

ELŐTERJESZTÉS

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. március 27. napján tartandó ülésére

Tárgy: A Nemzetközi Konfekcióipari Kft. bérleti szerződésének megtárgyalása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2018. február 27. napján tartott ülésén az alábbi határozatokat fogadta el:

„40/2018. (II.27.) Kt. határozat

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és úgy határozott, hogy a tulajdonában álló 5666 Medgyesegyháza, Dózsa Gy. u. 2. sz. alatti ingatlan – az előterjesztés mellékletét képező bérleti ajánlatban, illetve alaprajzon körülhatárolt – összesen 191,96 m² területű részét határozatlan ideig bérbe adja a TOPBALATON Kft. (8647 Balatonmáriafürdő, Bernáth Aurél sétány 5.) részére a bérleti ajánlatban szereplő 500 Ft/hó/m² áron (ÁFA-mentes). A képviselő-testület felhatalmazza dr. Nagy Béla György polgármestert a bérleti szerződés aláírására és a szükséges további intézkedések megtételére.

Felelős: dr. Nagy Béla György polgármester

dr. Kormányos László jegyző

Határidő: 2018. március 31.”

„41/2018. (II.27.) Kt. határozat

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és úgy határozott, hogy a tulajdonában álló 5666 Medgyesegyháza, Dózsa Gy. u. 2. sz. alatti ingatlan bérbeadásának vonatkozásában a Nemzetközi Konfekcióipari Kft. (5600 Békéscsaba, Alsó-Körös sor 2.) által benyújtott bérleti ajánlatot érvénytelennek nyilvánítja.

Indokolás: a bérleti ajánlatban szereplő bérleti díj nem éri el a bérleti felhívásban meghatározott minimális 500 Ft/hó/m² (ÁFA-mentes) árat. A képviselő-testület felhatalmazza dr. Nagy Béla György polgármestert az ajánlattevő kiértékelésére és az ügyben szükséges további intézkedések megtételére.

Felelős: dr. Nagy Béla György polgármester

dr. Kormányos László jegyző

Határidő: értelem szerint”

„44/2018. (II.27.) Kt. határozat

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza dr. Nagy Béla György polgármestert, hogy amennyiben az 5666 Medgyesegyháza, Dózsa u. 2. szám alatti ingatlan 73 m² alapterületű részét bérlő Nemzetközi Konfekció Kft. felszólítás ellenére sem

vonul vissza a 2016. február 29. napján kötött bérleti szerződésben rögzített területre, kezdeményezzen jegyzői birtokvédelmi eljárást. A képviselő-testület felhatalmazza dr. Nagy Béla György polgármestert a birtokvédelmi eljárás megindítására és az ügyben szüksége további intézkedések megtételére.

Felelős: dr. Nagy Béla György polgármester

dr. Kormányos László jegyző

Határidő: 2018. március 15.”

Fenti határozatok alapján a bérleti szerződés aláírásra került a TOPBALATON Kft.-vel, emellett a Nemzetközi Konfekcióipari Kft. ismételt felszólítást kapott a jogosulatlanul használt területek kiürítésére és átadására.

Az elmúlt héten az önkormányzat képviselői személyes egyeztetést folytattak le a Nemzetközi Konfekcióipari Kft. képviselőjével, Eperjessy Bélánéval. Ennek során olyan feltételek kerültek rögzítésre, melyek képviselő-testületi jóváhagyást követően mindhárom fél számára elfogadhatóak.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés és az alábbi bérleti szerződés-tervezet megtárgyalására és a döntéshozatalra.

„BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Medgyesegyháza Városi Önkormányzat** (5666 Medgyesegyháza, Kossuth tér 1., adószáma: 15725211-2-04) képviseli: dr. Nagy Béla György polgármester - mint **Bérbeadó**, másrészről a

Nemzetközi Konfekcióipari Kft. (5600 Békéscsaba, Alsó-Körös sor 2., adószáma: 11050511-2-04, cégjegyzék szám: 0409002898) képviseli: Eperjessy Béláné ügyvezető igazgató - mint **Bérlő**,

a továbbiakban együttesen: Felek - között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll az 5666 Medgyesegyháza, Dózsa Gy. u. 2. szám alatti, 510/2. helyrajzi számú ingatlan, melynek részét képezi a jelen bérleti szerződés 1. mellékletében szereplő alaprajzon körülhatárolt, összesen 129,7 m² területű része (42 m² terem, 28,2 m² terem, 28,5 m² terem, 4 m² előtér, 17 m² közlekedő, 10 m² mosdó helyiségek – a továbbiakban: Bérlemény). Felek rögzítik, hogy a Bérleményt a Bérlő „varroda” tevékenység gyakorlásának céljára kívánja használni.
2. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény 73 m² területű része (42 m² terem, 4 m² előtér, 17 m² közlekedő, 10 m² mosdó helyiségek) már korábban is Bérlő használatában állt, ezért annak birtokba adására nem kerül sor.

3. Jelen bérleti szerződést a Felek 2018. április 1. napjától kezdődően határozatlan időtartamra kötik meg.
4. A bérleti díj összege havi bruttó 64.850.-, azaz hatvannégyezer-nyolcszázötven Ft (ÁFA mentes), amelyet Bérbeadó tárgyhoz 5. napjáig számláz a Bérelő részére, aki a számla kiállítását követően 8 napon belül azt köteles átutalással kiegyenlíteni a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11733137-15344083 számú pénzforgalmi számlájára. Késedelmes fizetés esetén Bérelő a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot is köteles fizetni.
5. Felek rögzítik, hogy Bérelő Bérbeadó részére – tekintettel arra, hogy jelen szerződést megelőzően Felek között már korábban is bérleti jogviszony állt fenn a Bérlemény vonatkozásában – átutalt 1995. szeptember 20. napján 111.159.- Ft kauciót, amely összeg továbbra is – jelen szerződéses jogviszony biztosítéka gyanánt – a Bérbeadónál marad. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérelőt megilleti a teljes letéti összeg, amennyiben bérleti díjhátraléka nincs és a Bérleményt az átvételekor rögzített állapotban adja vissza.
6. Bérelő köteles a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 18/1993. (XII.21.) önkormányzati rendelet helyiséggazdálkodásra vonatkozó szabályainak betartására.
7. A bérleti jogviszonyt bármelyik Fél 30 napos felmondási idővel bármikor külön indokolás nélkül írásban felmondhatja. Bérbeadót a felmondás esetén nem terheli másik bérlemény biztosításának kötelezettsége. Bérleti díj a bérlemény kiürített tiszta állapotban történő visszaadás napjáig jár.
8. Azonnali hatályú felmondásnak van helye abban az esetben, hogyha bármelyik Fél a szerződésben írt kötelezettségeket megszegi, illetve a Bérelő a bérleti díjat vagy a közüzemi és egyéb szolgáltatási díjakat egyszeri írásbeli felszólítás ellenére sem fizeti meg.
9. A bérleti díj a Bérbeadó részéről évente január 1. napjától egyoldalúan módosítható az előző évi KSH által jelzett átlagos fogyasztói árindex növekedésének mértékével.
10. A Bérlemény kívülálló harmadik személynek nem adható át használatra és a jogviszony nem ruházható át.
11. Bérbeadó nem köteles a Bérleményt az 1. pontban meghatározott tevékenységnek megfelelően kialakítani, viszont azt tiszta, kiürített állapotban, működő közüzemi szolgáltatásokkal adja át Bérelő részére.
12. Bérelő köteles gondoskodni az épület burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint beépített berendezéseinek karbantartásáról, az e körben történő javításokról, illetve a Bérlemény előtti közterület rendszeres takarításáról.
13. A Bérelő tevékenységének folytatásához szükséges engedélyek és szakhatósági hozzájárulások beszerzése a Bérelő feladata.

14. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérleményt másnak bérbe, illetve használatba nem adta, harmadik személynek olyan jogot nem engedélyezett, amely Bérló használatát bármilyen formában korlátozná.
15. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt a bérleti díjon kívül a Bérlemény valamennyi költségét viseli – amely magában foglalja a közüzemi díjakat (víz, villany, gáz) és az esetleg felmerülő egyéb költségeket is. Felek megállapítják, hogy mivel a Bérlemény 2. pontban felsorolt, 73 m² területű része már korábban is Bérló használatában állt, ezért Bérló a közüzemi szolgáltatóknál, illetve egyéb szolgáltatást nyújtó társaságoknál a szolgáltatási szerződést már korábban megkötötte a saját nevére. A bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérló kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a közüzemi és egyéb szolgáltatási szerződések vonatkozásában szükséges bejelentések felől haladéktalanul intézkedik.
16. Bérló a Bérleményt köteles rendeltetésszerűen használni, azt rendszeresen karbantartani, a szokásos és rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási, valamint kisebb felújítási munkálatokat pedig saját költségén elvégezni. Bérló a bérleményen átalakítási munkálatokat csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet, azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén köteles az eredeti állapotot helyreállítani, kivéve, ha Bérbeadóval az írásban kötött megállapodása más kötelezettséget jelöl meg. Felek rögzítik, hogy jelen pontban meghatározott kisebb felújítási munkálatok ráfordításai a bérleti szerződés megszűnésekor a Bérló számára kizárólag a Felek között erre irányuló külön írásbeli megállapodás esetén járnak vissza.
17. Bérbeadó jogosult arra, hogy előzetes értesítés után a bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizze, továbbá arra is, hogy a közüzemi és egyéb szolgáltatási díjak rendszeres befizetését ellenőrizze.
18. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlant haladéktalanul Bérbeadó birtokába adja, ugyanolyan állapotban, mint amilyen állapotban birtokba vette.
19. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleményben található ingóságaira - a kaución felüli összeg erejéig – a Bérbeadót zálogjog illeti meg arra az esetre, ha a bérleti díj és egyéb közüzemi vagy szolgáltatási díj tartozása az általa átadott kaució összegét meghaladja.
20. Bérbeadó kijelenti, hogy jelen bérleti szerződés aláírásával Bérló részére kifejezett hozzájárulást ad ahhoz, hogy a Bérleményt Bérló az illetékes cégbíróságnál – amennyiben ez a korábbi bérleti jogviszony során nem történt meg – székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként feltüntethesse.
21. Felek rögzítik, hogy a Bérleményt Bérló már korábban birtokba vette, a közüzemi mérőórákat a rögzített óraállással átíratta a saját nevére.
22. Bérló kötelezettséget vállal, hogy legkésőbb 2018. május 7-én (hétfő) kiürítve átadja Bérbeadó részére a megállapodás 1. mellékletét képező alaprajzon szereplő, általa jelenleg szerződésen kívül használt 33,91 m² és 21,7 m² területű helyiségeket. A

Bérbeadó vállalja, hogy a kiköltözéshez díjmentesen segítséget nyújt a megfelelő létszámú munkaerő biztosításával.

23. Bérelő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a Bérlemény további, általa nem használt helyiségeinek rendeltetésszerű használatához – a fűtés- és villanszerelési munkálatok folyamatos és szakszerű kivitelezéséhez, valamint a szükséges helyiségek leválasztásához – biztosítja Bérbeadó részére a munkavégzés lehetőségét az addig általa használt helyiségekben.
24. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a Bérleményben a fűtési rendszer, az elektromos hálózat, valamint a víziközmű-hálózat úgy lesz kialakítva, hogy önálló mérőhelyek kerülnek kialakításra annak érdekében, hogy 2018. május 7. napja után a létrejövő két ingatlan-rész egymástól függetlenül, külön elszámolással működhessen.
25. Bérelő kijelenti, hogy biztosítja ahhoz a beépítendő anyagokat, hogy a jelenlegi hátsó bejárat felől lévő „fedett folyosó” a továbbiakban raktárhelyiségként kerülhessen használatra. Ennek módja: egyszerű oldalfalazat, két ajtó beépítésével és kivitelezésével, homlokzatjavítással együtt. Az így kialakított, mintegy 22 m² területű (fűtés nélküli) tároló helyiség használatáért a Bérbeadó nem számít fel külön bérleti díjat. Bérbeadó vállalja, hogy ezen munkálatok elvégzéséhez díjmentesen segítséget nyújt a megfelelő létszámú munkaerő biztosításával.
26. Ahhoz, hogy a Bérelő a 22. pontban szereplő termék kiürítése után is folytathassa tevékenységét, használatba veszi az 1. pontban szereplő 28,2 m² és 28,5 m²-es helyiségeket. Az utóbbiakban elhelyezendő gépek miatt Bérbeadó vállalja, hogy a megbeszéltek szerint a közös ajtó helyén megfelelő méretű, nagyobb falnyílást alakít ki.
27. Bérbeadó vállalja továbbá, hogy legkésőbb 2018. május 7. napjáig a bérleményhez tartozó Rákóczi utcai „nagykaputól” kezdődően megfelelő szélességű és minőségű szilárd útburkolatot létesít a gépkocsival való megközelítés – szállítás és parkolás – érdekében az udvari részen.
28. Jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg Bérelő kötelezettséget vállal, hogy átad Bérbeadó részére egy Rákóczi utcai főbejáratai kulcs-garnitúrát egy esetleges vis maior helyzetre való tekintettel.
29. A 28. pontban említett főbejárat közlekedőjének használata 2018. május 7. napja után elsődlegesen a másik ingatlan-rész használóját illeti meg, de tűz- és katasztrófavédelmi szempontból Bérlőnél is marad egy kulcs-garnitúra.
30. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi

LXXVIII. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 18/1993. (XII. 21.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.

31. Szerződő Felek kijelentik, hogy egymással kapcsolatos vitájukat elsősorban peren kívül, békés úton próbálják rendezni, ennek eredménytelensége esetére kikötik a Battonyai Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

32. Szerződő Felek kijelentik, hogy a közöttük 2016. február 29. napján kelt bérleti szerződés jelen szerződés hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti.

Szerződő Felek jelen bérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után saját kezűleg és jóváhagyólag aláírják.

Jelen 4 számozott oldalból álló bérleti szerződés 4 példányban készült, melyből 2 példány Bérbeadót, 2 példány Bérlőt illeti.

Medgyesegyháza, 2018. március

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat

dr. Nagy Béla György polgármester
Bérbeadó

Nemzetközi Konfekcióipari Kft.

Eperjessy Béláné ügyvezető
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:

Jogi ellenjegyzés:

”

Medgyesegyháza, 2018. március 23.

dr. Nagy Béla György s.k.
polgármester

Ellenjegyezte:

dr. Kormányos László s.k.
jegyző