

	<b>Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.</b> <b>Előbérleti szerződés</b>	
--	---	--

Iktatószám: PH/ /2023.  
Ügyintéző:

Amely létrejött egyrészről **Pécsi Vagyonhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (képviseli Jedlicska Zsófia Melinda vezérigazgató önálló aláírási joggal, székhely: 7626 Pécs, Búza tér 8/B. Cg.: 02-10-060289 adószám: 12568011-2-02, bankszámlaszám: 10402427-00028090-00000009, telefonszám: 72/801-888, email cím: pvh@pvh.hu mint **Bérbeadó**

másrészről:  
.....  
mint **Bérlő**

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

### **Preambulum:**

A Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. tulajdonát képező pécsi 20840/3 hrsz.-ú, Diana téri piac TOP-6.1.3-15-PC1-2021-000003 számú pályázatból történő rekonstrukció kerül megvalósításra.

Felek megállapodnak, hogy jelen előbérleti szerződés alapján legkésőbb a fent hivatkozott megvalósulás eredményeként az új Diana téri piac (felépítmény) műszaki átvételét követő **30 napon belül egymással bérleti szerződést kötnek**, azzal, hogy a Bérlőnek nem állhat fenn semmilyen jogcímen sem tartozása a Bérbeadó felé.

Szerződő Felek akként nyilatkoznak, hogy az előszerződés jogi természetével tisztában vannak (Ptk. 6:73. §).

### **A szerződés tárgya:**

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi **5 (öt) év határozott** időtartamra a Bérbeadó tulajdonában álló **Pécs belterület, 20840/3 hrsz.** alatt nyilvántartott, **ún. Diana téri piac területén elhelyezkedő** ..... **m<sup>2</sup>** alapterületű, és a szerződés mellékletét képező alaprajzon (1. számú melléklet) ..... számmal jelölt **üzletet** ..... működtetése céljából (a továbbiakban: **Bérlemény**) a részére bemutatott terv szerint. Bérbeadó az üzemeltetéshez szükséges hatósági, vagy egyéb engedélyek, hozzájárulások Bérlő általi beszerzésére a Bérbeadó semmiféle kötelezettséget nem vállal.
2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az 5 (öt) éves időtartam elteltével, amennyiben azt a Bérlő a bérleti jogviszony megszűnése előtt legkésőbb 90 nappal Bérbeadó felé írásban jelzi, Bérbeadó további 5 (öt) éves határozott időtartamra új bérleti szerződést köt Bérlővel, melynek keretében a Bérbeadó jogosult a bérleti díjat felülvizsgálni. A bérleti díj mértékéről a Bérbeadó a kérelem benyújtását követő 15 napon belül tájékoztatja a Bérlőt.

Felek jelen pontban írt határidőt jogvesztőnek tekintik. Az új bérleti jogviszony létesítésének feltétele, hogy a Bérlőnek nem állhat fenn lejárt esedékességű tartozása a Bérbeadó felé továbbá az, hogy a Bérlő elfogadja a Bérbeadó által megállapított bérleti díjat

Bérlő a második 5 (öt) éves bérleti jogviszony megszűnése előtt legkésőbb 90 nappal Bérbeadó felé írásban jelzi, Felek újabb 1 (egy) éves határozott időtartamra ismételten új bérleti szerződést kötnek egymással a jelen pontban írt feltételek alkalmazásával.

3. A Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlan szerződéssel érintett része felett korlátozás nélkül rendelkezni jogosult, senkinek nem áll fenn olyan joga, amely jelen szerződésben tett jognyilatkozatok érvényességét vagy hatályát érintené. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a jelen szerződés teljes időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a jelen szerződés előírásainak, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozó olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

4. A jelen előbérleti szerződés hatályba lépésének a feltétele, hogy a szerződés mindkét fél általi aláírását követően, legalább 8 banki napos fizetési határidővel kiállított számla ellenében I a Bérlő **egyszeri igénybevételi díj jogcímen** megállapított, ..... Ft + Áfa összeg 50%-át azaz ..... Ft + Áfa összeget megfizet a Bérbeadó részére.

A jelen előbérleti szerződés alapján megkötendő bérleti szerződés hatályba lépésének a feltétele, hogy a bérleti szerződés mindkét fél általi aláírását követően, legalább 8 banki napos fizetési határidővel kiállított számla ellenében a Bérlő egyszeri igénybevételi díj jogcímen megállapított, ..... Ft + Áfa összeg második 50%-át azaz ..... Ft + Áfa összeget megfizet a Bérbeadó részére.

A fizetés módja átutalás, Bérbeadó 10402427-00028090-00000009 számú bankszámlájára. Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy a határidőben történő megfizetés alatt a Bérbeadó bankszámláján történő jóváírást értik. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérlő a végleges bérleti szerződést az érdekkörében felmerülő okból nem köti meg határidőben, úgy részére az egyszeri igénybevételi díj nem kerül visszautalásra. Szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy amennyiben a Bérlemény birtokának az átruházására a jelen előszerződés 12. pontjában meghatározott legkésőbbi időpontig nem kerül sor, úgy a Bérbeadó a már megfizetett egyszeri igénybevételi díjat 8 banki napon belül a Bérlő részére visszautalja.

5. Bérbeadó a számlákat elektronikus úton (pdf formátumban) továbbítja Bérlő részére Bérlő alábbi e-mail címére: .....

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó által kiállított és Bérlő részére elektronikus úton (e-mail) továbbított számla elektronikus számlának minősül, így az elektronikus úton továbbított számlára vonatkoznak az e-számla törvényi előírásai.

Szerződő Felek egyező akarattal rögzítik, hogy az elektronikus úton megküldött számlát a közlés (továbbítás) napján kézbesítettnek tekintik, így Bérbeadó a számla továbbításának napjával a számla kézbesítéséhez fűződő jogkövetkezményeket jogosult érvényesíteni. Az e-mail kézbesíthetlenségéből (így különösen: e-mail cím helytelen megadásából, e-mail szolgáltató hibájából, stb.) eredő mindennemű hátrányos jogkövetkezmény és kockázat a Bérlőt terheli.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő az elektronikus számla kézbesítési (e-mail) címében bekövetkező változást köteles 5 napon belül Bérbeadónak írásban bejelenteni. Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a számlát a bejelentést követő 5. munkanapot követően továbbítja a megadott kézbesítési (e-mail) címre. A bejelentés elmulasztásából eredő mindennemű hátrányos jogkövetkezmény és kockázat a Bérlőt terheli.

## A bérleti díj, a Bérló fizetési kötelezettségei:

6. Bérló Bérbeadó részére a Bérlemény használatáért a megvalósításra kerülő **(új) Diana téri piac megnyitásának napjától** .....- Ft + **ÁFA/hó, azaz** ..... Forint + **ÁFA/hó** bérleti díjat köteles fizetni előre, a tárgyó 15. napjáig. A fizetés módja: átutalás, a Bérbeadó számlája alapján a 10402427-00028090-00000009 számú bankszámlájára. Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy a határidőben történő megfizetés alatt a Bérbeadó bankszámláján történő jóváírást értik.

A Bérló bérleti díj fizetési kötelezettségének kezdetét nem befolyásolja a Bérleményben történő üzleti tevékenység megkezdésének ideje.

7. Amennyiben Magyarországon hivatalos pénznemként az euro kerül bevezetésre, a bevezetés napjától kezdődően a bérleti díj euro-ban fizetendő. A Felek az átváltási árfolyamnak a jogszabályban előírt, illetve hivatalosan közzétett forint/euro árfolyamát veszik alapul.
8. A Bérlemény **üzemeltetési és közüzemi költségeit** (szemétszállítási díj, rovar- és rágcsálóirtás, közös területek takarítása és közüzemi költsége, stb.) a bérleti díj nem tartalmazza, azokat a Bérló külön fizeti meg üzemeltetési költség (átalánydíj) jogcímén, Bérbeadó számlája alapján előre, tárgyó 15. napjáig.

Felek megállapodnak abban, hogy az üzemeltetési költség a bérleti szerződés aláírását követően évente január 1-től kezdődően, de legkorábban 2025. január 1-jén a KSH, illetve – az euró magyarországi bevezetését követően – az Eurostat által megállapított fogyasztói árindex valamint garantált bérminimum változás figyelembe vételével automatikusan módosul. Erről a Bérbeadó írásban értesíti a Bérlőt (rendes üzemeltetési díj módosítás). Az első módosításról szóló értesítés várható időpontja: 2025. február hónap. Az üzemeltetési költség egyebekben a Felek közös írásbeli megegyezésével módosítható.

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a bérlemény víz és villamos energia közüzemi díjait a közüzemi szolgáltatók által a Bérbeadó felé leszámlázott közüzemi szolgáltatások díj alapján almérő órák alapján Bérló felé továbbszámlázza, amely számla mellékletét képezi a közüzemi szolgáltatónak a Bérbeadó felé kiállított számlájának másolata.

Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleményben a gáz kiépítése Bérló kötelezettsége és költsége. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy gáz kiépítés igénye esetén a bérlemény birtokba adásakor a gáz tekintetében az átjelentő nyomtatványt aláírja (gazdasági társaság vagy egyéni vállalkozó szerződő fél esetén cégszerűen aláírja, illetve lebélyegzi), és a birtokba adást követő 15 napon belül kezdeményezi a közüzemi szolgáltatóval a közvetlen szerződéskötést, melynek megtörténtéről 2 munkanapon belül értesíti Bérbeadót a [pvh@pvh.hu](mailto:pvh@pvh.hu) levelezési címen. A közüzemi szolgáltatóval megkötött közüzemi szerződést Bérló köteles a megkötéstől számított 5 munkanapon belül másolatban Bérbeadó rendelkezésére bocsátani Bérbeadó [pvh@pvh.hu](mailto:pvh@pvh.hu) levelezési címére történő megküldéssel. Tudomásul veszi Bérló, hogy az előbb hivatkozott a kötelezettségvállalásának megszegése esetén Bérbeadót megillet a felmondás joga.

Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó felhívására, megfelelő határidő tűzésével rendelkezésre bocsájtja a közmű szolgáltatók által 30 napnál nem régebben kiadott és a befizetést igazoló (ún. nullás) dokumentumot vagy a közüzemi szolgáltató által kiállított számla másolatát. Bérló tudomásul veszi, hogy ezen kötelezettségvállalásának megszegése esetén a Bérbeadót megilleti a felmondás joga.

Bérlő jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben megjelölt adatait a Bérlemény vonatkozásában az érintett közüzemi szolgáltatóknak megadja, valamint jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérbeadó az adott szolgáltatótól az aktuális egyenlegéről hivatalos kimutatást, információt kérjen.

Bérlő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a bérleti jogviszony bármely módon történő megszűnése vagy megszüntetése esetén a bérlemény visszaadásakor az átjelentő nyomtatványokat aláírja (gazdasági társaság vagy egyéni vállalkozó szerződő fél esetén cégszerűen aláírja, illetve lebélyegzi) és a visszavételt követő 15 napon belül kezdeményezi a közüzemi szolgáltatókkal a közvetlenül megkötött szerződések megszüntetését (felmondását), melynek megtörténtéről 2 munkanapon belül értesíti Bérbeadót a [pvh@pvh.hu](mailto:pvh@pvh.hu) levelezési címen. A közüzemi szolgáltató lemondó nyilatkozatát Bérlő köteles a megkötéstől számított 5 munkanapon belül másolatban Bérbeadó rendelkezésére bocsátani Bérbeadó [pvh@pvh.hu](mailto:pvh@pvh.hu) levelezési címére történő megküldéssel. Amennyiben Bérlő a fenti határidőt önhibájából elmulasztja, úgy a bérleti szerződés 32. pontjában meghatározott mértékű késedelmi kötbér fizetésére köteles, továbbá Felek egyezően rögzítik, hogy a Bérlő közüzemi szolgáltatóval közvetlenül fennálló szerződése megszüntetésének elmulasztásából eredő minden felelősség Bérlőt terheli és Bérbeadó fenntartja a jogát, hogy az ebből eredő igényeit Bérlővel szemben a bérleti jogviszony bármely módon történő megszűnését vagy megszüntetését követően érvényesítse.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a bérlemény üzemeltetési és közüzemi díjait a **birtokátruházás napjától Bérlő viseli.**

9. Bérlő a Bérbeadó felé fennálló kötelezettségei (pl. fizetési kötelezettségek, esetlegesen okozott kár megtérítése, stb.) teljesítésének biztosítására köteles legkésőbb a **birtokátruházás napjáig 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot** a Bérbeadó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402427-00033240-00000004 számú számlájára átutalni vagy Bérbeadó 7626 Pécs, Búza tér 8/b. szám alatti pénztárába befizetni (melynek korlátja az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL törvény 114. § (3) bekezdésében meghatározott összeg).

Amennyiben a Bérbeadó az óvadékot Bérlő nem szerződésszerű teljesítése esetén (pl. díjfizetési késedelem, károkozás, üzemeltetési költség nem fizetése, stb.) a bérleti jogviszony időtartama alatt igénybe veszi, úgy Bérlő 8 napon belül köteles az óvadék összegét a felhasználás időpontjában érvényes bérleti díj alapul vételével (a jelen szerződés szerinti 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre) kiegészíteni. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az óvadék bérleti jogviszony időtartama alatti igénybevételéről, annak megtörténtét követően haladéktalanul írásban értesíti a Bérlőt.

Jelen szerződés megszűnése esetén, a kölcsönös elszámolást követően, a megszűnéstől számított 90 napon belül a fel nem használt óvadék összegének Bérbeadó által igénybe nem vett része a Bérlőnek visszajár.

Az óvadék kizárólag a Bérlő által hátrahagyott bérleti díjra, üzemeltetési költségre, kötbérre, késedelmi kamatra, valamint a jelen szerződésben meghatározott, a jogviszony megszűnéskor irányadó Bérlemény visszaadásra vonatkozó Bérlői kötelezettségek nem szerződésszerű teljesítéséből eredő károk (pl.: arculati helyreállítás költsége, kiürítés költsége, stb.) kielégítésére fordítható. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az óvadék elszámolásáról írásban értesíti a Bérlőt a jogviszony megszűnésétől számított 90 napon belül.

A Bérló az óvadék összege után kamatra nem tarthat igényt, a Bérbeadó pedig kezelési költség felszámítására nem jogosult.

10. Amennyiben a Bérló a bérleti szerződés alapján a Bérbeadó felé fennálló bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, úgy a késedelem időtartamára (a fizetés esedékessége és a tényleges fizetés közötti napokra) késedelmi kamatot köteles fizetni a Bérbeadó részére, melynek mértékét a Ptk. határozza meg.
11. A Felek megállapodnak, hogy a Bérló semmilyen jogcímen nem jogosult a Bérbeadóval szemben fennálló követelését a bérleti díjba, illetve üzemeltetési vagy közüzemi díjba beszámítani, abból levonni vagy azok összegét csökkenteni, kivéve, ha a Felek írásban eltérően megállapodnak.

#### **Birtokátruházás:**

12. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény birtokának átruházására **a végleges használatba vételi engedély kiadásának napját követő 5 munkanapon belül kerül sor előre egyeztetett időpontban**. A birtokátruházás során a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, fénykép dokumentációt készítenek.

A Bérlemény birtokának az átruházására a teljes egyszeri igénybevételi díj megfizetése esetében terülhet sor.

#### **Szerződő Felek további jogai, kötelezettségei:**

13. Felek megállapodnak abban, hogy Bérló a bérleti jogviszony kezdő időpontját követően azonnal, legfeljebb 5 munkanapon belül köteles **Bérló felelősségbiztosítási szerződést** kötni (mely a Bérlemény használatával a Bérbeadónak vagy a bérleményt használó harmadik személyeknek okozott károkra vonatkozik), és a bérleti jogviszony időtartama alatt folyamatosan fenntartani az általa kiválasztott biztosítótársaságnál, és a biztosítási kötvény másolatát Bérbeadónak megküldeni. Ennek elmaradása esetén Bérbeadót megilleti a felmondási jog. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a Bérló bérleményben található vagyontárgyainak biztosítása a Bérló felelőssége. A Bérbeadó akként nyilatkozik, hogy a bérlemény tekintetében vagyonbiztosítással rendelkezik.
14. A Bérlemény **albérletbe adásához**, egyéb módon történő használatához, üzemeltetéséhez, ingyenesen vagy ellenérték fejében történő átengedéséhez, átruházásához **a Bérbeadó nem járul hozzá**. A Bérbeadó hozzájárulásának hiányában történő albérletbe adás miatt a Bérbeadót megilleti a felmondás joga.
15. A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy:
  - a Bérleményt rendeltetésszerűen, a szerződésben megjelölt célra használja,
  - a tűzrendészeti, balesetvédelmi, egészségügyi, katasztrófavédelmi szabályokat és egyéb szakmai és hatósági előírásokat maradéktalanul betartja.

A Bérleménynek a jelen szerződésben megjelölt céltól eltérő célra történő használatához a Bérbeadó nem járul hozzá azzal, hogy fentiek elmulasztása Bérbeadó részéről felmondási oknak minősül.

A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó az Ingatlan házirendjét a bérleti szerződés mellékleteként csatolja. Bérbeadó a házirend egyoldalú módosításának jogát fenntartja, így különösen azt az esetet, hogy a Jegyző által kiadott működési engedélyben foglaltaknak megfelelően a házirend rendelkezési változhatnak. Bérló a jelen előbérleti szerződés aláírásával kötelezettséget vállal a

házi rend betartására, betartatására. Jelen pontban foglaltak megszegése a Bérló részéről súlyos szerződésszegésnek minősül.

16. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt a birtokba vételét követően alkotórészeivel, berendezéseivel, tartozékaival **jól karbantartja**, az ezzel kapcsolatos jogszabályi és hatósági előírásban meghatározott kötelezettségének eleget tesz. A rendeltetésszerű használathoz szükséges és a bérleményen belüli szokásos karbantartás, javítás, villamos biztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyv költségei a Bérlőt terhelik. A Bérleményben történő bármely átalakításhoz, javításhoz, karbantartáshoz, vagy bármilyen építészeti, gépészeti szereléshez, tekintet nélkül arra, hogy az építési engedély, illetve bejelentés köteles vagy sem, a Bérbeadó **előzetes, írásbeli hozzájárulása** szükséges. Amennyiben ezen tevékenység közvetlen élet, testi épség, vagy kárveszély elhárítása miatt válik szükségessé, úgy Bérló az ok tudomásszerzéséről haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles Bérbeadót. Jelen pontban foglaltak megsértése esetén Bérbeadó jogosult felmondási jogát gyakorolni azzal, hogy Bérló a Bérbeadóval szemben sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen címen (utólagos bérbeszámítás, jogalap nélküli gazdagodás, kártérítés, stb.) igényt vagy követelést nem támaszthat.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérló a Bérlemény birtokának átruházását követően a fentiekben körülírt, vagy a Bérlemény állagát érintő tulajdonosi feladatokat kíván végezni, úgy arról Bérbeadót előzetesen, írásban, az építészeti, a kivitelezési tervek és tételes költségvetés Bérbeadó részére történő bemutatása és átadása mellett megkeresni és tájékoztatni köteles. Bérló kizárólag az előzetesen, írásban kiadott bérbeadói hozzájárulás alapján jogosult bárminemű munkát megkezdeni, és az írásban megkötött külön megállapodás alapján **jogosult bérbeszámításra** (3. számú melléklet). Bérló e vonatkozásban szóbeli megállapodásra, vagy a Bérbeadó részéről ráutaló magatartással történő elfogadásra nem hivatkozhat, különösen a Bérleményben jelen szerződés rendelkezéseibe, vagy jogszabályba ütköző módon elvégzett bárminemű munkát tekintetében. Jelen pontban foglaltak megsértése esetén Bérbeadó jogosult felmondási jogát gyakorolni azzal, hogy Bérló a Bérbeadóval szemben sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen címen (utólagos bérbeszámítás, jogalap nélküli gazdagodás, kártérítés, stb.) igényt vagy követelést nem támaszthat.

Felek rögzítik, hogy a Bérlemény berendezése és bútorokkal beépítése Bérló kötelezettsége Bérló költségviselésével.

17. Bérló köteles a kizárólagos használatú területeken az alábbi feladatokat saját költségén elvégezni vagy elvégeztetni:
- vizes szaniterek (mosdó, mosogató, wc, zuhanyzó, stb) és szerelvényeik karbantartása, javítása
  - az ingatlan különálló, kizárólagos szellőző rendszerének (amennyiben ilyennel rendelkezik) karbantartása, javítása
  - beépített bútorok, szekrények karbantartása, javítása
  - árnyékolók (redőny, szalag függöny, rolók, zsaluzia, stb.) karbantartása, javítása
  - elektromos hálózati elemek (dugaljak, kapcsolók, lámpatestek, fényforrások) karbantartása, javítása
  - nyílászáróknál záruk, kilincsek javítása, cseréje
  - kulcsok és elektromos távnyitók, kártyák pótlása, plusz darabok beszerzése
  - dugulás elhárítás
  - nyílászárók sérült üvegezésének javítása, cseréje
  - padlóburkolatok karbantartás, javítása

- helyiségek tisztasági festése, nyílászárók, rácsok, korlátok, csövek, fűtőtestek mázolása
- Bérői tevékenységhez tartozó technológiai berendezések (pl. konyha), műtárgyak (pl. zsírfogó) beszerzése, elhelyezése, karbantartása, javítása.

18. A Bérleményben végzett tevékenységhez, munkálatokhoz szükséges hatósági engedélyekről a Bérő saját költségén köteles gondoskodni. A szükséges engedélyek meglétét a Bérbeadó jogosult ellenőrizni.

19. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződésben megadott alábbi adataiban változás következik be úgy arról köteles a Bérbeadót haladéktalanul, de legkésőbb a változás bekövetkezésétől számított 15 napon belül írásban tájékoztatni,

- Bérő neve,
- Bérő képviselőjére jogosult személy neve,
- Bérő székhelye/lakcíme,
- Bérő adószáma/adóazonosító jele
- Bérő kapcsolattartási adatai.

A tájékoztatás elmulasztásából eredő mindennemű hátrányos jogkövetkezmény és kockázat a Bérőt terheli.

20. Bérő a Bérlemény tisztaságáról, rendszeres takarításáról, saját költségén köteles gondoskodni a nyitvatartási időn túl is. A közös területek takarítási költségeit az üzemeltetési költség tartalmazza.

21. Bérő tudomással bír arról, hogy a Bérleményben a tevékenysége során keletkező hulladékokat az érvényes környezetvédelmi előírásoknak megfelelően köteles kezelni, tárolni. Felek az e pontban foglaltakat a Bérő lényeges kötelezettségének tekintik.

22. A Bérő a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt köteles betartani a mindenkor hatályos vásárokról és piacokról szóló rendeletet, valamint a Bérbeadónak a piacra vonatkozó rendtartását. Felek az e pontban foglaltakat a Bérő lényeges kötelezettségének tekintik.

23. Bérő tudomással bír arról, hogy a piac egységes arculati elemeit a Bérbeadó határozza meg, az egységes arculati elemek és szabályok mindenkire kötelező jellegűek. Az arculati elemek Bérbeadói kialakítása esetén Bérő köteles annak költségeit Bérbeadó részére megtéríteni. Bérői kialakítás esetén Bérő köteles a Bérbeadó által meghatározott arculati elemek felhasználására.

Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által kialakított és kivitelezett arculati elemeket maradéktalanul elfogadja és azokat alkalmazza a bérlemény külső dizájnjának kialakítása során. Felek az e pontban foglaltakat a Bérő lényeges kötelezettségének tekintik.

#### **A bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése:**

24. A bérleti jogviszony határozott időtartamra jön létre. Szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy a Bérbeadó az ún. rendes felmondás jogát nem gyakorolhatja, a Felek kizárják azt. A Bérő a bérleti jogviszony fennállása alatt évente, a jogviszony kezdő hónapjával megegyező hónapban jogosult a bérleti jogviszonyt 3 hónapos felmondási idővel felmondani, azzal, hogy a felmondás a hónap végére szólhat. A jelen pontban írt határidőt a Felek jogvesztőnek tekintik.

Ha a határozott időtartam leteltét követően a Bérő a Bérleményt tovább használja, akkor a Felek kifejezett írásbeli megállapodása hiányában a szerződés nem alakul át határozatlan időtartamúvá.

25. Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben a 13.-23., 26. , 27. és 30. pontban írt kötelezettségét vagy a bérleti díj, egyszeri igénybevételi díj, az üzemeltetési költség és közüzemi díj megfizetésével, késedelembe esik és kötelezettségének a Bérbeadó írásbeli felszólításában megadott határidőn belül nem tesz eleget (legalább 8 napos póthatáridő tűzésével), úgy Bérbeadó jogosult a póthatáridő eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a szerződést rendkívüli felmondással egyoldalúan írásban megszüntetni. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál. A Bérbeadó a felmondás jogát fizetési késedelem esetén akkor is gyakorolhatja, ha a Bérló az óvadékot megfizette és az a Bérló tartozását fedezi.
26. A Bérló köteles a Bérleményt a bérlet teljes időtartama alatt rendeltetésszerűen használni. Amennyiben a Bérló a Bérleményt rendeltetésellenesen, illetve az 1. pontban meghatározott céltól eltérően használja a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül és a rendeltetésellenes használatot a Bérbeadó ez irányú felszólításában megjelölt időn belül sem szünteti meg, úgy a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést felmondással megszüntetni.
27. Szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy a Bérló köteles a gazdasági társaság legfőbb szerve által meghozott döntést követő 15 napon belül a Bérbeadót tájékoztatni, amennyiben tagjainak összetételében változás következik be. Amennyiben a Bérló ezen tájékoztatási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt a 28. pontban írtaknak megfelelően rendkívüli felmondással megszüntetni.
28. A szerződés kizárólag írásban szüntethető meg, figyelemmel azonban a 24. pontban foglaltakra.
29. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérló cserehelyiségre nem jogosult.
30. A Bérló köteles a bérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül a Bérleményből a Bérlóhoz tartozó bármilyen albérló, alkalmazott, személy vagy tárgy hátrahagyása nélkül kiköltözni a bérlemény kulcsait/egyéb beléptetőit/stb., továbbá a Bérleményt kiürítve, kitarítva, a Bérlemény villamoshálózata érintésvédelmi megfelelőségét tanúsító érvényes érintésvédelmi jegyzőkönyvvel, tisztasági festéssel, kártérítés és elhelyezési igény nélkül a Bérbeadó részére hibátlanul, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban visszaadni. A bérleti szerződés bármely módon történő megszűnése vagy megszüntetése esetén köteles a leltári tárgyakat üzemképes állapotban Bérbeadó részére visszaszolgáltatni. Hibátlanság alatt a Felek azt az állapotot értik, ami a rendeltetésszerű használat folytán rendkívüli károkozások nélkül következik be. Felek a visszavétel során jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítésre kerülnek az almérő órák állásai.
31. Amennyiben Bérló fenti kötelezettségének a Bérbeadó által történő külön felszólításban közölt határidőben nem tesz eleget, úgy Bérló jelen okiratával kifejezetten kijelenti, hogy Bérbeadó a határidőt követően bármikor jogosult az ingatlant önhatalommal visszavenni. Ezen időponttól kezdődően a Bérbeadót a hátralékos bérleti díj, annak járulékai, valamint a költségek erejéig a Bérlónek a bérleményben található vagyontárgyain zálogjog illeti meg, és erre tekintettel megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Ha a Bérló kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a Bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, a Bérbeadó 8 napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik.



32. Amennyiben a Bérelő a Bérlemény fentiek szerinti módon történő visszaadási kötelezettségével késedelembe esik, a késedelmes napokra késedelmi kötbér fizetésére köteles. A késedelmi kötbér mértéke a bruttó bérleti díj 1 naptári napra eső összegének kétszeres összege.
33. Amennyiben a Bérelő felszámolásának, végelszámolásának, illetve csődeljárásának kezdő időpontját a Céglözlönyben közzéteszik, a Felek között a bérleti jogviszony a közzététel napján minden további rendelkezés nélkül megszűnik, hacsak a Felek írásban eltérően nem állapodnak meg.
34. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony bármilyen módon történő megszűnése esetén a Bérelő a fentiek szerint a Bérleménybe beépített, illetve felszerelt és a Ptk. 5:15 és 5:16. § alapján az ingatlan alkotórészévé, illetve tartozékává váló dolgokat nem viheti el (azok a beépítéssel, illetve felszereléssel a Bérbeadó tulajdonába kerülnek) és a fentiekben túlmenően a Bérbeadóval szemben sem a bérleti jogviszony fennállása, sem annak megszűnését követően semmilyen címen (utólagos bérbeszámítás, jogalap nélküli gazdagodás, kártérítés, stb.) követelést nem támaszthat.

### **Adatvédelmi rendelkezések:**

35. A Felek tudomásul veszik, hogy a kapcsolattartási adatok, mint személyes adatok megadására a másik féllel való szerződéskötés, valamint szerződés létrejötte esetén annak teljesítése érdekében van szükség. Az adatot közlő fél kijelenti, hogy a kapcsolattartás céljára megadott személyes adatok kezelésére és továbbítására az erre vonatkozó hozzájárulás vagy megfelelő jogszabályi felhatalmazás birtokában kerül sor. A szerződéses kapcsolattartás céljára a Felek által egymás részére személyes adatok a Felek által e célból tárolhatók és a Felek közti üzleti kapcsolattartásra használhatók fel. Az adatot kapó fél tudomásul veszi, hogy a szerződéses kapcsolattartók adatait a szerződéses jogviszony időtartama alatt, avagy addig kezelheti, míg az adatok törlésére vagy módosítására vonatkozó értesítést nem kap. Az adatot közlő fél vállalja az érintettek ennek megfelelő tájékoztatását az adatkezelés módjával és feltételeivel kapcsolatban, s vállalja továbbá a 2016/679/EU általános adatvédelmi rendelet (GDPR) 19. cikke szerinti értesítési kötelezettség teljesítését.
36. A Bérelő tudomással bír arról, hogy elérhetőségi adatai (név, cím, telefonszám, email cím) a Bérbeadó megbízásából a Bérlemény karbantartását, felújítását (kizárólag a tulajdonosi érdekkörbe tartozó munkák) és üzemeltetését végző vállalkozó(k) részére kiadásra kerülhetnek.
37. A Bérelő (mint adatfeldolgozó/címzett) úgyszintén megkaphatja a vállalkozó (mint érintett) elérhetőségi adatait (név, cím, telefonszám, email cím), melyeket a jelen szerződés, valamint az Infotv. (2011. évi CXII. törvény) és az általános adatvédelmi rendelet (GDPR) betartása mellett kezel.
38. A Bérelő a fenti személyes adatokat kizárólag a jelen szerződés fennállása alatt jogosult kezelni (adatfeldolgozás időtartama), mely adatkezelés célja a karbantartási munkálatok elvégzése körében a vállalkozókkal való közvetlen kapcsolattartás.
39. A Bérelő a személyes adatok kezelése során kizárólag a Bérbeadó (mint adatkezelő) írásbeli utasítása alapján jár el.
40. A Bérelő biztosítja azt, hogy az érintett személyes adatokhoz való hozzáférésre feljogosított személyek - ha jogszabályon alapuló megfelelő titoktartási kötelezettség hatálya alatt egyébként

nem állnak - az általuk megismert személyes adatok vonatkozásában titoktartási kötelezettséget vállaljanak.

41. A Bérelő minden megfelelő eszközzel segíti az adatkezelőt az érintettek jogai érvényesítésének elősegítése, ezzel kapcsolatos kötelezettségei teljesítése érdekében.
42. A Bérelő az általa végzett adatkezelési műveletek befejezését követően a Bérbeadó (mint adatkezelő) választása szerint - ha törvény másként nem rendelkezik - vagy haladéktalanul törli a tevékenysége során megismert személyes adatokat, vagy továbbítja azokat az adatkezelőnek és azt követően törli a meglévő másolatokat.
43. A Bérelő a Bérbeadó (mint adatkezelő) rendelkezésére bocsát minden olyan információt, amely az adatfeldolgozó igénybevételére vonatkozó jogi rendelkezéseknek való megfelelés igazolásához szükséges.
44. A Bérelő további adatfeldolgozót kizárólag abban az esetben vehet igénybe, ha azt jogszabály nem zárja ki, továbbá, ha a Bérbeadó (mint adatkezelő) további adatfeldolgozó igénybevételéhez előzetesen közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban eseti vagy általános felhatalmazást adott. Az általános írásbeli felhatalmazás esetén a Bérelő tájékoztatni köteles az adatkezelőt minden olyan tervezett változásról, amely további adatfeldolgozók igénybevételét vagy azok cseréjét érinti. Ha az adatkezelő, ezen tájékoztatás alapján a további adatfeldolgozó igénybevételével szemben kifogást emel, a további adatfeldolgozó igénybevételére az adatfeldolgozó kizárólag a kifogásban megjelölt feltételek teljesítése esetén jogosult. A Bérelő tudomással bír arról, hogy amennyiben a további adatfeldolgozó nem teljesíti adatvédelmi kötelezettségeit, megbízójaként teljes felelősséggel tartozik az adatkezelő felé a további adatfeldolgozó kötelezettségeinek a teljesítéséért. Bérelő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az általa vagy megbízottja által megvalósított adatkezelési szabálysértés miatt az adatkezelővel szemben érvényesített joghátrányokat az adatkezelő részére megtéríti.
45. A Bérelő vállalja, hogy megfelelő technikai és szervezési intézkedéseket hajt végre annak érdekében, hogy a kockázat mértékének megfelelő szintű adatbiztonságot garantálja az átadott személyes adatok tekintetében.
46. A Bérelő vállalja, hogy az adatvédelmi incidenst, az arról való tudomásszerzését követően indokolatlan késedelem nélkül bejelenti az adatkezelőnek.
47. A Bérelő tudomással bír arról, hogy a jelen szerződésben rögzített személyes adatait a Bérbeadó a jelen szerződésből fakadó követelések érvényesítése érdekében, a jelen szerződés időtartamát követően is kezelje, valamint nem teljesítés esetén azokat a fizetési meghagyásos eljárás vagy a szükséges jogi procedúra megindítása céljából a jogi képviselője részére, illetve rajta keresztül a kijelölt közjegyző vagy bíróság részére átadja.

#### **Záró rendelkezések:**

48. A Bérelő köteles – amennyiben pécsi székhellyel rendelkezik – a végleges bérleti szerződés aláírásakor igazolni, hogy Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata felé nem áll fenn lejárt esedékességű helyi adótartozása.
49. Bérelő tudomásul veszi, hogy a végleges bérleti szerződés megkötésének feltétele – amennyiben pécsi székhellyel rendelkezik – a 48. pontban rögzítetteken felül, hogy nem állhat fenn lejárt esedékességű tartozás a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt-vel szemben sem.

50. Szerződő Felek megállapodnak abban, jelen Szerződés hatályának tartama alatt és azt követően bizalmasan, üzleti titokként kezelik a jelen Szerződésben foglaltakat, illetve a jelen Szerződés teljesítése kapcsán tudomásukra jutó információkat, tényeket vagy adatokat, azokat harmadik félnek semmilyen formában nem adják tovább és nem teszik hozzáférhetővé harmadik személy számára. A titoktartás nem vonatkozik a köztudomású információkra, illetve olyan harmadik féltől kapott információkra, amelyeket nem terhel titoktartási kötelezettség az érintett információk vonatkozásában. Nem minősül a titoktartási kötelezettség megsértésének, ha bármilyen információ közlése vagy nyilvánosságra hozatala jogszabály, bírósági/hatósági határozat vagy az EU jogi aktusa következtében válik szükségessé.

51. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik fél által a másik részére tértivevénnyel megküldött levél a jelen szerződésben megjelölt, vagy egyébként írásban bejelentett számlázási címről, vagy székhelyről „nem kereste”, „elköltözött”, „kézbesítés akadályozott”, „cím nem azonosítható” vagy „ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, úgy azt a Felek a kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. (ötödik) munkanapon kézbesítettnek tekintik, és a feladó a kézbesített levélhez fűződő jogkövetkezményeket jogosult érvényesíteni. Amennyiben bármelyik fél által a másik részére tértivevénnyel megküldött levél a jelen szerződésben megjelölt, vagy egyébként írásban bejelentett számlázási címről, vagy székhelyről „címzett az átvételt megtagadta” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, úgy a kézbesítés megkísérlésének napján a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

52. A Felek e szerződésből eredő mindennemű jogvita eldöntésére kikötik a Bérbeadó székhelye szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező Bíróság kizárólagos illetékességét.

53. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályi rendelkezések, különösen a Ptk. szabályai irányadóak.

A jelen előszerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, mindenfajta kényszer és fenyegetés nélkül, szabad akaratukból helybenhagyólag aláírták.

Pécs, 2023. ....

Pécs, 2023. ....

.....  
Bérbeadó  
Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.  
Jedlicska Zsófia Melinda  
vezérigazgató

.....  
Bérlő

1. számú melléklet – Alaprajz
2. számú melléklet – Házirend
3. számú mellet – Bérbeszámításra vonatkozó tájékoztató