

SC 163 / 2015



**Debreceni Sportcentrum**  
**Közhasznú Nonprofit Kft.**  
H-4032 Debrecen, Oláh Gábor u. 5.  
Tel.: (52) 514-400, fax: (52) 514-418  
E-mail: [dbsportcentrum@dbsportcentrum.hu](mailto:dbsportcentrum@dbsportcentrum.hu)  
Web: [www.dbsportcentrum.hu](http://www.dbsportcentrum.hu)

# BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **DEBRECENI SPORTCENTRUM KÖZHASZNÚ NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhelye: 4032 Debrecen, Oláh Gábor u. 5. sz., adószáma: 20749941-2-09, cégjegyzékszám: Cg. 09-09-016786, bankszámlaszám: OTP Bank 11738008-20242509, képviselő: Becskey András ügyvezető), mint **b é r b e a d ó -**,

másrészről a **NAGON KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhelye: 4032 Debrecen, Poroszlai út 111. sz., cégjegyzékszám: Cg. 09-09-021195, adószám: 23381689-2-09, képviselő: Dr. Nábrádi András ügyvezető), mint **b é r l ő** szerződő felek között, alulírott helyen és időben, a következő feltételek szerint:

- 1.) Szerződő felek előljáróban rögzítik, hogy a Debreceni Sportcentrum Közhasznú Nonprofit Kft.-nek - a DMJV Önkormányzatával megkötött üzemeltetési szerződés, valamint közszolgáltatási szerződés alapján - kizárólagos használati és hasznosítási joga áll fenn a **Debrecen, Oláh Gábor u. 5. sz.** alatt található **Sporttelep** (debreceni 22.354/5 hrsz.) tekintetében, és erre tekintettel bérbeadó többek között jogosult a jelen okiratban foglalt bérleti szerződés megkötésére is.
- 2.) A fentiek előrebocsátását követően a bérbeadó bérbeadja, bérlő pedig bérbeveszi a bérbeadó hasznosításában álló **Debrecen, Oláh Gábor u. 5. sz.** alatt található Sporttelep ún. OSEI épületének földszintjén elhelyezkedő helyiséget, a jelen bérleti szerződés **1. sz. mellékletét** képező alaprajzon körülhatárolt, összesen **38,25 m<sup>2</sup>** alapterületű alábbi **helyiség** (a jelen bérleti szerződésben, a továbbiakban: **helyiség**), azok valamennyi alkotórészével és tartozékával együtt:

- **földszinti orvosi rendelő**

Felek rögzítik, hogy a fenti helyiség bérlő kizárólagos használatába kerül.

Felek rögzítik, hogy a Debrecen, Oláh Gábor u. 5. sz. alatt található Sporttelep fentiekben fel nem sorolt egyéb helyiségei/területei nem képezik a jelen bérleti szerződés tárgyát, azok használatára a bérlő a jelen szerződés alapján nem szerez jogosultságot.

Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgyát képező helyiségen harmadik személy(ek)nek nem áll fenn olyan joga, amely a bérlőt a helyiségnek a jelen bérleti szerződés szerinti birtoklásban és rendeltetésszerű használatban akadályozná.

./.

*AK*

*h*

3.) Bérbeadó a jelen bérleti szerződés megkötésével - figyelemmel a tulajdonos DMJV Önkormányzat polgármestere által meghozott ..... **PM határozatban** foglaltakra is - kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő az általa bérelt földszinti helyiség tekintetében saját költségén az alábbi **beruházásokat** elvégezze:

- az orvosi rendelőből az ún. „laborba” nyíló ajtónyílás megszüntetése, a közlekedő felől új ajtónyílás kialakítása, nyílászáró (ajtó) elhelyezése
- gipszkarton válaszfalak illetve állmennyezet elhelyezése a bérelni kíván helyiségében
- festés, mázolás
- burkolatcsere
- meglévő (atlétikai pálya felőli) nyílászárók (ablakok) cseréje

A fentiekben részletezett beruházással összefüggő, a hatályos jogszabályokban, illetve egyéb kötelező érvényű hatósági és más előírásokban foglalt katasztrófa- és munkavédelmi előírások maradéktalan betartásának és az előírt átalakítások (menekülő útvonal biztosítása, stb.) elvégzésének kötelezettsége, továbbá az ezekhez kapcsolódó valamennyi felelősség kizárólagosan a bérlőt, mint a beruházás végzőjét terheli. Amennyiben a beruházás elvégzéséhez bármilyen hatósági és/vagy engedély beszerzésére van szükség, úgy az (saját költségén és saját kockázatára) ugyancsak a bérlő feladatát képezi.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés mindkét fél általi aláírása esetén bérlő a fentiekben körülírt beruházás végzésével kapcsolatos munkálatokat már a bérleti jogviszony hatályba lépését megelőzően jogosult megkezdeni, feltéve, hogy a bérlő a jelen bérleti szerződésben foglaltak szerinti óvadékfizetési kötelezettségének (**bruttó 160.000 Ft**) maradéktalanul eleget tett.

4.) Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony a jelen szerződésnek a DMJV Önkormányzat Tulajdonosi Bizottsága általi jóváhagyásának napjától kezdődően a

**2019. február 28.**

napjáig terjedő **határozott időtartamra** jön létre.

Bérlő (amennyiben felek a bérleti jogviszonyt időközben közös megegyezés alapján, írásba foglaltan nem hosszabbítják meg) a határozott időtartam lejártakor, illetőleg a bérleti szerződés bármilyen egyéb okból bekövetkező megszűnése, illetve megszüntetése esetén ettől számított **15 (tizenöt) napon** belül köteles a helyiséget kiürített, tiszta, frissen festett, rendezett és legalább az átvételkorinak megfelelő műszaki állapotban a bérbeadó birtokába bocsátani, valamint a helyiséget elhelyezési és térítési díj fizetése iránti igény nélkül elhagyni.

A "legalább az átvételkorinak megfelelő műszaki állapot" értelmezése tekintetében szerződő felek kifejezetten rögzítik azon megállapodásukat, miszerint a bérlő által a fenti 3.) pontban írtak szerint elvégzendő beruházás akként értelmezendő, hogy az ezen beruházás következtében megvalósult műszaki állapotban köteles a bérlő a helyiséget a bérbeadó birtokába bocsátani, azaz az ezen beruházás során beépített anyagok, berendezési-felszerelési tárgyak kibontására és elvitelére a bérlő nem válik jogosulttá a szerződés megszűnésekor.

WA

Bérlő azonban tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a bérbeadó a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 8 (nyolc) napon belül írásban akként nyilatkozik, miszerint az eredeti állapotban való visszaadásra akként tart igényt, hogy az orvosi rendelő az eredeti funkciójába kerüljön visszaállításra, úgy a bérlő saját költségén ezen visszaállítás(oka)t is elvégzi, legkésőbb az írásbeli tájékoztatás kézhez vételétől számított 15 (tizenöt) napos határidőn belül. Abban az esetben, ha a bérlő ezen feladatának nem vagy nem teljes körűen tesz eleget, úgy a bérbeadó ezt jogosult a bérlő költségére harmadik személlyel/személyekkel elvégeztetni; ilyen esetben a bérlő köteles 8 (nyolc) napon belül megtéríteni a bérbeadó részére a számlával igazoltan felmerülő valamennyi, az óvadék által nem fedezett költséget.

Felek a helyiség át- és visszaadásakor közösen átadási-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben fényképekkel is dokumentáltan rögzítik a helyiség műszaki állapotát és a felek által lényegesnek tekintett egyéb körülményeket.

Bérlő kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy az általa bérelt helyiséget a bérlő akkor is köteles a bérleti jogviszony határozott időtartamának lejártakor, illetve a bérleti jogviszony egyéb módon történő megszűnése/megszüntetése esetén a fent írt határidőn belül a bérbeadó rendelkezésére bocsátani és azt elhagyni, ha a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásával vagy annak bármilyen egyéb okból történő megszűnésével, megszüntetésével a bérlő nem ért egyet, és jogainak érvényesítése céljából a bérlő és/vagy a bérbeadó a bírósághoz fordul.

Abban az esetben, ha a bérlő jogcím nélküli használóvá válik (ideértve különösen, de nem kizárólagosan azt, ha bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően annak ellenére sem adja át a jelen bérleti szerződésben meghatározott formában az általa használt helyiséget a bérbeadó részére, hogy a bérbeadó nem tartott igényt az eredeti állapot helyreállítására), úgy a jogcím nélküli használat időtartamára használati díjat köteles fizetni a bérlő részére. A használati díj mértéke a mindenkor irányadó bérleti díj kétszeres összegének felel meg.

Felek - tekintettel arra, hogy a fenti 3.) pontban már említett polgármesteri határozat rendelkezései értelmében az értéknövelő beruházások elvégzésére a bérlő csak azzal a feltétellel jogosult, miszerint az értéknövelő beruházást térítésmentesen átadja DMJV Önkormányzata részére - kifejezetten megállapodnak abban, valamint bérlő a jelen okirat aláírásával tudomásul veszi és magára nézve kötelező érvényűnek elfogadja, hogy a bérleti jogviszonynak a bármilyen okból történő, a fentiekben körülírt határozott idő lejártá előtti megszűnése, továbbá a bérleti szerződés határozott időtartamának lejártá esetén bérlő a helyiségbe általa beépített anyagok, valamint az általa eszközölt egyéb értéknövelő beruházások értékének megtérítése iránti esetleges igényéről már a jelen okirat aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond, függetlenül attól, hogy az adott beépített anyagok, illetve általa eszközölt értéknövelő beruházások fizikailag eltávolíthatóak-e vagy sem a helyiségből. Kivételt képez a fentiekben körülírt főszabály, azaz a DMJV Önkormányzata számára való térítésmentes átadási kötelezettség alól a helyiségben jelenleg meglévő ablakok bérlő általi cseréje, amellyel kapcsolatosan felek akként állapodnak meg, miszerint a bérlő által a bérbeadóhoz benyújtásra kerülő, az ablakcserével kapcsolatosan a bérlő által viselni vállalt költségeket (anyag- és munkadíj, beleértve a beépítés költségeit is) tartalmazó árajánlat bérbeadó általi elfogadása esetén a felek írásban állapodnak meg az ablakcsere bérbeadó által engedélyezéséről, valamint arról, hogy ennek elfogadott költsége a bérlő által fizetendő bérleti díj összegébe beszámításra kerül.

(A beszámítás technikai részleteit ugyancsak ezen külön írásbeli megállapodás keretében fogják a felek rögzíteni).

- 5.) A jelen bérleti szerződést - tekintettel annak határozott időtartamára, valamint a felek ilyen irányú megállapodására is - **rendes felmondás** útján megszüntetni nem lehet.
- 6.) A **rendkívüli (azonnali hatályú) felmondás** szabályaira a jelen bérleti szerződésben, valamint a hatályos jogszabályokban foglalt rendelkezések az irányadók.

Felek azonban kifejezetten megállapodnak abban, hogy a bérbeadó azonnali hatályú felmondási jogát önmagában, minden egyéb körülmény vizsgálata nélkül megalapozza az az eset is, amennyiben a DMJV Önkormányzata és a Debreceni Sportcentrum Közhasznú Nonprofit Kft. között érvényben lévő, a Debrecen, Oláh Gábor u. 5. sz. alatti Sporttelepre is vonatkozó közszolgáltatási szerződés hatálya bármilyen okból kifolyólag időközben megszűnik.

Felek akként állapodnak meg, hogy azonnali hatályú felmondás esetén a vétlen felet **meghiúsulási kötbérként** megilleti **3 (három) havi bruttó bérleti díjnak** megfelelő összeg, amely meghiúsulási kötbér összegét az azonnali hatályú felmondásra okot adó fél a szerződés hatályának megszűnésétől számított 8 (nyolc) napon belül köteles megfizetni; a vétlen fél jogosult a meghiúsulási kötbér összegén felüli esetleges további igazolt kárainak a megtérítését is követelni az azonnali hatályú felmondásra okot adó féltől. Felek azonban akként állapodnak meg, hogy az előző bekezdésben említett okból (DMJV Önkormányzatával érvényben lévő közszolgáltatási szerződés megszűnése esetén) gyakorolt azonnali hatályú felmondási jog gyakorlása esetében egyik szerződő fél sem jogosult ezen meghiúsulási kötbérre.

- 7.) A bérleti díj tekintetében szerződő felek

**42.000 Ft + Áfa/hó, azaz**  
**Negyvenkettőezer forint + Áfa/hónap**

összegben állapodnak meg egymással, figyelemmel arra is, hogy a bérbeadó az adóhatóság irányában történt bejelentésével a nem lakáscélú ingatlanok bérbeadását Áfa-köteleessé tette. Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a bérleti díj fentiekben meghatározott összege fedezetet nyújt a helyiség használatával kapcsolatos (alap) rezsiköltségekre (fűtés, világítás, takarítás).

Bérlő a **bérleti díj összegét 2015. március** hónaptól kezdődően havonta előre esedékesen - a bérbeadó által kiállított és legkésőbb a tárgyhoz 5. (ötödik) napjáig a bérlő részére átadott, alakszerű, a számviteli jogszabályoknak megfelelő számla ellenében - köteles legkésőbb a tárgyhoz **10. (tizedik) napjáig** megfizetni a bérbeadó részére a bérbeadói házipénztárba való befizetés vagy banki átutalás útján.

Abban az esetben, ha a bérlő a bérleti díj megfizetésére vonatkozó kötelezettségének, illetőleg bármilyen esetleges egyéb, a jelen bérleti szerződés alapján a bérbeadó irányában fennálló fizetési kötelezettségének a teljesítésével 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, úgy a bérbeadó - külön írásbeli felszólítás hiányában is - jogosult a jelen bérleti szerződést a bérlőnek címzett egyoldalú jognyilatkozatával, **azonnali hatállyal felmondani**.

*WA*

A bérleti díj megfizetésének késedelmes teljesítése esetén bérelő köteles megfizetni a bérbeadó részére a hatályos Ptk-ban meghatározott mértékű **késedelmi kamatot** is.

- 8.) Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen bérleti szerződés mindkét fél általi aláírását követő 3 (három) munkanapon belül megfizet a bérbeadó részére **bruttó 160.000 Ft**, azaz **bruttó Egyszázhatvanezer forintot**, amelyet összesen felek kezizálogjogként a Ptk. 5:95. § (1) bekezdésének a.) pontja alapján felek **óvadékok** alapítottak. Az óvadék összegének a bérbeadó számára való kiegyenlítése az előfeltétele annak, hogy a bérelő a fenti 3.) pontban részletezett beruházással kapcsolatos munkálatokat megkezdhesse.

Abban az esetben, ha a jelen bérleti szerződésben foglalt valamely bérelői kötelezettség bármelyikének nem teljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése esetére a bérbeadónak, mint zálogjogosultnak megnyílik a kielégítési joga, úgy a bérlethez, mint zálogkötelezettséghez címzett egyoldalú nyilatkozatával - a biztosított követelés összege erejéig - a pénz, mint zálogtárgy tulajdonjogát megszerzi.

Az óvadékként letett összeg után a bérelő kamatra vagy egyéb hozadékra nem jogosult.

Amennyiben a bérbeadó az óvadék vagy annak egy része valamely bérelői kötelezettség nem vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén a bérbeadó tulajdonába került, úgy bérelő a bérbeadó felhívására köteles az óvadék összegét az eredeti összegre a kitűzött határidőn belül (amely azonban 5 napnál kevesebb nem lehet) kiegészíteni. Abban az esetben, ha a bérelő az óvadék kiegészítésére vonatkozó ezen kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Az óvadékként átutalt pénzösszeg a bérelő részére **8 (nyolc) napon** belül visszajár, ha a jelen bérleti szerződés hatálya megszűnik anélkül, hogy az óvadékból való kielégítésre a jogalap megnyílt volna (ideértve természetesen azt az esetet is, ha a bérbeadó a fenti 3.) pontban írtak szerint az eredeti állapot helyreállítására igényt tart, de a bérelő azt határidőben nem végzi el, és emiatt arról a bérbeadónak kellett a bérelő költségén gondoskodnia).

- 9.) Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező helyiséget a bérelő **ismert, megtekintett állapotban** veszi bérbe azzal, hogy természetesen a beruházási munkálatok bérelő általi megkezdésére csak a jelen bérleti szerződésnek a DMJV Önkormányzat Tulajdonosi Bizottsága általi jóváhagyását (és az óvadék megfizetését) követően kerül majd sor.

Bérelő a bérleti jogviszony kezdetének időpontjától kezdődően húzza annak minden hasznát, azonban már a beruházási munkálatok megkezdésétől a visszaadás időpontjáig viseli az azzal kapcsolatos terheket és költségeket, a jelen bérleti szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott kivételekkel.

Bérelő azonban kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, hogy bérbeadót a bérleti jogviszony időtartama alatt csak és kizárólag az épületszerkezeti elemekkel kapcsolatos javítási-karbantartási költségek terhelik (ezen bérbeadói kötelezettség tekintetében a lakások és egyéb helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésük egyes szabályairól szóló **1993. évi LXXVIII. törvény** rendelkezései az irányadóak); minden egyéb, a bérelő által kizárólagosan használt helyiség fenntartásával, illetőleg állagának megővásával kapcsolatos költségek megelőlegezésére és viselésére a bérelő vállal kötelezettséget.

- 10.) Bérlo köteles a kizárólagos használatába kerülő helyiség tisztán tartását saját költségén elvégezni vagy elvégeztetni.

A helyiség használata és üzemeltetése során bérlo köteles a tevékenységének folytatása során a Sporttelep működését, illetve a Sporttelepet használó/látogató más személyeket szükségtelenül nem zavarhatja.

- 11.) Felek a bérlet tárgyát képező helyiség használata, működtetése és annak esetleges korlátozása tekintetében az alábbiak szerint állapodnak meg:

- a.) Felek megállapodnak abban, hogy bérlo **jogosult** az általa bérelt helyiséget minden nap (munkanapokon, szabad- és munkaszüneti napokon, ünnepnapokon egyaránt) nyitva tartani és üzemeltetni.
- b.) A bérleti szerződés tárgyát képező helyiség műszaki színvonalát és működőképességét bérlo köteles - saját költségén és felelősségére - folyamatosan fenntartani. Ennek keretében a bérlo kötelezettséget vállal az általa bérelt helyiség, valamint az abban található berendezések rendes felújítási, karbantartási munkálatainak saját költségén történő elvégzésére vagy elvégeztetésére; ennek keretében a bérlo köteles saját költségén elvégezni a bérelt helyiségek belső festését és mázolását is.
- c.) Amennyiben bérlo az általa bérelt helyiség területén szerzői jogvédelem alá eső zeneszolgáltatást nyújt, úgy ilyen esetben az adott közös jogvédő szervezet (ARTISJUS, stb.) irányában előírt esetleges jogdíjfizetési kötelezettség és a bejelentési kötelezettség is egyaránt közvetlenül a bérlo terhel.
- d.) A beruházás révén, az általa bérlet helyiségben a bérlo (figyelemmel arra, hogy felette a bérbeadó által üzemeltetett egyéb helyiségek találhatóak) nem működtethet semmilyen hangsugárzó berendezést, illetve ott nem végezhet semmilyen olyan tevékenységet, amely a felette lévő helyiségekben lévők nyugalma, tevékenységét zavarja. A jelen pontban foglalt bérlo kötelezettség megszegése a bérbeadó azonnali hatályú felmondási jogát alapozza meg.

- 12.) Bérlo köteles a tevékenységére (beleértve mind az általa végzendő beruházást, mind pedig a helyiség működtetését is) vonatkozó szakmai munka-, tűz-, baleset-, vagyonvédelmi- és ÁNTSZ-előírásokat, továbbá a hatályos jogszabályokban előírt kötelezettségeket maradéktalanul betartani, továbbá azokat a helyiséget használó (látogató) személyekkel is betartatni, valamint az ezen előírások/kötelezettségek megszegésével okozott károkat a bérbeadónak, illetőleg a károsult harmadik személy(ek)nek megtéríteni.

Ennek keretében bérlo köteles a tűzvédelmi előírásoknak lezárt borítékban az általa használt helyiség 1 (egy) db kulcsát a Sporttelep vagyonvédelmi szolgálatánál letétbe helyezni.

- 13.) A helyiség működtetéséhez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése a bérlo kötelezettsége. Az engedély(ek) esetleges hiánya a bérlo a bérbeadó irányában történő fizetési kötelezettségére azonban kihatással nincs.

VR

- 14.) A bérleti szerződés **azonnali hatállyal felmondható** a jelen bérleti szerződésben kifejezetten nevesített eseteken túlmenően minden olyan esetben, ha valamelyik fél a jelen szerződésben foglalt valamely rendelkezést megszegi és emiatt a másik féltől nem várható el a bérleti szerződés hatályának fenntartása, így különösen, de nem kizárólagosan akkor, ha a bérlő működésével a Sporttelep bármely részének állagát és/vagy állapotát veszélyezteti, illetőleg ha a bérlő a vendégek magatartásának figyelemmel kísérésére vonatkozó ellenőrzési kötelezettségét elmulasztja és ezáltal a bérbeadó, illetőleg harmadik személy kárt szenved.
- 15.) Bérlő kijelenti, hogy a helyiséget **rendelő működtetése**, valamint az ezzel szorosan összefüggő tevékenységek (egészségügyi kezelések) végzése céljából kívánja igénybe venni, amelyek a bérelt helyiség állagát, annak további rendeltetészerű használatát semmilyen módon nem korlátozzák és/vagy nem akadályozzák; ettől eltérő tevékenység végzése esetén bérbeadó a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani.
- 16.) Felek rögzítik, hogy valamennyi, a bérelt helyiség hasznosításából származó bevétel kizárólagosan a bérlőt illeti meg.
- Bérlő a bérelt helyiséget reklám elhelyezése céljából is hasznosíthatja, amelynek bevétele kizárólagosan bérlőt illeti meg, azonban a felek külön írásbeli megállapodása esetén lehetőség van arra, hogy a bérbeadó kezdeményezése alapján - különösen a bérbeadó közreműködésével létrejött reklámszerződések esetében - a reklámbevételek elosztása tekintetében felek ettől eltérően állapodjanak meg.
- Bérlő azonban tudomásul veszi, hogy az általa üzemeltetett helyiségre vonatkozó bármilyen reklámcélú megállapodást, illetőleg termékforgalmazási szerződést csak olyan feltétellel köthet meg, hogy a jelen bérleti szerződés hatályának megszűnése azon szerződés egyidejű megszűnését is eredményezi. Bérlő tudomásul veszi és elfogadja azt is, hogy az általa bérelt helyiség területén kívül reklámhordozó elhelyezését (is) eredményező reklámszerződés megkötéséhez a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Abban az esetben, ha a bérlő a jelen pontban foglalt kötelezettségeit neki felróható okból megszegi, úgy a bérbeadó jogosult a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, továbbá a bérlő felelős minden olyan kárért, amely ennek következtében a bérbeadót és/vagy egyéb személy(ek)e)t ért, ideértve a szerződésszegés következményeként a bérbeadó által kifizetett kártérítés vagy egyéb hasonló anyagi jellegű juttatás összegét, valamint a bérbeadót ért valamennyi kár összegét, különös figyelemmel az elmaradt haszon összegére is.
- 17.) Szerződő felek közül bérlő tudomásul veszi, hogy a helyiségben való, a fenti 3.) pontban nem említett további bármilyen beruházáshoz/átalakításhoz (függetlenül attól, hogy az értéknövelőnek minősül-e vagy sem) és/vagy a helyiség albérltetbe adásához, illetőleg a használat harmadik személy(ek) részére történő más formában történő átengedéséhez a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

Bérlő a fenti 3.) pontba nem tartozó egyéb beruházás megkezdése, illetőleg a helyiség bármilyen jellegű egyéb átalakítása előtt köteles a bérbeadó részére a terveket (az engedélyes tervdokumentációt és a látványterveket egyaránt) bemutatni; a bérbeadó csak ezen tervek ismeretében tud dönteni a beruházás/átalakítás engedélyezhetőségéről (szükség esetén a tulajdonos DMJV Önkormányzat hozzájárulásának kikérésével).

A bérbeadó által előzetesen engedélyezett albérletbe adás, illetőleg a használat engedélyezett átengedése esetén az albérelő (használó) szintén köteles a jelen bérleti szerződésben foglalt rendelkezéseket betartani. Ilyen esetben bérlő a jelen bérleti szerződésben foglalt, a sporttelepet és/vagy a bérelt helyiséget használó személyekre vonatkozó rendelkezésekről köteles a harmadik személy(ek)e)t tájékoztatni, továbbá ezen harmadik személy(ek) magatartásáért a bérlő egyetemleges felelősséget vállal.

Amennyiben bérlő és/vagy az albérelő a jelen pontban szabályozott valamely szerződési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani.

- 18.) Bérlő az általa használt helyiségben különböző ideiglenes építményeket csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásának megszerzését követően helyezhet el saját költségén, amelyekről minden esetben köteles előzetesen írásban tájékoztatni a bérbeadót, különös tekintettel az elhelyezéshez és a működtetéshez kapcsolódóan felmerülő technikai igényekre is.

Bérlő ideiglenes építményeket a fenti feltételek betartása mellett is csak akként helyezhet el, ha azok felépítése (működtetése) a Sporttelepben, illetve annak bármely részében károkat nem okoznak. Az építmények által okozott esetleges károkért a bérlő teljes körű felelősséget vállal. A létesített ideiglenes építményeket a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjáig köteles saját költségén elbontani.

Amennyiben bérlő a jelen pontban foglalt kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy bérbeadó a jelen bérleti szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani.

- 19.) Szerződő felek a **bérlőt terhelő egyéb kötelezettségek** tekintetében az alábbiak szerint állapodnak meg:

- ☐ bérlő tudomásul veszi, hogy a bérelt helyiség területére esetlegesen bevitt tárgyakért, illetőleg az ott történt rendzavarásokért a bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli
- ☐ a bérlő köteles a tőle elvárható módon gondoskodni a szükségtelen szeméttel és a káros anyagok elszállításáról

- 20.) Bérlő köteles a helyiségbe általa bevitt berendezési és felszerelési tárgyakra vonatkozóan **vagyonbiztosítási szerződést** kötni és azt folyamatosan fenntartani, amelybe köteles olyan **felelősségbiztosítási kikötést** is belefoglaltatni, amely fedezetet nyújt a bérlő által a bérbeadónak és/vagy harmadik személy(ek)nek okozott károk megtérítésére is.



Amennyiben a bérlő ezen kötelezettségének a jelen bérleti szerződés mindkét fél általi aláírását követő 30 (harminc) napon belül nem tesz eleget, illetve ha a biztosítási szerződés megszűnésétől számított 30 (harminc) napon belül a bérlő nem gondoskodik új biztosítási szerződés megkötéséről, úgy bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

A bérbeadó ugyanakkor tájékoztatja a bérlőt, hogy a Sporttelep (beleértve az ún. OSEI épületet is) vagyonbiztosítási szerződéssel biztosítva van, azonban ezen vagyonbiztosítás hatálya nem terjed ki a bérelt helyiségbe bevitt vagyontárgyakra, illetve a bérlő által a bérelt helyiségben végzett tevékenységgel összefüggésben bekövetkező esetleges károsodásokra.

- 21.) Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a bérlet időtartama alatt kár keletkezik a bérbeadó, illetőleg harmadik személy(ek) tulajdonában (használatában) lévő vagyontárgyakban, akkor a kárt - saját, illetve a helyiséget használó/látogató személyek felróható magatartása esetén - **15 (tizenöt) napon** belül megtéríti bérbeadó, illetőleg a károsult harmadik személy(ek) számára.

Amennyiben a vagyontárgyakban bekövetkezett károkozás nem róható fel a bérlőnek, illetve a helyiséget használó (látogató) személyeknek, úgy a bérbeadó viseli azt a kárt, amely másra nem hárítható át.

A bérleti időszak alatt a helyiséget használó (illetőleg az azt látogató) személyek életében, testi épségében vagy vagyontárgyaiban bekövetkezett károkért a felelősség a bérlőt, mint a helyiség kizárólagos használóját terheli.

A bérlő felelős továbbá minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes és/vagy szerződésellenes használat következménye.

Amennyiben a bérlő a helyiséget a bérbeadó engedélye nélkül engedi át másnak használatra, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

A bérlő a jelen okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy tisztában van az általa bérelt helyiség használatára vonatkozó valamennyi hatályos jogszabállyal, illetőleg egyéb jogi előírásokkal, és azokat a jelen bérleti szerződés hatálya alatt magára nézve kötelező érvényűnek ismeri el. Amennyiben a jogszabályok, illetőleg egyéb jogi előírások megsértéséből adódóan bármilyen jellegű kár keletkezik a sporttelep bármely részében, illetőleg a Sporttelepet használó/látogató személyek életében, testi épségében és/vagy vagyonában, úgy azt szintén bérlő viseli.

Bérlő a jelen okirat aláírásával kijelenti továbbá, hogy a jelen bérleti szerződés hatálya a tartózkodni fog a csendháborítástól, és ezt a helyiséget használó/látogató személyek irányában is igyekszik érvényre juttatni.

A bérlő a jelen okirat aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a jelen pontban foglaltakkal kapcsolatos valamennyi felelősség a bérlőt, mint a helyiség használóját terheli, és ezekkel összefüggésben a bérbeadó semmilyen jellegű felelősséget nem vállal a bérlő és/vagy harmadik személy(ek) irányában.

- 22.) Bérbeadó csak és kizárólag abban az esetben vállal felelősséget a bérlőnek az általa bérelt helyiség területén elhelyezett vagyontárgyaiban bekövetkezett károkért, ha azok a bérbeadó vagy valamely alkalmazottja felróható (szándékos vagy gondatlan) magatartása következtében keletkeztek.

A bérlő által a helyiség területén végzett tevékenység keretei között a helyiséget használó/látogató személyek életében, illetve testi épségében bekövetkezett károkért a bérbeadó a felelősség alól csak abban az esetben mentesül, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a jelen szerződés megkötésének időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.

- 23.) Szerződő felek a jelen bérleti szerződés aláírásával kifejezetten kijelentik, hogy már most kölcsönösen **lemondanak** a Ptk. 6:188. §-ában szabályozott azon jogosultságukról, miszerint kezdeményezhetik a túlzott mértékű kötbér bíróság általi mérséklését.

A felek ezen joglemondása alapján a bíróság az esetlegesen túlzott mértékű kötbér mérséklésére a felek jelen jogviszonyával összefüggésben nem jogosult.

- 24.) Szerződő felek rögzítik, hogy mindketten belföldi illetőségű jogi személyek; a felek jelen szerződés szerinti jognyilatkozatainak érvényessége pedig - a következő bekezdésben említett hozzájárulás megadása esetén - nem függ más személy és/vagy szervezet jóváhagyásától.

Felek kifejezetten rögzíteni kívánják, hogy a DMJV Önkormányzatának tulajdonában lévő helyiség jelen okirat szerinti bérbeadásához a hatályos Vagyonrendelet értelmében - mivel a jogviszony időtartama az 1 (egy) évet meghaladja - szükséges az Önkormányzat hozzájárulása, amelyről az Önkormányzat nevében a **Tulajdonosi Bizottság** jogosult dönteni. Ennek megfelelően a bérleti szerződés csak akkor lép hatályba, amennyiben a Tulajdonosi Bizottság a jelen szerződés megkötéséhez hozzájárul. A bérleti jogviszony hatályának kezdő időpontja a Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásának a napja.

- 25.) Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy a jelen bérleti szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége esetén a felek az érvénytelen részt - egyeztetést követően - közös megegyezés útján próbálják meg érvényes rendelkezéssel pótolni.

Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy ilyen esetben egymással az érvénytelen rész helyettesítésére vonatkozóan tárgyalásokat kezdenek, és ennek során megkísérelnek olyan új rendelkezést találni, amely a lehető legjobban megfelel a szerződés célkitűzéseinek és a felek szerződéskötési akaratának.

Az egész bérleti szerződés orvosolhatatlan részbeni érvénytelenség esetén csak akkor dől meg, ha a felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

- 26.) Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés módosítása és/vagy bármilyen jellegű kiegészítése csak írásbeli alakban, a felek egybehangzó jognyilatkozatai alapján lehetséges.

- 27.) A jelen bérleti szerződés teljesítésével kapcsolatban a jogviszony tartama alatt felmerülő valamennyi technikai és egyéb jellegű kérdés egyeztetésére, a megállapodás esetleges módosításával kapcsolatos tárgyalások lefolytatására és a felek közötti folyamatos **kapcsolattartásra** szerződő felek az alábbi személyeket hatalmazzák fel teljes jogkörrel:

**A Debreceni Sportcentrum Közhasznú Nonprofit Kft. bérbeadó részéről:**

- Kalmár Róbert, szervezési osztályvezető

Tel: 52/514-406

E-mail: [robert.kalmar@dbsportcentrum.hu](mailto:robert.kalmar@dbsportcentrum.hu)

**A Nagon Kft. bérlő részéről:**

- Nábrádi Zsófia

Tel: 06-20/9198393

E-mail: [nabofi@gmail.com](mailto:nabofi@gmail.com)

- 28.) Amennyiben a jelen bérleti szerződés ettől kifejezetten eltérően nem rendelkezik, úgy a jelen szerződésben előírt valamennyi, a másik fél felé előírt közzététtség kizárólag akkor tekinthető érvényesen létrejöttnek, ha az írásbeli alakban történt.
- 29.) Valamennyi határidő a kézbesítés időpontjától kezdődik. Személyes átvétel esetén, illetőleg faxon (e-mailen) küldött értesítés esetében a kézbesítés időpontjának az átvétel, illetőleg a faxadás (e-mail küldés) napját kell tekinteni.

A levélpostai küldeményt ajánlottan kell postára adni; a kézbesítés időpontja a tértivevényen szereplő átvétel napja. Amennyiben a levelet nem tértivevénnel adták fel vagy az nem érkezett vissza, úgy a küldemény az igazolt feladást követő 3. (harmadik) munkanapon tekinthető kézbesítettnek.

Szerződő felek a kapcsolatfelvétel címének a jelen bérleti szerződésben meghatározott székhelyeiket tekintik; a kapcsolatfelvételi cím bármelyik fél által egyoldalúan megváltoztatható, amennyiben ezt a tényt a fél a másik féllel a fenti kézbesítési módok valamelyikének igénybe vételével írásban közli. Felek kölcsönösen kötelesek esetleges székhelyváltozásukat a másik fél részére írásban bejelenteni, ennek elmulasztása esetén a felmondásról szóló jognyilatkozat kézbesítésének sikertelenségére a másik féllel szemben eredménnyel nem hivatkozhatnak.

Az e-mail küldése kizárólag abban az esetben minősülhet szabályszerű írásbeli közlésnek, ha annak megküldése a másik félnek **a fenti 27.) pontban megjelölt e-mail címére** vagy **a cégjegyzékben hivatalosan fellelhető e-mail címére** történik.

- 30.) Szerződő felek - a hatályos jogszabályokban kifejezetten előírt, kötelező érvényű kivételektől eltekintve - kötelesek a jelen okiratban szabályozott bérleti jogviszonnyal kapcsolatosan tudomásukra jutott, a másik félre vonatkozó valamennyi gazdasági és egyéb adatot, információt **üzleti titokként** megőrizni; ezen kötelezettségük a feleket a jogviszony megszűnését követően is terheli.

A titoktartási kötelezettség nem terjed azonban ki a DMJV Önkormányzata (mint a bérbeadó gazdasági társaság és egyben a bérelt terület egyaránt kizárólagos tulajdonosa) irányában való adatszolgáltatásokra.

A titoktartás alól felmentést csak a másik fél cégjegyzésre jogosult képviselője adhat.

Az ezen titoktartási kötelezettség megszegésével a másik félnek vagy harmadik személyeknek okozott károkat a titoksértő fél köteles megtéríteni.

- 31.) Felek megállapodnak abban, hogy a sajtó részére a jelen bérleti szerződéssel kapcsolatos, valamint a bérbeadóra és/vagy a bérbeadó üzemeltetésében lévő bármely létesítményre (ideértve természetesen a Debrecen, Oláh Gábor utca 5. sz. alatti Sporttelepet is) vonatkozó egyéb információkkal kapcsolatosan felvilágosítást a bérlő csak a bérbeadó ügyvezetőjének előzetes és írásbeli hozzájárulásával adhat.

Ezen bérlői kötelezettség megszegése esetén a bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, valamint a kárainak megtérítését követelni a bérlőtől.

- 32.) Felek a *hallgatólagos jogfeladás tilalmában* állapodnak meg, amely azt jelenti, hogy amennyiben bármikor, bármelyik szerződő fél nem képes a másik felet valamely, a jelen bérleti szerződésben foglalt szerződéses kötelezettség szigorú betartására kötelezni, az nem jelenti az arról való lemondást, hogy később a szerződésszerű magatartás kikényszeríthetővé válik.

A hallgatólagos jogfeladás tilalma kiterjed arra is, hogy amennyiben valamely rendelkezés a fél által megsértésre kerül, és a másik fél nem lép fel azonnal ez ellen, úgy ez nem jelenti azt, hogy ezzel a vétlen fél hozzájárulását adná ahhoz, hogy a későbbiekben a rendelkezés a másik fél által ismételt megsértésre kerüljön.

- 33.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a felek között a jelen bérleti szerződésben foglalt bármely kérdésben vita merül fel, úgy megkísérik azt békés úton megoldani. Ennek érdekében bármely fél egyeztetést kezdeményezhet a jelen szerződésben foglalt valamely igényének érvényesítése végett. Amennyiben az egyeztetés nem vezet eredményre, úgy az egyeztetést kezdeményező fél jogosult igényét polgári peres úton, bíróság előtt érvényesíteni.

Felek a peren kívül nem rendezhető vitás kérdések eldöntésére kikötik a perre hatáskörrel rendelkező, debreceni székhelyű bíróság (vagyis hatáskörtől függően a **Debreceni Járásbíróság**, illetve a **Debreceni Törvényszék**) *kizárólagos illetékességét*.

- 34.) Bérbeadó tájékoztatja a bérlőt arról, hogy a jogviszony tárgyát képező helyiséget is magában foglaló Sporttelepet (amelynek résztulajdonosa Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata is) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései szerint **nemzeti vagyonnak** kell tekinteni.

A nem természetes személy bérlő - vagyoni és büntetőjogi felelősségének tudatában - a jelen okirat aláírásával kifejezetten kijelenti és egyben szavatol azért, hogy bérlőként a fenti törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában definiált átlátható szervezetnek minősül.

Bérlő a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal továbbá az alábbiakra is:

- a) a jelen bérleti szerződésben számára előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket maradéktalanul teljesíti
- b) a bérbe vett helyiséget a jelen bérleti szerződésben foglalt előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a fenti 15.) pontban meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja
- c) az általa bérbe vett helyiség hasznosításban - a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, valamint bérlő a jelen okirat aláírásával tudomásul veszi és elfogadja, hogy a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó jelen bérleti szerződést a bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, amennyiben a nemzeti vagyon jelen megállapodás szerinti hasznosításában részt vevő bármely - a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó jelen bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

Szerződő felek szintén kifejezetten rögzítik, valamint bérlő a jelen okirat aláírásával ugyancsak tudomásul veszi és elfogadja azt, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás esetén a bérbeadót a jelen okiratban szabályozott jogviszony vonatkozásában rendkívüli (azonnali hatályú) felmondási jog illeti meg.

Felek tudomásul veszi és elfogadják továbbá azt, hogy a fenti c) pontban meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a bérbeadóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási jogként kell rögzíteni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást.

- 35.) A bérbeadót - a hátralékos bérleti díj és annak járulékai erejéig - a bérlőnek a helyiség területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti.

A zálogjogra a hatályos Ptk. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Ennek megfelelően amennyiben a bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérlő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

- 36.) Bérlő a jelen okirat aláírásával kijelenti és tudomásul veszi, hogy a Debrecen, Oláh Gábor u. 5. sz. alatti Sporttelep egyéb, a bérlő által nem bérelt helyiségeiben a bérbeadó a saját üzemvitelének és nyitva tartásának megfelelő tevékenységet folytat és szolgáltatásokat nyújt; bérlő a jelen okirat aláírásával az ezen tevékenységekkel/szolgáltatásokkal kapcsolatos mindennemű észrevételezési jogáról lemond.

- 37.) Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen megállapodás hatályba lépése esetén - attól kezdődően - a korábban létrejött valamennyi, a jelen bérleti jogviszony tekintetében született szóbeli és/vagy írásban rögzített megállapodás (szerződés, egyéb megállapodás), illetve egyoldalú jognyilatkozat a felek erre irányuló közös megegyezése alapján hatályát veszíti, ideértve a ráutaló magatartást is.
- 38.) A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), illetőleg a lakások és egyéb helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésük egyes szabályairól szóló **1993. évi LXXVIII. törvény** rendelkezései, továbbá az egyéb hatályos magyar jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 39.) A jelen bérleti szerződés melléklete a szerződés elválaszthatatlan részeit képezi. Ennek jeléül szerződő felek a mellékletet a bérleti szerződéssel azonos módon látták el aláírásukkal. A bérleti szerződés csak a melléklettel együtt érvényes, és a szerződés rendelkezései csak a mellékletre figyelemmel értelmezhetőek a felek szerződéses akaratának vizsgálata során.

***A jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képező melléklet az alábbi:***


- **1. sz. melléklet:** a bérlő által bérelt, összesen 38,25 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség elhelyezkedését tartalmazó alaprajz

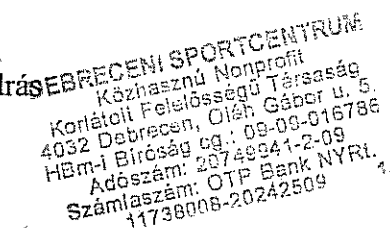
Szerződő felek a jelen okiratot elolvasás és megértelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt cégszerűen és helybenhagyólag aláírták.

Debrecen, 2015. február 23.


Debrecen, 2015. február 23.

**DEBRECENI SPORT-  
CENTRUM KÖZHASZNÚ  
NONPROFIT KORLÁTOLT  
FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**  
bérbeadó képviselőjében

  
Becksy András  
ügyvezető

  
DEBRECENI SPORTCENTRUM  
Közhatalmú Nonprofit  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
4032 Debrecen, Oláh Gábor u. 5.  
HBM-I Bíróság eg.: 09-09-016786  
Adószám: 20748941-2-09  
Számírászám: OTP Bank NYRT.  
11738008-20242509

**NAGON  
KORLÁTOLT  
FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**  
bérlő képviselőjében

  
Dr. Nábrádi András  
ügyvezető

**NAGON KFT.**  
4032 Debrecen, Poroszlav út 111.  
Adószám: 23381689-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-09-021195  
Szisz.: 10400339-50526585-84891008

