában foglalt **Bérbeadó** általi bérleményellenőrzést megakadályozza,
 - 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 HELYSÉG 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 visszaadáskor **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 foganatosítja, hogy a 15 (tizenöt) napos határidő lejártakor - minden egyéb előzetes értesítés nélkül - **Helyiséget Bérlő** költségére kényszerfelnyitással birtokba veszi úgy, hogy az csak és kizárólag a zárcserében testesül meg, ezért ingósgleltár nem készül az eljárásakor. A kényszer-birtokbavételről 3 (három) napon belül írásban értesíti **Bérlőt** 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 – tény (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 **Bérbeadó**t 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 8 (nyolc) oldalon, 4 (négy) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült Helyiségbérelti Szerződést elolvasták, azt megértették, annak tartalma tekintetében tévedésben nincsenek és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírják.

Nyíregyháza, 2024.

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

.....
DEALER '93 Kereskedelmi
és Ügynöki Bt.
Jakab Zsolt János
Bérlő

Pénzügyileg ellenjegyezte:
Szűrös Anita osztályvezető

Jogilag ellenjegyezte:

Dátum:

Dátum:

Aláírás:.....

Aláírás:.....