



Pásztó város polgármestere

✉ 3060 Pásztó, Kölcsey F. u. 35.

☎ (06-32) *460-753; *460-155/113

Fax: (06-32) 460-918

Szám: 1-187/2016.

A döntés meghozatala egyszerű
szavazattöbbséget igényel.

JAVASLAT

az Alekszió Kft. bérleti szerződésének elfogadására

Készült: a képviselő-testület 2016. októberi ülésére

Előterjesztő: Dömsödi Gábor polgármester

Az előterjesztést megtárgyalja: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság

Az előterjesztést előkészítette: Budavári Valéria osztályvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 253/2016 (IX.29.) számú döntött arról, hogy az Alekszió Kft. (1152 Budapest, Illyés Gyula út 2.-4., Cgj: 01-09-181959) Északi Iparterületen elhelyezkedő **2950/45 hrsz, 2950/46 hrsz, 2950/47 hrsz, 2950/48 hrsz** –ú Pásztó külterületi, művelési ág alól kivett, összesen **3 ha 4211 m2** alapterületű beépítetlen területek szerződését előkészítse.

Az önkormányzat megbízta dr. Auth Veronika (3100 Salgótarján, Füleki út 115.) ügyvédet, hogy készítse el a szerződés tervezetét.

A tervezet elkészült, amely a határozati javaslat mellékletét képezi.

Határozati javaslat:

Pásztó Városi Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alekszió Kft. bérleti szerződésének elfogadásáról szóló javaslatot megismerte, megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1.A Képviselő-testület elfogadja a határozati javaslat mellékletét képező bérleti szerződést, felhatalmazza a polgármestert, hogy az Alekszió Kft.-vel a bérleti szerződést aláírja.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Dömsödi Gábor - polgármester

Pásztó, 2016. október 25.

Dömsödi Gábor
polgármester

A határozati javaslat törvényes!

Dr. Gajdics Gábor
jegyző

Bérleti szerződés

Amely létrejött

**1) Pásztó Város Önkormányzata
mint Bérbeadó**

és az

**2) Alekszio Korlátolt Felelősségű Társaság
mint Bérlő**

között.

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

Pásztó Város Önkormányzata

Székhelye: 3060 Pásztó, Kölcsey út 35.

Törzskönyvi azonosító száma: 735319

Statisztikai számjel: 15735313-8411-321-12

Adószáma: 15735313-2-12

Bankszámlaszáma: 11741024-15450827 OTP Bank Nyrt.

Képviseli: Dömsödi Gábor polgármester (+36 30 934 5678, e-mail: forum@paszto.hu)
mint Bérbeadó, *a továbbiakban: Bérbeadó*

valamint másrészről a

Alekszio Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: 1152 Budapest, Illyés Gyula utca 2-4.

Cégjegyzékszám: 01-09-181959

Statisztikai számjele: 24779816-4120-113-01

Adószáma: 24779816-2-42

Bankszámlaszám: 11713081-21112481-00000000 OTP Bank Nyrt.

Képviseli: Horváth István ügyvezető (anyja neve: Rafael Erzsébet, születési idő: 1961. október 15., lakóhely: 2100 Gödöllő, Isaszegi út 94., adóazonosító jel: 8346203446, képviselő módja: önálló, telefonszám: +36 70 390 7787)
mint Bérlő, *a továbbiakban: Bérlő, együtt mint: Szerződő Felek*

között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA:

Bérbeadó **kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát** képezi a NMKH Pásztói Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál **2950/45 helyrajzi szám alatt felvett 8552 m2 alapterületű, 2950/46 helyrajzi szám alatt felvett 8553 m2 alapterületű, 2950/47 helyrajzi szám alatt felvett 8553 m2 alapterületű és 2950/48 helyrajzi szám alatt felvett 8553 m2 alapterületű, Pásztó külterületi, művelési ág alól kivett, összesen 3 ha 4211 m2 alapterületű beépítetlen területek** (*a továbbiakban: Bérlemény*).

2. ELŐZMÉNYEK:

Az Alekszio Kft. bejelentette bérleti és vételi szándékát Pásztó Város Önkormányzata részére a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt területek vonatkozásában, azok bérletére, hasznosítására, majd megvásárlására. Bérlő benyújtotta a Pásztó Város Önkormányzata Képviselő Testülete által 201/2016 (IX.9.) sz. határozatával kért dokumentációt, a bérelt területekre építendő épületek Guzsaly Károly tervező által készített tervdokumentációit. A Bérlő a projektet kombinált módon, önerő, valamint hitelek és pályázatok bevonásával

kívánja megoldani. Bérelő a pályázati anyagokat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Bérbeadó rendelkezésre bocsátja.

3. A SZERZŐDÉS TARTALMA, FUTAMIDEJE:

3.1. **Bérbeadó** a jelen szerződés tárgyát képező, a szerződés 1. pontjában részletesen körülírt Ingatlanokat a Bérelőnek a szerződés 3.2. pontjában meghatározott időtartamra *(a továbbiakban: Futamidő)* és feltételekkel a Bérelő által **lakáscélú építészeti - és épületelemek gyártására szolgáló üzem és gyártócsarnokok felépítéséhez és megvalósításához** használatra **bérbe adja**. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokat az általa megjelölt célra, azaz lakáscélú építészeti- és épületelemek gyártására szolgáló üzem és gyártócsarnokok felépítésére és megvalósítására, az általa megtekintett állapotban használatra **bérbe veszi és a 4. pontban részletezettek szerint bérleti díj fizetésére köteles**. Az ingatlanok szerződéskötés kori fényképekkel dokumentált állapotát a jelen szerződés *1 sz. mellékletét* képező átadás-átvételi jegyzőkönyv tartalmazza.

3.2. Jelen szerződést a Felek **határozott időre szólóan, 2021. október 26. napjáig kötik meg** *(a továbbiakban: Futamidő)*.

3.3. Bérbeadó kötelezettséget vállal, hogy mindent megtesz annak érdekében, hogy a **Bérelő a Futamidő teljes időtartama alatt az Ingatlant zavartalanul és kizárólagosan birtokolja és használja**. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés alapján fennálló **fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz**.

4. A BÉRLETI DÍJ:

4.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj sávosan emelkedik akként, hogy a jelen szerződés megkötésétől számítottan 3 hónapos időtartamon keresztül, azaz 2016. november, december és 2017. január hónapok után **300.000.-Ft, azaz háromszázezer forint + ÁFA / hó**. Ezt követően további 3 hónapos időtartamig, azaz 2017. február, március és április hónapok után a bérleti díj összege **500.000.-Ft, azaz ötszázezer forint + ÁFA /hó**. A jelen szerződés megkötésétől számított 7. hónaptól, azaz 2017. május hónapjától a bérleti díj összege **1.000.000.-Ft, azaz egymillió forint + ÁFA /hó**. Bérelő a **bérleti díjat havonta előre köteles megfizetni, minden hónap 10. napjáig átutalással** a Bérbeadó jelen szerződésben megjelölt pénzforgalmi számlaszámára a bérbeadó által kiállított számla alapján. A Bérelő fizetési kötelezettsége akkor minősül teljesítettnek, amikor a fizetendő összeget a Bérbeadó bankszámláján jóváírták.

4.2. A bérleti díj a bérlemény használatának ellenértéke. A **bérlemény használatával, fenntartásával, rendszeres karbantartásával, állagmegóvásával, üzemeltetésével kapcsolatos összes költség a Bérelőt terheli**. A bérleti díj nem tartalmazza a **közüzemi költségeket**, ezek havonta a bérleti díjon felül fizetendők. **Bérelő** kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi mérőórák kiépítési és beszerelési díjait megfizeti a szolgáltatók részére, kötelezettséget vállal továbbá a közüzemi díjak és költségek teljes összegének határidőben történő megfizetésére.

4.3. Amennyiben a Bérelő a bérleti díjfizetési kötelezettségének esedékességgel nem tesz eleget, a késedelem időtartamára **késedelmi kamatot** köteles a Bérbeadó részére megfizetni, amelynek mértéke a Polgári Törvénykönyv által meghatározott késedelmi kamatmérték.

4.4. Bérelő jelen szerződés megkötésével egyidejűleg intézkedik a tevékenység megkezdéséhez szükséges **cégbíróági, adóhatósági és egyéb hatósági engedélyezési eljárások megindítása érdekében, megteszi továbbá a tevékenység megkezdéséhez szükséges egyéb lépéseket** (terület infrastrukturális előkészítése, tárgyi feltételek megteremtése, ...). Bérelő szerint a tervezett nyitás időpontja: 2017. május – június.

5. A BÉRBEADÓ KELLÉK- ÉS JOGSZAVATOSSÁGA

5.1. **Bérbeadó szavatol** azért, hogy az Ingatlanok a bérleti szerződés időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmasak és megfelelnek a szerződés előírásainak.

5.2. Bérbeadó az ingatlant per, teher- és igénymentesen adja a Bérelőnek használatba. **Bérbeadó szavatosságot vállal** azért, hogy a harmadik személynek az Ingatlanokon nincs olyan joga, amely a Bérelőt a használatban korlátozná vagy akadályozná.

6. AZ INGATLANOK HASZNÁLATA, KARBANTARTÁSA, BIZTOSÍTÁSA. KÁRVESZÉLY VISELÉSE

6.1. A Bérelő jelen szerződés időtartama alatt **kizárólagos joggal jogosult birtokolni és használni az Ingatlanokat, anélkül azonban**, hogy azokat megterhelné, vagy harmadik személy számára használatba adná, illetve bármely, jelen szerződésen alapuló jogát a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül harmadik személyre átruházná. A Bérelő kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, az albérleti szerződés Bérbeadó által történt jóváhagyását követően jogosult az Ingatlanokat albérletbe adni.

6.2. A Bérelő jogosult saját költségére az Ingatlanokon **cégtáblát** elhelyezni. A Bérelő jogosult az Ingatlant a társaság **fióktelepeként** használni.

6.3 **Bérbeadó** jelen szerződés megkötésével egyidejűleg **hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **Bérelő a Bérleményen** pályázati felhívás keretében **beruházást valósítson meg a jelen szerződés 3.1. pontjában megjelölt cél megvalósítására, az előzetesen bemutatott tervdokumentáció és pályázat alapján.** Bérbeadó hozzájárulását adja továbbá az előzetesen részére benyújtott pályázatban foglaltak végrehajtásához és a támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztések Bérelő általi aktiválásához, továbbá ahhoz, hogy az Ingatlanok a kötelező fenntartási időszakban a fejlesztés céljára rendelkezésre álljanak.

6.4. A Bérelő **saját költségén köteles gondoskodni az Ingatlanok folyamatos állagmegóvásáról, javításáról, karbantartásáról.** A **Bérelő felelősséget vállal** az Ingatlanok rendeltetésellenes vagy az előzetesen benyújtott tervdokumentációtól eltérő használatából, nem megfelelő karbantartásából eredő, továbbá a harmadik személynek ezen magatartások tanúsításával okozott károkért és kötelezettséget vállal azok Bérbeadó számára történő megtérítésére.

6.5. A **Bérbeadó jogosult a Bérló működésének zavarása és indokolatlan költségek okozása nélkül az Ingatlanok állapotának és használatának ellenőrzésére.** Amennyiben az ellenőrzés hiányosságokat tár fel, azokat a Bérló köteles megszüntetni, így a hibát saját költségén haladéktalanul kijavítani, illetve az Ingatlanok rendeltetésellenes vagy az előzetesen benyújtott tervdokumentációtól eltérő vagy a jelen szerződésnek nem megfelelő használatát megszüntetni.

6.6. **Bérló köteles a Bérlemény területén az érvényben lévő baleset-, munka-, tűzbiztonsági és környezetvédelmi szabályokat betartani. A tevékenységével okozott esetleges károkért vagy környezetszennyezésért Bérló felelős.** Amennyiben Bérló engedélyköteles tevékenységet folytat, a **szükséges engedélyek és a tevékenységéhez szükséges hatósági eljárások lebonyolítása Bérló feladata és kötelezettsége.**

6.7. Amennyiben a Bérló a jelen szerződésből származó kötelezettségeit teljes mértékben teljesíti, úgy Bérbeadó - Bérló szerződésszerű eljárására és hozzáállására figyelemmel – vállalja, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt az Ingatlanokat harmadik személy részére nem értékesíti.

7. A SZERZŐDÉSSZEGÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI

7.1. Amennyiben Szerződő felek jelen szerződésből eredő kötelezettségeiket megszegik, úgy **kötelesek a másik fél kárát megtéríteni.**

7.2. **Bérbeadót zálogjog illeti meg a bérleti díj és a költségek erejéig a Bérlónek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain.** Bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítást. Ha a bérló kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítást is megakadályozta, a bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik. Ha a bérló a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérló költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

8. A BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, MEGSZŪNÉSE, MEGSZŪNTETÉSE

8.1 A jelen határozott időre szóló szerződés tekintetében a felek **a felmondás jogát a szerződés megkötésétől számított nyolcadik hónap végéig kizárják.**

8.2. Jelen szerződés a **Futamidő lejártának napján automatikusan megszűnik.** Szerződő Felek kifejezetten kizárják a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:338. § (1) bekezdésének alkalmazását.

8.2. Jelen bérleti szerződés **megszüntethető:**

- a) a Bérbeadó rendes vagy rendkívüli felmondásával
- b) a Bérló rendes vagy rendkívüli felmondásával
- c) a Bérbeadó és a Bérló általi közös megegyezéssel

8.3. Jelen szerződést bármelyik fél jogosult **rendes felmondással felmondani a hónap végére, a másik féllel legkésőbb a hónap 15. napjáig közölt felmondási nyilatkozattal.**

8.4. Jelen szerződést bármelyik fél jogosult a **másik fél súlyos szerződésszegő magatartása következtében, valamint jelen szerződésben szabályozott okoknál fogva** rendkívüli felmondással felmondani.

Rendkívüli felmondásra okot adó körülménynek minősül a Bérbeadó oldalán:

- a Bérló a jelen szerződésből eredő valamely kötelezettségét – Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére – a felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem, vagy nem maradéktalanul teljesíti, így **különösen**
 - o a Bérló bérleti díj fizetési kötelezettségének teljesítésével 8 napot meghaladó késedelembe esik,
 - o a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül harmadik személynek használatba adja, átadja, illetve bármilyen jogcímen megterheli az Ingatlanokat,
 - o a Bérló a jelen szerződés szerinti ellenőrzést akadályozza, vagy a Bérló hibájából az ellenőrzés megghiúsul
 - o ha az Ingatlanok állapotában a Bérlónek felróható okból, nem rendeltetésszerű vagy a tervdokumentációtól eltérő vagy azzal ellentétes használatból eredően az eredeti állapothoz képest romlás következik be és az nem kerül kijavításra a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére

Rendkívüli felmondásra okot adó körülmény a Bérló oldalán:

- a Bérbeadó a jelen szerződésből eredő valamely kötelezettségét – a Bérló írásbeli felszólítása ellenére – a felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül nem, vagy nem maradéktalanul teljesíti, így **különösen**
 - o a Futamidő alatt nem biztosítja a Bérló számára az Ingatlanok zavartalan és kizárólagos használatát
 - o az Ingatlanok használatát lényeges módon, tartósan akadályozza

8.4. A Bérbeadó és a Bérló jelen szerződést **közös megegyezéssel** megszüntethetik, amely esetben a közös megegyezésben foglaltak szerint járnak el.

8.5. A bérleti szerződés megszűnése esetén Bérló kiüríteni köteles a bérlemény területét. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleményen a Bérló a tervdokumentációban és a pályázatban körülírt fejlesztéseket, felújításokat, átalakításokat és egyéb beruházásokat saját költségére és kockázatára végzi. Bérló jogosult a bérleti szerződés megszüntetését követően az Ingatlanra felszerelt és jelentősebb állagsérelem nélkül eltávolítható berendezési és felszerelési tárgyainak elvitelére.

8.6. Jelen szerződés **csak írásban módosítható** a Felek megállapodása esetén.

8.7. Szerződő Felek rögzítik, hogy közös céljuk a hosszú távú együttműködés. A hosszú távú együttműködés biztosítékául Szerződő Felek fokozott együttműködésre kötelesek és egymást haladéktalanul tájékoztatják minden olyan körülményről, amely jelen szerződésben foglalt rendelkezések teljesítését befolyásolhatja. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés hatálya és érvényessége alatt tartózkodnak minden olyan szerződés megkötésétől, amely részben vagy egészben ellentétes jelen megállapodással, illetve amely eredményeként a jelen szerződésben meghatározott célok és vállalások teljesítése részben vagy egészben lehetetlenné válna.

9. ÉRTESÍTÉS

9.1. A felek jelen szerződés szerinti jognyilatkozataik érvényességéhez az szükséges, hogy a felek azt egymással a jelen szerződésükben rögzített címükre ajánlott, tértivevényes küldeményként adják fel, vagy a küldeményt faxon vagy e-mail-en igazolható módon küldjék el. A felek jelen szerződésben megjelölt címére való fentiek szerinti feladás esetén a küldeményt a feladástól számított 5. munkanapon a másik félhez megérkezettnek kell tekinteni, akkor is, ha a másik fél a küldeményt bármely okból nem vette át.

9.2. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian Magyarországon, a cégnyilvántartásba bejegyzett, törvényesen működő jogalanyok, nem állnak felszámolási eljárás, csődeljárás vagy végrehajtási eljárás alatt. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ellenük vagy általuk esetlegesen benyújtott felszámolási eljárás iránti vagy csődeljárás iránti kérelemről haladéktalanul értesítik egymást.

10. ALKALMAZANDÓ JOG

10.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

10.2. Felek esetleges vitás ügyeiket elsősorban a jelen megállapodásban felhatalmazott képviselőik útján, személyes megbeszélés keretében rendezik. Ennek eredménytelensége, jelen szerződésből eredő jogvitáik rendezésére a Szerződő Felek alávetik magukat a Pásztói Járásbíróság döntésének.

Szerződő felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyv

Pásztó, 2016. október 26.

.....
Bérbeadó

.....
Bérlő