

Bérleti szerződés

mely létrejött egyrészről:

az **Eplényi Községi Önkormányzat** (8413 Eplény, Veszprémi út 19. KSH kód: 155 68 106751031219, képviseli: Fiskál János polgármester), **mint Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

az **Ámos Borház Kereskedelmi és Vendéglátóipari Betéti Társaság** (8413 Eplény, Veszprémi út 66/a, cégjegyzékszám: 19-06-505025, adószám: 20368634-2-19, képviseli: Imréné dr. Berényi Andrea), **mint Bérlő** (továbbiakban: Bérlő)

között az alábbi helyen és időben, a következő feltételek mellett:

Preambulum

Az Eplényi Önkormányzat képviselő testülete az 1999. február 4-én megtartott ülésén hozott 5/1999. számú határozatával döntött az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a zirci ingatlan-nyilvántartásban 96 hrsz-on felvett, Eplény, Veszprémi út 64. szám alatt található ingatlan 178 m² alapterületű pinchelyiségének, és a működéshez szükséges – a lakószinten

– vizesblokk bérleti jogviszony keretében történő hasznosításáról, és annak főbb

és a jelen szerződésben bérlői pozícióban lévő gazdálkodó szervezet beltagjai, és a bérlői - a képviselőtestület döntését is figyelembe véve - az ingatlan felújítása és a 1999. március 3-án bérleti előszerződést kötöttek, amelynek 2. pontjára is a következő végleges bérleti szerződést kötik:

1. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a Preambulumban meghatározott helyiségeket, amelyben Bérlő a magyar borkultúrát bemutató és népszerűsítő vendéglátóipari egységet létesít és üzemeltet.
2. A Felek a bérleti szerződést határozott, a jelen szerződés aláírásától számított 25 éves időtartamra kötik.
3. A Bérbeadó a bérleti jog ellenértékét 1.374.000.- Ft-ban, azaz Egymillió-háromszázhetvennégyezer forintban határozza meg, amely vételárat Bérlő a szerződés aláírását megelőzően kiegyenlítette.
4. A Felek a bérleti díjat 50.000.-Ft/év + ÁFA, azaz Ötvenezer forint/év +ÁFA összegben határozzák meg. A bérleti díj fizetésével kapcsolatban a Felek a következő külön kikötéseket teszik.
 - 4.1. Tekintettel a Bérlő által az ingatlanon végzett felújításokra és ráfordításokra, a Bérbeadó a bérleti időszak első öt esztendejében a Bérlőtől bérleti díjat nem követel, Bérlőt ezen időszak alatt díjfizetési kötelezettség nem terheli.
 - 4.2. A bérmentes időszakot követően a Bérbeadó minden év február 1. napjáig jogosult a 4. pontban meghatározott bérleti díjat korrigálni a KSH által közzétett, előző évi inflációs rátának megfelelően. A bérleti díj korrekciójának ezen szabálya érvényes az elsőként 2004-ben esedékes bérleti díj meghatározásánál is azzal, hogy a

korrekcióra a KSH által közzétett előző öt évi inflációs ráta figyelembevételével kerül sor.

4.3. A Bérló a bérleti díjat utólag, a Bérbeadó által kibocsátott számla kézhezvételét követően köteles átutalni a Bérbeadó számlán feltüntetett bankszámlájára. Késedelmes teljesítés esetén Bérbeadó a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot számíthat fel.

4.4. A Bérló az éves bérleti díjat két egyenlő részletben, minden év június 30. és december 31. napjáig köteles megfizetni a 4.3. pontban meghatározottak szerint. Az először 2004. december 31-én esedékes töredék bérleti díj megfizetésére is az előzőekben írt szabályok érvényesek.

5. A bérlet tárgyát képező ingatlan rezsiköltségeit (villany, fűtés, víz, telefon) a Bérló - a külön felszerelt mérőórák alapján - közvetlenül a szolgáltatóknak köteles megfizetni.

6. A Bérbeadó jóváhagyólag tudomásul veszi, és hozzájárul ahhoz, hogy a Bérló a bérleményben vendéglátó-ipari és kereskedelmi tevékenységet (szesz mérés, étkeztetés, zenés rendezvények szervezése, palackozott alkoholdermékek kis- és nagykereskedelmi értékesítése stb.) végezzen, amelyhez a szükséges szakhatósági engedélyek, valamint a működési engedély beszerzése a Bérló kötelezettsége.

7. A Bérbeadó kijelenti, és ezért szavatosságot vállal, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérló bérleti jogát, a helyiség 6. pontban megjelölt módon történő használatát korlátozná vagy kizárná.

8. A Bérbeadó ezennel hozzájárul ahhoz, hogy a bérlet tárgyát képező ingatlant Bérló albérletbe adja. Az albérlet időtartama nem lehet hosszabb a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott bérleti időtartamnál, és nem érinti a Bérló díjfizetési kötelezettségét. A Bérló az albérleti szerződés megkötése előtt köteles az albérló személyéről tájékoztatni a Bérbeadót, aki a szerződés megkötése ellen a leendő albérló személyében rejlő alapos indokra hivatkozással tiltakozhat.

Az albérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy az albérló a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant további albérletbe nem adhatja.

9. A jelen szerződés megszűnik

- a 2. pontban meghatározott időtartam elteltével,
- közös megegyezéssel,
- azonnali hatályú felmondással,
- a felek jogutód nélküli megszűnésével.

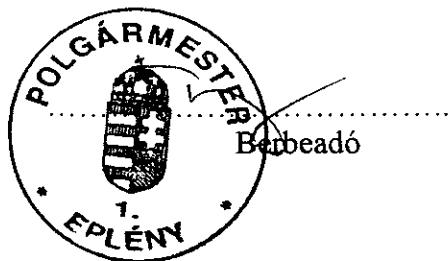
9.1. A feleket nem illeti meg a rendes felmondás joga, de a Bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérló a már elfogadott bérleti díj megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, és az annak megfizetésére irányuló írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított 30 nap elteltével sem tesz eleget fizetési kötelezettségének.

9.2. A Bérló azonnali hatályú felmondással élhet, ha a Bérbeadó súlyos szerződésszegést követ el, így különösen, ha akadályozza az ingatlan rendeltetésszerű használatát, illetve, ha eltér a bérleti díj korrekciójára vonatkozó szerződésbeli rendelkezésektől.

10. A szerződés megszűnése esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni. A Bérbeadó köteles megtéríteni a Bérlőnek a bérleti jog 3. pontban meghatározott teljes ellenértékét, továbbá az ingatlan felújításával, kialakításával kapcsolatban felmerült, a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező számla-fénymásolatok alapján igazolt 1,146.758.- Ft, azaz Egymillió-egyszáznegyvenhatezer-hétszázötvennyolc forint, valamint a Bérbeadó által önerőként 600.000.- Ft-ban, azaz Hatszázezer forintban elismert költségeknek az évenként 1/25 résszel csökkentett időarányos részét. A megtérítési kötelezettség nem terjed ki a Felek által közösen benyújtott pályázatokon elnyert pénzeszegekre.
11. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés megkötését követően a bérlet tárgyát képező ingatlanon átalakítási munkálatokat csak a Bérlő előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet. A bérlet tárgyát képező ingatlan állagmegóvása a Bérlő kötelezettsége.
12. A szerződésben meghatározott bérleti időtartam leteltét követően a Bérlőt a szerződés tárgyát képező ingatlanra előbérleti jog illeti meg. Amennyiben a Bérbeadó a bérlet tárgyát képező ingatlant értékesíteni kívánja, úgy arra Bérlő számára elővásárlási jogot biztosít.
13. A szerződés megszűnése esetén a Bérlőt megilleti a „ius tollendi”, azaz az általa beépített és leszerelhető ingóságok elvitelének joga.
14. Amennyiben Felek között 1999. március 3-án aláírt a bérleti előszerződés és a jelen szerződés rendelkezései között ellentmondás tapasztalható, úgy a Felek megállapodása értelmében a jelen szerződés kikötései érvényesek.
15. A felek az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseiket békés úton próbálják meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy jogvitáik elbírálására a Veszprémi Városi Bíróság illetékességét kötik ki.
16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. idevonatkozó, valamint a helyiségek bérletéről szóló törvény rendelkezései az irányadóak.

Eplény, 1999. november 1.

ÁMOS BORHÁZ BT
8413 Eplény Veszprémi u.66/A
Adósz.:20368634-2-19



[Handwritten signature]
Bérló

[Handwritten mark]