**BÉRLETI ÉS TELEPHELYHASZNÁLATI SZERZŐDÉS**

amely létrejött

egyrészről **Hévíz Város Önkormányzat**

telephely: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1.

adószám: 15734374-2-20,

Bank sz.sz.: 11749039-15432429

képviseletében: Papp Gábor polgármester

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

továbbá **HÉVÜZ Hévíz Városüzemeltetési Korlátolt Felelősségű Társaság**

rövidített név: **HÉVÜZ Kft.**

telephely: 8380 Hévíz, Kossuth Lajos utca 5. As. 2.

cégjegyzékszám: 20-09-077393

adószám: 28999717-2-20

bankszámlaszám: 1174907721451023-00000000

képviseletében: Czurda Gábor ügyvezető

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

együttesen Felek között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1. **Előzmények**

Hévíz Városában az Önkormányzat által alapított Gróf I. Festetics György Művelődési Központ, Városi Könyvtár és Muzeális Gyűjtemény (telephely: 8380 Hévíz, Rákóczi. u. 17-19.) intézmény látja el a közművelődési feladatokat, valamint önként vállalt feladatként üzemelteti a **Fontana Filmszínházat (8380 Hévíz, Rákóczi u. 9.)** is.

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint az intézmény fenntartója a 200/2021. (XI. 25.) határozatában elrendelte a Gróf I. Festetics György Művelődési Központ, Városi Könyvtár és Muzeális Gyűjtemény intézmény által ellátott egyéb szabadidős szolgáltatás (mozi) feladat HÉVÜZ Hévíz Városüzemeltető Kft-nek, mint az Önkormányzat által alapított egyszemélyes társaságnak történő átadás-átvételét 2022. január 1. napjával.

Fentieknek megfelelően szerződő felek jelen szerződésben állapodnak meg a Fontana Mozi épületének bérletében, illetve a bérlemény használatában.

1. **A bérlet tárgya**

2.1 A Bérbeadó a Bérlő részére bérbe adja a tulajdonát képező, Hévíz (belterület) 971/A/1. hrsz-ú, természetben 8380 Hévíz, Rákóczi Ferenc utca 9. 1. szám alatti egyéb helyiség megnevezésű ingatlant a Bérlő feladatellátásának, működésének céljára, azaz a Fontana Mozi üzemeltetésére.

* 1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Bérleményt.
  2. Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény méreteit, műszaki felszereltségét, állapotát ismeri, valamint ismeri a bérlet tárgya tulajdoni viszonyait.
  3. Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadó tájékoztatta arról, hogy a nevezett ingatlan földszintjén található összesen 81 m² nagyságú helyiséget (54 m² üzlethelyiség, 24 m² raktár, 3 m² szociális helyiség) 2017. július 1. napjától 2022. június 30. napjáig terjedő időtartamra bérbe adta a Minerva Kft.-nek (8360 Keszthely, Pipacs u. 29.) könyvesbolt, hanglemezbolt, valamint újságárusítás céljára. Ezen helyiség tehát nem képezi jelen szerződés tárgyát.

1. **A bérlet célja**

3.1. A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Bérlő az 1. pontban meghatározott helyiséget kizárólag a Fontana Mozi üzemeltetése, valamint az üzemeltetéshez kapcsolódó célra (pl. büfé üzemeltetése) használhatja.

3.2. Szerződő felek megállapodnak arról, hogy a Bérbeadó (Telephelyszolgáltatást-nyújtó) tulajdonában lévő Hévíz (belterület) 971/A/1. hrsz-ú, természetben 8380 Hévíz, Rákóczi Ferenc utca 9. 1. szám alatti ingatlant a Bérlő (Igénybevevő) jogosult a jelen szerződésben foglaltak szerinti telephelyeként hivatalos irataiban megjelölni, bejelenteni, az ingatlant telephelyeként használni. Az Igénybevevőt jelen megállapodás alapján megilleti az a jog, hogy

a) a jelen szerződés 2. pontjában megjelölt ingatlant **telephelyként feltüntesse**, illetve a működéséhez kapcsolódó hatóságok, bíróságok és egyéb szervek előtt bejelentse és levelezési cím, postai küldemény átvétele, érkeztetése, őrzése, rendelkezésre tartása céljából feltüntesse;

b) erre vonatkozó kötelező jogszabályi előírás esetén cégtábláját a telephelyén elhelyezze;

c) az ingatlant irodai munkavégzésre használja.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés alapján az Igénybevevő jogosult az általa telephelyként megjelölt 2. pont szerinti ingatlanban állandó vagy ideiglenes jellegű területhasználatra, az ingatlanban a működéséhez szükséges iratok tárolására.

1. **A bérlet (telephelyhasználat) időtartama**
   1. Jelen bérleti szerződés határozatlan időre jön létre, a szerződés aláírásának napjától.
   2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény vonatkozásában a Bérlőt elővásárlási jog nem illeti meg. Bérbeadó kötelezi azonban magát arra, hogy eladási szándékáról előzetesen a Bérlőt írásban tájékoztatja, az esetleges vételi szándék tisztázása, megállapodás létrehozásának megkísérlése céljából. A tájékoztatási és egyeztetési kötelezettség azonban elővásárlási jogosultságot nem keletkeztet.
2. **A bérleti díj**

5.1 A szerződő felek a bérleti díjat **100.000.- Ft + Áfa/hó** összegben határozzák meg.

Bérlő a bérleti díjat a Bérbeadó által kiállított számla ellenében az abban foglalt határidőben, félévente átutalással megfizetni a Bérbeadó 11749039-15432429 számú költségvetési elszámolási számlájára.

Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj nem foglalja magában a közüzemi költségeket és a szemétszállítás díját, ezen díjakat bérlő fizeti.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj nem foglalja magában továbbá:

* a helyi adókat,
* a Bérlő által megkötni kívánt speciális biztosítások díját.

Ezek a költségek kizárólag Bérlőt terhelik.

5.2 Abban az esetben, ha Bérlő a bérleti díjat, és/ vagy az egyéb költségeket határidőben nem fizeti meg, úgy Bérlő köteles a késedelmesen megfizetett összeg után a késedelmes időszakra esően a mindenkori jegybanki alapkamattal egyező összegű késedelmi kamatot fizetni Bérbeadónak.

5.3. A bérleti díj tartalmazza a telephelyhasználat ellenértékért is.

1. **A bérlemény használata**
   1. A Bérlő a Bérleményt csak rendeltetésének megfelelően, a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott célra jogosult használni. Minden ettől eltérő jellegű használathoz a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulására van szükség.
   2. A Bérlő köteles a bérleményt gondosan kezelni, és általában a bérleményt jó és használható állapotban tartani. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlet tárgyát képező helyiségek fenntartására és karbantartására a vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.
   3. A Bérlő felel a bérlemény minden nemű károsodásáért és köteles megszüntetni a kárt, amennyiben a károsodást maga, hozzátartozói, alkalmazottai, vendégei, szállítói vagy a bérlemény nem szakszerű vagy egyébként szerződésellenes használatával vagy nem kielégítő karbantartásával okozta. Amennyiben a Bérlő a kár elhárítását megfelelő határidőn belül írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti, úgy a Bérbeadónak joga van a szükséges munkákat a Bérlő költségére és veszélyére elvégeztetni.
   4. Bérlő köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, ha a Bérleményben bármilyen kár fellépését észleli, függetlenül attól, hogy a kár a szokásos elhasználódás, vagy harmadik személy közrehatása miatt keletkezett, ezzel egyidejűleg köteles kárenyhítési kötelezettségének haladéktalanul eleget tenni. A nem megfelelő időben történő bejelentés miatt keletkezett kárt a Bérlő köteles megfizetni.
   5. A Bérlő a bérlet tárgyát képező helyiségeken építészeti változtatást csak Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával végezhet. Amennyiben az átalakításhoz építési engedély szükséges, ezt a Bérlő saját költségén maga köteles beszerezni. A Bérbeadó az épület karbantartásához szükséges munkát a Bérlő engedélye nélkül is elvégezhet, figyelembe véve azonban a Bérlő üzemeltetési igényeit.
   6. A bérleményen kialakított építészeti változtatásokat a bérleti jogviszony megszüntetésekor a Bérlőnek a helyszínen kell hagynia anélkül, hogy annak megtérítésére igényt tartana. A Bérbeadónak joga van az eredeti állapotba történő visszaállítást kérni.
   7. A Bérbeadó a rendes üzleti időben jogosult a Bérleménybe előzetes bejelentési kötelezettség nélkül mindenkor belépni és a Bérlemény szerződésszerű állapotát a Bérlő tevékenységének zavarása nélkül ellenőrizni.

A Bérlő – előzetes egyeztetést követően, lehetőleg olyan időben, amikor ezzel Bérlő bérleményben végzett tevékenységét nem zavarja – mindenkor köteles a Bérbeadó számára lehetővé tenni, hogy a Bérbeadó kötelezettségét képező karbantartási, javítási stb. munkákat el tudja végezni. Veszély esetére a Bérlő köteles biztosítani, hogy a Bérbeadó az üzleti időn kívül is be tudjon jutni a Bérleménybe.

1. **A felek Karbantartási és felújítási kötelezettségei**

7.1 A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény az átadás-átvételekor rendeltetésszerű használatra alkalmas, illetve a Bérlemény berendezései üzemképesek.

7.2 A Bérlő köteles a Bérlemény műszaki berendezéseit, felszerelési tárgyait folyamatosan rendeltetésszerű állapotban tartani és megfelelően karbantartani. A Bérbeadó nem felel a központi berendezések, energiaellátás stb. folyamatos üzemének olyan kimaradásáért, hibájáért, amely a Bérbeadó érdekkörén kívül eső, - pl. az energiaszolgáltatók, közüzemek vagy más harmadik személyek érdekkörébe eső - okból lép fel.

7.3 Amennyiben valamely karbantartási vagy javítási munkát a Bérlő a Bérbeadó felszólítása ellenére ésszerű határidőben nem végez el, és ezzel a Bérlemény rendeltetésszerű használatát nehezíti, akadályozza vagy veszélyezteti, a Bérbeadó jogosult e munkákat Bérlő költségére elvégeztetni.

1. **Biztosítás**
   1. A Bérlő kizárólagosan felel a Bérlemény és annak berendezése megóvásáért, a Bérleményben tartózkodó személyek magatartásáért. A bérleményben elhelyezett saját és idegen tulajdonú vagyontárgyakra a Bérbeadó vagyonbiztosítása nem terjed ki, ezen vagyontárgyak biztosítása Bérlő feladata. A Bérbeadó az ingatlanra biztosítással rendelkezik.
2. **A bérleti (telephelyhasználati) jogviszony megszűnése, megszüntetése**
   1. Szerződő Felek bármikor jogosultak jelen szerződést írásba foglalt közös megegyezésükkel megszüntetni.

9.2 A szerződő felek a bérleti jogviszonyt a határozott időtartam alatt 30 napos felmondási idővel rendes felmondással, a másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozattal bármikor felmondhatják.

* 1. A jelen szerződés megszűnik az alábbi okok valamelyikének bekövetkezése miatt:
     1. A szerződés lejártával/ megszűntével.
     2. A határozott időtartam lejártát megelőzően, ha valamelyik fél a másik fél súlyos szerződésszegése miatt – írásbeli nyilatkozatával, rendkívüli felmondással a szerződést megszűnteti.
  2. A rendkívüli felmondás joga a Bérbeadót különösen az alábbi esetekben illeti meg:
     1. Pénzügyi kötelezettség megszegése: ha a Bérlő a Szerződés szerint esedékes fizetési kötelezettségét, ideértve a bérleti díj vagy egyéb a Szerződésből eredő fizetési kötelezettségét, az esedékességtől számított 30 napon belül nem teljesíti. Bérbeadó nem jogosult élni a rendkívüli felmondás jogával, amennyiben Bérlő a fizetési kötelezettségét, mellyel késedelembe esett, teljesítette.
     2. Bérlő a Bérbeadó felszólítása ellenére:
* a Bérleményt szerződésellenesen használja,
* a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül szerződésellenesen hasznosítja,
* jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit olyan mértékben megsérti, hogy a Bérbeadótól a bérleti jogviszony fenntartása már nem várható el.
  + 1. ha a Bérlővel szemben csőd- vagy felszámolási eljárást rendeltek el, vagy végelszámolást határozott el.
    2. ha a Bérlő a Bérleménnyel kapcsolatos hatósági vagy biztosítási-szerződési előírásokat felszólítás ellenére nem teljesíti,
    3. ha a Bérlő önhatalmúlag, a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül építési változtatásokat végez el.
  1. A felmondásról írásban, ajánlott levélben kell a másik felet értesíteni. A felmondásra jogosult a felmondást legkésőbb a felmondás okáról való tudomásszerzésétől számított 30 napon belül kell, hogy postára adja.
  2. Bérlő a fentiekre tekintettel tudomásul veszi, hogy a Szerződés hatályának lejártakor – ha pedig a Szerződést a Bérbeadó rendkívüli felmondásával mondja fel, legkésőbb a Bérlővel írásban közölt rendkívüli felmondásban megjelölt határnapon – a bérleményt az átvett berendezésekkel együtt, rendeltetésszerű használatra, illetve további működtetésre alkalmas állapotban a Bérbeadó birtokába bocsátja.
  3. A bérlet lejártakor Bérlő köteles a bérleményt olyan állapotban visszaadni, mint amilyen állapotban azt az átadás napján átvette, figyelembe véve a természetes elhasználódást és a Bérbeadó által jóváhagyott átalakításokat.
  4. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése, szünetelése, megszüntetése esetén nem tarthat igényt a Bérbeadó általi elhelyezésre, cserehelyiségre, értéknövelő beruházásai megtérítésére.
  5. A Telephelyszolgáltatást nyújtó jogosult indokolás nélkül 60 napos határidővel bármikor a szerződés felmondására, és a telephelyhasználati engedély visszavonására. A Telephelyszolgáltatást nyújtó jogosult, és egyben köteles a jelen szerződés azonnali hatályú felmondására (és ezzel egyidejűleg a telephelyhasználati engedély azonnali visszavonására), amennyiben

1. az Igénybevevő egy hónapot meghaladó ideig nem elérhető, a megkeresésekre nem válaszol, nem veszi át a postai küldeményeket;
2. Telephelyszolgáltatást nyújtó tudomására jut, hogy az Igénybevevő nem az elvárható üzleti etikának megfelelően végzi tevékenységét, azzal ellentétes magatartás tanúsít és ezekről hivatalos vagy hitelt érdemlő egyéb írásos dokumentum kerül Telephelyszolgáltatást nyújtó tudomására.

A szerződés megszűnése esetén az Igénybevevő köteles tájékoztatni a hatóságokat, bíróságokat és egyéb szerveket a jogszabályokban megszabott módon és formában a jelen szerződés szerinti telephely megszűnéséről. Ennek elmaradása esetén a jelen szerződés megszűnését követő 90 nap elteltével Telephelyszolgáltatást nyújtó írásban tájékoztatja az illetékes hatóságokat, bíróságokat és egyéb szerveket az Igénybevevő telephelyének megszűnéséről.

Az Igénybevevő mulasztásából tevékenységéből, ügyviteléből, szerződésszegéséből eredő károkért, a Telephelyszolgáltatást nyújtó sem jogi, sem anyagi, sem erkölcsi felelősséget nem vállal.

1. **Általános rendelkezések**

10.1 A Bérlő jogosult a Bérleményt vállalkozásának telephelyeként, fióktelepeként megjelölni.

A jelen bérleti szerződés megszűnésével ezt a Bérlő köteles haladéktalanul megszüntetni és a telephely, fióktelep cégjegyzékből való törléséről gondoskodni.

10.2 Bérlő köteles haladéktalanul írásban tájékoztatni Bérbeadót, amennyiben azon adatai körében, amelyek jelen szerződést érintik, vagy arra kihatással lehetnek, változás következik be - különösen, ha cégneve, képviselője, társasági formája bármilyen okból megváltozott -, továbbá, ha Bérlő ellen, csőd- vagy felszámolási eljárás kezdeményeztek, vagy végelszámolásról döntött.

10.3 A Felek egymásnak címzett írásbeli küldeményeit – amennyiben azok igazolt átadása/átvétele nem személyesen történik – a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni, amennyiben a címzett az átvételt megtagadja.

Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett a küldeményt nem vette át (nem kereste vagy címzett ismeretlen jelzéssel érkezett vissza) a küldeményt a postai kézbesítés megkísérlésének napjától számított 5. napon kell kézbesítettnek tekinteni.

10.4 Bérlő jelen szerződésből származó jogait vagy magát a Bérleményt fedezetként harmadik személlyel szemben nem használhatja, meg nem terhelheti. Bérlő nem jogosult a Bérleményt albérletbe adni.

10.5 Jelen Bérleti szerződés – amennyiben maga a bérleti szerződés másképp nem rendelkezik – kizárólag írásbeli szerződéssel módosítható vagy egészíthető ki.

10.6 Szerződő Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény), valamint a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

10.7 Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen szerződésből eredően bármely okból felmerülő vitás kérdéseket elsősorban tárgyalás útján rendezik. Ennek eredménytelensége esetén kikötik a Keszthelyi Járásbíróság illetékességét.

A felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 4 eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Hévíz, 2021. december 21.

……………………………. ………………………….

Hévíz Város Önkormányzat HÉVÜZ Hévíz Városüzemeltetési Kft. Bérbeadó Bérlő

képv. Papp Gábor polgármester képv.: Czurda Gábor

1. számú melléklet: Társasház alapító okirat + alaprajzok