Iktatószám: VFO/ 522-2/2015.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2015. július 15-ei nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Parkolási Iroda elhelyezése

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:**  Babics Tamás osztályvezető

dr. Keserű Klaudia jogász

dr. Lengyel Katalin jogász

**Megtárgyalta:** -

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Parkolási Iroda már évek óta a Petőfi Sándor utca 10-12. sz. alatti irodahelyiségben működik, mely helyiséget bérleti jogviszony alapján használja az Önkormányzat.

Bérbeadó, Gázsi Kft. a bérleti jogviszonyt 2015. május 31. napjával felmondta, a bérleti szerződésben kikötött három hónapos felmondási határidő betartása mellett. Így szeptember 1-jétől szükséges lesz gondoskodni Parkolási Iroda megfelelő áthelyezéséről.

Az iroda áthelyezésének kérdése már 2015. június 4-én is napirenden volt, így tárgyalások kezdődtek a Flavius Üzletház tulajdonosával, a Pelso Invest Kft.-vel. Itt lehetőség adódna egy be nem épített, szerkezetkész üzlethelyiség e célú hasznosítására, átalakítására.

Az 1627/1/A/14 hrsz.-ú tehermentes ingatlan tulajdonosa a Pelso Invest Kft. (8900 Zalaegerszeg, Hegyalja u. 18. II/5), az ingatlan bejegyzett területe 53 m2.

Az üzlethelyiség igénybevételére a tulajdonossal kötött bérleti szerződés alapján lenne lehetőség 150.000 Ft+ Áfa/ hó bérleti díj ellenében, három havi bérleti díj óvadékként történő megfizetése mellett. *(A Bérbeadó által kikötött Bérleti szerződés tervezet csatolva.)*

A Szerződés 3. § 2./-3./ bekezdésével kapcsolatban: a fűtési átalány a közös költség része. A jelenlegi közös költség nem biztosít állandó 22 fokot az üzletházban, ezért a felszerelendő klíma egységről kiegészítő fűtés szükséges lehet időszakonként. Elektromos energia egyedi fogyasztásmérő alapján kerül kiszámlázásra. Víz és szennyvíz: amennyiben a bérlő igényel rákötést, úgy almérő elhelyezésével történik az elszámolás. A hulladék elszállítás díja a közös költségben van. A közös költség mértéke 320 Ft/négyzetméter, melyet bérlő közvetlenül az üzletház részére fizet meg átutalással/készpénzzel díjbekérő alapján.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:332.§ (1) kimondja, hogy a bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak.

Az üzlethelyiség jelenlegi állapota rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, az Önkormányzatnak az iroda megfelelő műszaki tartalommal történő kialakításához jelentős beruházásokat szükséges tennie.

A beruházás részletezése:

Az üzletház földszintjén, a felajánlott, bruttó 49 m2 nagyságú, 4 m belmagasságú egyterű helyiség a megépítés óta használaton kívül van, szerkezetkész állapotban - falakkal határolt, két ablakkal a déli oldal felől kevés természetes megvilágítással rendelkezik, bejárata az üzletház belső folyosójáról nyílik. A tér jelenlegi padozata simított aljzatbeton, határoló falai vakoltak illetve gipszkarton szerkezetek, burkolatok és felületkezelések nélkül. Mennyezete vasbeton födém, felületkezelés nélkül. A mennyezet alatti kb 1 m-es sávban függesztett épületgépészeti vezetékek, légcsatornák, a térben szabadon szerelt szennyvíz elvezető strangok, egyéb épületgépészeti vezetékek vannak, takarás nélkül. A világítás kiépítettsége ideiglenes jellegű. A mérőóra helye kialakításra került a kapcsolóteremben, összekötve az ingatlannal, ahol úgynevezett kismegszakító doboz került kialakításra. Innen építendő ki az ingatlan erős- és gyengeáramú rendszere. Közműfejlesztést az EON részére kell megfizetni abban az esetben, ha a díjmentesen biztosított 32 A nem elegendő.

A parkoló iroda építéséhez terv készült a szükséges egyeztetésekkel, ez tartalmazza a funkciókat és a berendezéseket. A kialakítás nem engedélyköteles.

A kiépítendő helyiségek: ügyféltér, iroda, közlekedő, öltöző, teakonyha, mosdó-előtér, Wc.,összes hasznos alapterülete 44 m2

Az átépítéshez szükséges műszaki beavatkozások a következők:

Válaszfalazások szárazépítészeti acél-bordás, ásványgyapottal szigetelt gipszkartonnal, ahol indokolt, impregnált gipszkartonnal épülő belső térelválasztó falakkal. Ezek magassága az irodáknál 2,4 m, másutt 3,0 m. Szigetelt válaszfal 60 m2, ebből impregnált gipszfal 19 m2.

Látszó bordás álmennyezet készül szemes függesztőkkel a mennyezet alatti gépészeti vezetékek és szerelvények eltakarására, ennek a mennyisége 44 m2.

Aljzat-kiegyenlítés készítése szükséges a padlóburkolatok alá 44,0 m2 felületen az irodában 8 mm vastag parketta 20,5 m2, a többi helyiségben gress porcelánkerámia lapokból készül a padlóburkolat.23,3 m2 mennyiséggel, mosdónál, a wc-nél a mosogatónál, csempézett falburkolatok készülnek 12 m2  felületen.

Nyílászárók: Salamander bejárati ajtó 2 db és 7 db belső ajtó. Mosdó, wc fajansz, Alföldi márka minőségű, a falba épített öblítő Geberit, konyhai mosogató koracél. Almérő beépítésre kerül a vízhez a villamos csatlakozáshoz. Villanyszerelés fénycsöves, 4x18 W-os lámpatestekkel. Szerelvényezés, kapcsolók minőségi anyagokból.

Bútorozás 3 szekrény, ügyfélpult és konzol, konyhai pult és felső rész öltözőszekrény egyedi bútorlapból, tört fehér színben. Egyéb berendezések már meglévő készletről.

Fűtés: Az üzletház rendszeréről légbefúvással biztosított, a szükséges kiegészítők, szabályozók beépítésével.Klíma készül a két irodához, ügyfél térhez szerelt két beltéri és egy kültéri egységgel, inverteres.Üzemeltetéshez tartozó járulékos, nem árazott működtetési költségek: internet, telefon, biztonsági és a tűzvédelmi berendezések.

Az árazott költségvetés nettó 4.851.525 Ft. A falak és strangok területével csökkentett alapterülete 44 m2A bérlemény kialakításának ára így 1 m2-re vetítve 110.262 Ft nettó ár, ami mértéktartó, de a meglévő környezetének minőségével hasonló. A beépítésre tervezett anyagok a kapott anyagminták és a költségvetési kiírások szerint minőségi, de nem a túlárazott kategóriába tartozók. A lap-burkolatok esetében a 3500 Ft/ m2 anyagár jó és nagy minőséget feltételez. Az építőanyagok, a berendezések és a beépítésre kerülő készülékek árai és díjai jó minőségű, esztétikai megvalósulást feltételez. Műszaki becslés szerint, a kiépítés időigénye a beszerzési eljárás és szerződéskötést követő legalább 8 hét. Ezért szükséges arra gondolni, hogy a felmondási idő lejártával hol fog tudni működni a parkolási iroda. Lehetőség a külön szerződésben hosszabbítás kérése, vagy a Kossuth u. 5 szám alatti a polgárőr iroda igénybevétele.

A Parkolási Iroda jelenlegi bérleménye 2015. augusztus 31-el megszűnik. A működés feltétele, hogy szeptember 1 napjától minden az ügyvitelhez szükséges feltétel rendelkezésre álljon, így az iroda költöztetését az ügyfélszolgálat üzemeltetése mellett kell megkezdeni, az átállás napján a technikai dolgok telepítése valamint a rendszer beüzemelése után a számlázási valamint a fizetési felszólítás program módosítása, a címváltozás miatt. Az átállást az ügyfélszolgálat egy napos zárva tartásával oldható meg.

Hévíz Város Önkormányzatának a parkolással kapcsolatos szerződéseket át kell néznie és módosítania kell azon esetekben ahol az ügyfélszolgálat címe szerepel.

A Parkolási Irodának feladata az ügyfélszolgálati címváltozás miatt: Az összes parkolási tájékoztató táblán valamint a jegykiadó automatákon címmódosítás. a nagyparkoló jegykiadó programmódosítás, közterületi jegykiadó automatához jegyek és klisérendelés, bélyegző csere, postai küldemények át irányítása, telefon-internetrendelés vagy áthelyezés.

A beruházás megindításának feltétele az ajánlati dokumentáció elkészítése és az ajánlattételi eljárás lefolytatása Hévíz Város Önkormányzat Beszerzési szabályzata szerint meghívásos, három ajánlattevős eljárási rend szerint. A beszerzési eljárás várhatóan 10 nap alatt lefolytatható, így a szerződéskötésre július 25 körül sor kerülhet. A kivitelezés várható időigénye.

Számolni kell azzal a lehetőséggel is, ha valamilyen oknál fogva a bérleti szerződés nem jön létre, vagy a kivitelezés elhúzódása miatt a Parkolási Iroda jelenlegi helyszínét fel kell hagyni, akkor milyen módon biztosítjuk a folyamatos ügyvitelt. Ebben az esetben szóba jöhet a jelenleg a Hévíz, Kossuth utca 5. szám alatti a Polgárőr Egyesület által használt helyiség igénybevétele.

A szerződő felek jogait és kötelezettségeit érintő további fontos rendelkezés a Ptk. 6:335.§ (1) bekezdése, mely szerint: „A dolog fenntartásával járó kisebb költségeket a bérlő, a többi költséget és a dologgal kapcsolatos terheket a bérbeadó viseli.”

A szerződés pontosan felsorolja a Bérlő által viselni rendelt költségeket, 3.§ 2./ pontja a közterhek viselését a bérlő kötelezettségeihez sorolja.

9.§ 1./ pontja a Bérlő karbantartási kötelezettségeit veszi sorra: „A Bérlő köteles a Bérleményt, annak burkolatait, nyílászáróit, valamint annak központi berendezéseit karban tartani, felújítani, szükség esetén azok pótlásáról, cseréjéről saját költségén gondoskodni. E körben Bérlő köteles különösen azokat a szükséges javításokat és felújításokat elvégezni, amelyek a fenntartáshoz, állagmegóváshoz, a meghatározott célra történő használat fenntartásához szükségesek, vagy az elhasználódás, öregedés vagy károkozás (beleértve az üvegtörést is) következtében váltak szükségessé, köteles továbbá a használatot veszélyeztető állagromlást elhárítani. A műszaki berendezéseket (pld. ablakvasalatok, zárak, elektromos berendezések, aljzatok, kapcsolók, csaptelepek és hasonlók), a Bérlemény központi berendezéseit a Bérlő saját költségén köteles karbantartani, javítani, szükség esetén cserélni.”

A szerződés-tervezet lényeges rendelkezése 10.§ 5./ pontja, mely alapján 3 évig tartó vételi jog alapítására kerülhet sor, külön erre vonatkozó szerződéssel. A szerződés-tervezet további fontos kikötése, hogy a szerződés hatályba lépésétől számított 3 éven belüli szerződés megszüntetés esetén a Felek a Bérlő értéknövelő beruházásai kapcsán is elszámolnak egymással, 3 éven túl azonban az értéknövelő beruházások elszámolására nem kerülhet sor. A bérbeadó által a szerződés tervezethez tett kiegészítés szerint (2.§ 3./ e.) pont) azonban az elszámoláskor a megtérítendő összeget évi 20 % mértékű amortizációval időarányosan csökkentetni kell.

Ptk. 6:341.§ (4) bekezdése szerint a bérlő mindazt, amit a saját költségén a dologra felszerelt, a dolog épségének sérelme nélkül leszerelheti.

Jelen esetet nézve az okozhat problémát, hogy a bérlőnek jelentős értéknövelő beruházást szükséges tennie az ingatlanon, mely beruházott elemek nagy részét a bérleti szerződés (3 éven túli) megszűnése esetén jellegénél fogva nem tudna leszerelni és elvinni.

Fontos megjegyezni, hogy a felek szerződési szabadsága értelmében a felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát. A szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha e törvény az eltérést nem tiltja. (Ptk. 6:5.§ (2) bekezdése)

Nem hagyható azonban figyelmen kívül az, hogy a felek jogai és kötelezettségei egyensúlyban legyenek, és a szerződés ne legyen aránytalanul hátrányos az egyik fél részére.

A Parkolási Iroda kialakításának előzetes terveit elkészítettük, a Képviselő-testület 2015. június 4-ei ülésén hozott 172/2015 (VI.4.) számú határozatában a kialakításra 6.564,- e Ft-ot biztosított.

Az iroda, Flavius üzletközpontban történő elhelyezése, a helyiség központi elhelyezkedése miatt a Parkolási Iroda mindenki számára könnyen megközelíthető lenne. Voltak panaszok amiatt, hogy a Parkolási Iroda a város legmagasabb parkolási díjjal működő övezetében volt elérhető, ahol a parkolási helyek igénybevétele a legjobb volt, így az iroda elérhetősége nehéz volt. A Flaviusban egy olyan iroda kerülhetne kialakításra, amely megfelelő ügyféltérrel, iroda és személyzeti helyiségekkel rendelkezik, biztosítva így az igényes ügyfélkiszolgálást. A kialakítási tervnél figyelembe vettük a Nagyparkoló későbbi átépítésének lehetőségét is, az üzletház mellett kialakítandó sétányról - egy kis átalakítással - az iroda közvetlen bejáratot kaphatna. Ezzel a megoldással akár az üzletház nyitva tartási rendjétől függetlenül is üzemelhetne az iroda. Megjegyezem, hogy az üzletház jelenlegi nyitvatartási rendszere a Parkolási Iroda napi/hétvégi üzemeltetését nem akadályozza.

Érdemes megfontolni azt a lehetőséget is az előzőekben bemutatott tények fényében, hogy az ingatlan esetleges későbbi önkormányzat általi megvásárlása is jó stratégiai lépés lehet. Ezt a döntési irányt indokolja az, hogy így a beruházásokkal az önkormányzat saját ingatlana gyarapodna, és mivel várhatóan a jövőben központi helyet fog elfoglalni a Nagyparkoló és környéke, ezt erősíti a helyi járati alközponti pályaudvar, annak az üzletközpontban elhelyezett utas tájékoztatási informatikai rendszere is, így jó befektetést jelenthetne az ingatlan megvétele.

Mivel a 2015. évi költségvetésből az ingatlan megvételére nem lehet már forrást biztosítani, ezért jó megoldást jelenthetne az ingatlan bérlete mellett az ingatlanra vonatkozó vételi jog alapítása. Így a későbbi költségvetésekben – akár a 2016. évi költségvetésben - már lehetne tervezni az ingatlan vételárával. Itt természetesen a beruházás előtti állapot szerinti árat kell figyelembe venni. Ezen gondolatmenetből kifolyólag tartalmaz a határozati javaslat egy B.) alternatívát is, amely alapján először az ingatlan megvételének feltételei kerülnének egyeztetésre a felek között, az ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve. Így még a befektetés megtétele, illetve a bérlet megkezdése előtt tisztázhatják a felek ezen körülményt.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem az előterjesztést megvitatni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 34/2014. (X. 30.) önkormányzati rendelet 61. § (3) bekezdése értelmében – az idő rövidsége miatt – az előterjesztést bizottsági véleményezés nélkül nyújtom be.

**2.**

**A. alternatíva**

**Határozati Javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Flavius Üzletközpontban található 1627/1/A/14. hrsz-ú „üzlet” megnevezésű ingatlannak, Parkolási Iroda elhelyezése céljából, az előterjesztés szerinti feltételekkel, határozatlan időre történő bérbe vételét, a Pelso Invest Kft-től jóváhagyja. A Képviselő-testület a bérleti díj összegét 150.000,- Ft / hó + ÁFA összegben jóváhagyja. A Képviselő-testület a bérleti szerződés megkötésére felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés szerinti feltételekkel.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2015. július 30.

1. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérelt ingatlan későbbi, vételi joggal biztosított megvásárlása érdekében, a szükséges előkészítő eljárást folytassa le, az ingatlan értékbecslését készíttesse el, és a vételi jog bérleti szerződésbe foglalását terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2015. augusztus 31.

1. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Parkolási Iroda kiépíttetéséhez szükséges beruházást az Önkormányzat költségvetésében rendelkezésre álló fedezet terhére elvégeztesse.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2015. augusztus 31.

1. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármester, hogy abban az esetben, ha a parkolási iroda kialakítása nem készül el a szerződéses felmondási idő végére, a a Petőfi utcai helyiség bérbeadójától külön szerződéssel hosszabbítást kérjen. Ennek hiányában a parkolási irodát a Hévíz Kossuth utca 5. szám alatti önkormányzati helyiségbe kell a kiépítésig átköltöztetni.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2015. augusztus 31.

**B. Alternatíva**

**Határozati Javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete - az előterjesztést megismerve, mérlegelve a bérlet és a vétel előnyeit, terheit, a város jövőbeni fejlesztési céljait - a Flavius Üzletközpontban található 1627/1/A/14. hrsz-ú „üzlet” megnevezésű ingatlan Parkolási Iroda céljára történő megvásárlásának előkészítését rendeli el.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy megvásárolni kívánt ingatlan jelenlegi állapotáról készíttessen értékbecslést, s annak alapján folytasson vételi tárgyalást a tulajdonossal, majd annak alapján a vételi ajánlatot terjessze a képviselő-testület elé jóváhagyásra. A Képviselő-testület az ingatlan célzott megvásárlása esetén bérleti szerződést köt, amelyben a kialkudott vételár alapján vételi jogot alapít, amelynek alapján legfeljebb 3 éven belül kívánja az ingatlant megvásárolni.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2015. augusztus 15.

1. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármester, hogy a Petőfi utcai helyiség bérbeadójától külön szerződéssel hosszabbítást kérjen. Ennek hiányában a parkolási irodát a Hévíz Kossuth utca 5. szám alatti önkormányzati helyiségbe kell ideiglenesen átköltöztetni.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2015. augusztus 31.

**3.**

**Melléklet**

****

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

* **a PELSO INVEST Ingatlanforgalmazó és Beruházó LI-MAX Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (*székhelye*: 8900 Zalaegerszeg, Hegyalja u. 18. II. em. 5., *cégjegyzékszáma*: Cg. 20-09-067182, *adószáma:* 13685243-2-20, *KSH számjele:* 13685243-6810-113-20, *Bankszámla száma:* ……………., *röviden:* PELSO INVEST Kft.) – képviseletében: Takács Sándor Máté ügyvezető – mint **Bérbeadó**,

másrészről:

* **HÉVÍZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT** (*székhelye:* 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1., *adószáma:* 15734374-2-20, *bankszámla száma:* 11749039-15432429, képviseletében: Papp Gábor polgármester), a továbbiakban: önkormányzat, mint **Bérlő**

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

**1. § A bérleti szerződés tárgya**

1./ A Felek rögzítik, hogy bérbeadó kizárólagos tulajdonosa a **hévizi 1627/1/A/14. hrsz**. alatt nyilvántartott, természetben 8380 Hévíz, Autóparkoló 1. szám alatti Flavius Üzletházban található 53 m2 alapterületű „üzlet” megjelölésű társasházi ingatlannak, amely a bevásárlóközpont földszintjén helyezkedik el.

Az itt megjelölt üzlethelyiség a továbbiakban: **Bérlemény**.

**2./ A szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel a Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig határozatlan időre bérbe veszi az 1./ pontban megjelölt Bérleményt** *Parkolási Iroda* **elhelyezése és működtetése céljára.**

**2. § Bérleti szerződés időtartama, megszűnése, megszüntetése**

1./ A bérleti szerződés 2015. …………………... napjától kezdődően határozatlan ideig tart.

2./ A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az első havi bérleti díj és a 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadéknem kerül a 4. § szerint határidőben megfizetésre, úgy a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződéstől a Bérlőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal **elállni**, a Bérleménnyel belátása szerint szabadon rendelkezni. A Bérlőnek az ingatlanon az elállásig végzett értéknövelő beruházásai ez esetben ellenszolgáltatás nélkül Bérbeadót illetik meg.

3./ A bérleti időtartam alatt a szerződés a Felek közös megegyezésével, rendes felmondással és azonnali hatályú rendkívüli felmondással szűntethető meg.

A szerződés hatályba lépésétől számított 3 éven belüli szerződés megszüntetés esetén a Felek a Bérlő értéknövelő beruházásai kapcsán is **elszámolnak** egymással, 3 éven túl e beruházások költségeivel kapcsolatos elszámolásra nem kerülhet sor.

1. A Felek a szerződést ***közös megegyezéssel*** bármikor megszüntethetik.

E szerződés hatályba lépésétől számított 3 éven belül történő közös megegyezéses szerződés megszüntetéskor a Bérbeadó a Bérlő értéknövelő beruházásai általa elfogadott költségeinek időarányos részét megtéríti a Bérlőnek oly módon, hogy a Bérbeadó által elfogadott bérlői költségvetés végösszegét 36 részre osztják, és a 3 évből még hátralévő hónapokra e költségek 1/36-od részét/hó téríti meg a 3./ e) pont szerinti amortizáció figyelembevételével.

1. ***Rendkívüli felmondásnak*** a **Bérbeadó részéről** különösen akkor van helye, ha a Bérlő bármely, jelen szerződésből vagy a vonatkozó jogszabályokból eredő lényeges kötelezettségét megszegi, így különösen ha a Bérleményt rongálja, rendeltetésellenesen használja, bárminemű fizetési kötelezettségével – pl. bérleti díj és közüzemi díjak, társasházi közös költség, óvadék kiegészítése, stb. – 15 napot meghaladó késedelembe esik, és a Bérbeadó írásbeli felhívása ellenére sem teljesít.

A Bérlő egyidejűleg az elmaradt bérleti díjak és esetlegesen okozott kár erejéig térítésre köteles Bérbeadó felé, amelyet Bérbeadó erre irányuló írásbeli felhívásának kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül köteles teljesíteni.

A jelen szerződés hatályba lépésétől számított 3 éven belül bekövetkező bérbeadói jogszerű rendkívüli felmondás esetén a bérlői értéknövelő beruházások megtérítésére nem kerül sor.

1. **Bérlő** a Bérbeadó súlyos szerződésszegése esetén mondhatja fel ***rendkívüli felmondással*** a szerződést, így különösen, ha a Bérlő a Bérbeadónak felróható okból 30 napot meghaladó időn túl nem tudja a Bérleményt rendeltetésszerűen használni.

A szerződés hatálybalépésétől számított 3 éven belül a Bérlő jogszerű rendkívüli felmondása esetén a Bérbeadó által elfogadott költségvetés alapján a Bérlő részére az értéknövelő beruházásait a Bérbeadónak teljes összegben meg kell térítenie a 3./ e) pont szerinti amortizáció figyelembevételével.

1. **Bármelyik fél** jogosult a szerződés 3 hónapos felmondási idővel, indokolás nélkül ***rendes felmondással*** felmondani. A felmondást írásban kell a másik féllel közölni, és az csak a hónap végére szólhat.

A szerződés hatályba lépésétől számított 3 éven belül bekövetkező **bérbeadói *rendes felmondása*** esetén a bérlő értéknövelő beruházásai költségét a Bérbeadónak a 2. § 3. a) és e) pontja szerint időarányosan meg kell térítenie, míg a 3 éven belül bekövetkező **bérlői *rendes felmondás*** esetén e beruházásai költségeinek megtérítésére a Bérlő nem tarthat igényt.

1. A 3./ a) c) d) pontokban foglalt esetekben a megtérítendő összeget évi 20 % mértékű amortizációval időarányosan csökkentetni kell.

4./ A bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérlő köteles a Bérleményt a saját tulajdonát képező berendezési tárgyak, ingóságok eltávolítását követően kiürített és tiszta, rendeltetésszerű használatra mindenben alkalmasan visszaszolgáltatni. A bérleti jogviszony megszűnése esetén cserehelyiségre, illetve kártalanításra a Bérlő igényt nem tarthat, arról kifejezetten lemond*.*

5./ A Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérlő bérlemény visszaszolgáltatási kötelezettségének felszólítás ellenére, a felszólításban megjelölt 10 (tíz) napos határidőben sem tesz mindenben eleget, Bérbeadó jogosult a Bérleményt birtokba venni, azt Bérlő költségére és felelősségére felleltározni, kiüríteni, szükség esetén rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozni.

Bérlő kifejezetten hozzájárul és tudomásul veszi, hogy a Bérlemény visszaszolgáltatásának elmaradása esetén Bérbeadó jogosult a Bérlemény közműellátását korlátozni illetve megszüntetni, valamint a Bérlő már most kifejezetten hozzájárul az ez esetben történő zárcseréhez.

**3. § Bérleti díj és költségtérítés, óvadék**

1./ A szerződő Felek a bérleti díjat **150.000,-** (százötvenezer) **Ft + ÁFA / hó** összegben állapítják meg.

2./ A bérleti díjon felül Bérlő viseli a Bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget, kiadást és használati díjat (költségtérítés), így különösen a gáz, elektromos áram, víz, szennyvíz, és tevékenységéből származó hulladék elszállításának díját, a közművek tekintetében kivetett közműfejlesztési hozzájárulást, valamint a társasházi közös költséget és a közterheket (a Bérleményként használt ingatlanokra a hatályos és a jövőben hatályba lépő jogszabály alapján kiszabott valamennyi adót, közterhet). A Felek megállapodnak, hogy a közüzemi szolgáltatókkal Bérlő köteles közvetlenül szerződést kötni, a közműórákat Bérlő köteles a birtokbavételt követő 5 (öt) munkanapon belül saját nevére íratni.

3./ Azon használati díjak, költség és kiadások tekintetében, amelyek nem közvetlenül a Bérlő nevére kerülnek kiállításra, Bérbeadó számlát, vagy azzal egyenértékű számviteli bizonylatot állít ki és küld meg Bérlőnek. Ezen számlákat az abban foglalt határidőre köteles a Bérlő kiegyenlíteni.

# 4./ A postai úton megküldött számlát/egyéb iratot (együtt: küldemény) a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett a küldeményt nem vette át („nem kereste” vagy „ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), a küldeményt a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

5./ A Bérlő a szerződés megkötésekor háromhavi bérleti díjnak megfelelő **óvadékot** **450.000,-** (négyszázötvenezer) **Ft** összegben a Bérbeadónak megfizet, amit a Bérbeadó a szerződés aláírásával igazol. A Bérbeadó a bérleti díj megfizetésének elmulasztása esetén az óvadékból kielégítheti magát. Ha a Bérlő bérfizetési kötelezettségének eleget tesz, akkor a Bérbeadó az óvadék összegét köteles a szerződés megszűnését követő 8 napon belül a Bérlőnek visszaadni.

A bérlet ideje alatt a Bérbeadó az általa átvett pénzösszeget köteles kamatozó számlán elhelyezni. A Bérbeadó a kamatot a bérlő nem fizetése esetén szintén a követelései kielégítésére fordíthatja. A szerződés teljesítése esetén azonban a szerződés megszűnésekor a kamatok a Bérlőt illetik meg.

**4. § A bérleti díj és költségtérítés megfizetése**

1./ A havi bérleti díj előre, egy összegben, tárgyhó 10. napjáig esedékes azzal, hogy a Bérbeadó a bérleti díjról számlát állít ki és küld meg Bérlőnek, amelyet Bérlő banki átutalással egyenlít ki. A Bérbeadó bankszámlája:

Számlaszám: …………………..

Számlavezető bank: ………………..

2./ A bérleti díj megfizetésén az összeg Bérbeadó számláján történő jóváírásának napja értendő. A Bérbeadó jogosult a fizetési hely módosítására.

3./ Bérlő köteles jelen szerződés aláírásától számított 5 napon belül az első havi bérleti díjat, valamint 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot a fent jelzett bankszámla számra való átutalással megfizetni.

4./ A Bérbeadó fizetési késedelem esetén jogosult a törvényes mértékű (Ptk. 6:155. §) késedelmi kamat felszámítására.

**5. § A Bérlemény átadása, állapota**

1./ A Bérlemény 2015. ……………….... napján kerül átadásra, átadás-átvételi jegyzőkönyvvel.

2./ A Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt a szerződés aláírása előtt tüzetesen megtekintette, állagát megismerte, szerződéses alkalmasságát megvizsgálta, a bérleménnyel kapcsolatos szükséges tájékoztatást megkapta, és tudomásul vette. Ezek alapján Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény a céljainak megfelelő használatra alkalmas lesz a tervezett értéknövelő beruházások elvégzését követően.

3./ A Bérlemény és annak helyiségei tiszta, kiürített állapotban kerülnek átadásra. A Bérlemény műszaki tartalmát a Felek külön okiratban rögzítik, amely jelen szerződés melléklete.

4./A Bérlő a Bérleményt csak a közösen elkészített átadási jegyzőkönyv mindkét fél általi aláírása után veheti birtokba.

5./ A Bérlő jogosult a Bérlemény és annak helyiségei, valamint a berendezések és felszerelések tekintetében az 1 § 2. pontjában meghatározott tevékenység folytatásához szükséges értéknövelő beruházásokat végezni, építési-szerelési munkákat, a Bérlemény belső kialakítását, átalakítását, felújítását saját költségén és veszélyére elvégeztetni, a tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyeket saját költségén beszerezni.

Bérlő kötelezettséget és felelősséget vállal a Bérlemény belső munkálatainak, berendezéseinek színvonalas kialakításáért. Ezen értéknövelő beruházásokat tartalmazó terveket, műszaki leírást és tételes költségkimutatást Bérlő köteles Bérbeadónak a szerződés aláírását megelőző legalább 5 (öt) munkanappal bemutatni. A beruházás műszaki tartalmát és összegét a Bérbeadó a szerződés aláírásával veszi tudomásul.

6./ Bérlő az 5./ pontban rögzített munkálatok elvégzésével a bevásárlóközpont működését nem akadályozhatja. A munkálatokkal összefüggésben keletkezett valamennyi kárért a Bérlő teljes anyagi felelősséggel tartozik.

7./ A Bérlő a Bérleményben az ingóságait (berendezések, eszközök, berendezési és felszerelési tárgyak, egyéb ingóságok, elektromos vezetékek, cégtáblák stb.) úgy köteles elhelyezni, felszerelni, az 5./ pontban meghatározott munkálatokat úgy köteles elvégeztetni, hogy ezzel a Bérlemény és az annak elhelyezésére szolgáló épület állagát ne veszélyeztesse.

Az állagsérelemmel járó, valamint a Bérleményen kívül végzendő munkálatok megkezdése előtt a Bérlő köteles a Bérbeadó írásbeli hozzájárulását beszerezni. Az ennek elmulasztásából, továbbá a munkálatok során, azokkal okozati összefüggésben a Bérleményben, a szomszédos helyiségekben, mindezek elhelyezésére szolgáló épületben, ezek berendezéseiben keletkezett, valamint harmadik személyeknek okozott károkért Bérlő korlátlanul felel.

**6. § A Bérbeadó felelőssége**

**1./ A Bérbeadó a jelen bérleti jogviszonyból eredő, azon alapuló mindennemű kártérítési felelősségét, költségtérítési kötelezettségét kizárja, kivéve a szándékosság vagy súlyos gondatlanság esetét.**

2./ A felek rögzítik, hogy a bérlet tárgya a tervezett bérlői értéknövelő beruházásokkal lesz rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá a bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlő joggyakorlását korlátozná vagy kizárná, nem áll fenn.

**3./ A Bérbeadó nem felelős a Bérlemény elhelyezésére szolgáló épületben található helyiségek, ingatlanok birtokosai, használói és azok teljesítési segédei, közreműködői, látogatói, továbbá a Bérlő és közreműködői, dolgozói, valamint a Bérlemény látogatói és használói magatartásáért, az őket ért károkért, balesetekért, személyi sérülésekért.**

**4./ Bérbeadó nem felel a Bérlő és dolgozói, valamint a Bérlemény látogatói és használói ingóságaiban, berendezési tárgyaiban keletkezett károkért, így különösen a nedvesség okozta károkért, függetlenül attól, milyen fajta és eredetű, ill. terjedelmű nedvesedésről van szó, kivéve, ha a Bérbeadó a kárt szándékosan vagy súlyos gondatlanságból idézte elő. A Bérleménybe a Bérlő és dolgozói, a Bérlemény látogatói és használói által bevitt, illetve a Bérlő által elhelyezett, raktározott ingóságok, vagyontárgyak vagyonvédelméről a Bérlő gondoskodik.**

5./ A Bérleményben ill. annak használatában bekövetkezett olyan állagromlás alapján, amely nem a Bérlemény tulajdonságából ered, hanem olyan körülményekből adódik, amelyekre a Bérbeadónak ténylegesen vagy szerződésből eredően semmilyen befolyása sincs (pl. környezeti behatások, forgalmi zaj, szomszédos behatások, útépítési munkák, elterelések, gyülekezetek)a bérleti díj mérséklésének nincs helye.

**7. § A Bérlemény használata és albérletbe adása**

**1./ A Bérlő a Bérleményt csak az 1 § 2. pontjában meghatározott célokra használhatja. A felhasználás céljának módosításához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.** **Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Flavius Üzletház bejegyzett társasház alapító okiratában, szervezeti és működési szabályzatában, házirendjében rögzített üzemeltetési, működési és magatartási szabályokat betartják, azt jogutódaikkal is elfogadtatják.**

2./ Bérlő köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni, folyamatosan tisztán tartani, állagát megóvni, a Bérlemény, annak elhelyezésére szolgáló épület, ezek víz- és csatornarendszerének, elektromos és központi berendezéseinek, egyéb épület-berendezéseinek rongálásától tartózkodni. Köteles a berendezések működési rendellenességeit azonnal jelezni a Bérbeadónak. Köteles az ajtókat és ablakokat rossz időben, éjszaka és távollétében szabályszerűen zárva tartani, attól a kötelezettségétől függetlenül, hogy a Bérbeadónak lehetőséget biztosít távollétében veszélyhelyzet esetére a Bérleménybe való bejutásra.

**3./ A Bérlemény, illetve a bérlet tárgyát képező ingatlan további bérletbe (albérletbe), vagy egyéb használatba adható szakirányú és profilba illő célra.**

**8. § A Bérbeadó által végezhető javítások és építési változtatások**

1./ A Bérbeadó jogosult az épület vagy a Bérlemény fenntartásához, fenyegető veszélyek vagy károk elhárításához, kijavításához, a szükséges javítás, karbantartás, építési változtatás megvalósításához, az épület belső, külső átépítéséhez, bővítéséhez vagy egyéb átalakításához szükséges munkálatokat a Bérlő hozzájárulása nélkül is elvégezni. Mindez olyan munkálatokra is irányadó, amelyek nem szükségesek, de célszerűek, pl. az épület modernizálása. Amennyiben ez a Bérleményt érinti, a Bérbeadó köteles a Bérlőt az ilyen munkálatokról idejében értesíteni, és azokat a kölcsönös érdekek figyelembevételével gyorsan elvégeztetni.

2./ Amennyiben a Bérlőnek el kell tűrnie az ilyen munkálatokat, a bérleti díjat nem mérsékelheti és nem élhet visszatartási joggal, nem követelhet kártérítést, kivéve ha ezen munkálatok a Bérlőt a Bérlemény rendeltetésszerű használatában indokolatlanul, huzamosabb ideig jelentős mértékben akadályozzák.

**9. § A Bérlemény karbantartása, a Bérlő felelőssége**

1./ A Bérlő köteles a Bérleményt, annak burkolatait, nyílászáróit, valamint annak központi berendezéseit karban tartani, felújítani, szükség esetén azok pótlásáról, cseréjéről saját költségén gondoskodni. E körben Bérlő köteles különösen azokat a szükséges javításokat és felújításokat elvégezni, amelyek a fenntartáshoz, állagmegóváshoz, a meghatározott célra történő használat fenntartásához szükségesek, vagy az elhasználódás, öregedés vagy károkozás (beleértve az üvegtörést is) következtében váltak szükségessé, köteles továbbá a használatot veszélyeztető állagromlást elhárítani. A műszaki berendezéseket (pld. ablakvasalatok, zárak, elektromos berendezések, aljzatok, kapcsolók, csaptelepek és hasonlók), a Bérlemény központi berendezéseit a Bérlő saját költségén köteles karbantartani, javítani, szükség esetén cserélni.

2./ A Bérlő a Bérbeadóval szemben felel azokért a károkért, amelyek a rendeltetésellenes használat következményei, továbbá amelyek a Bérlőre vagy alkalmazottaira és a Bérlemény használóira, látogatóira vonatkozó gondossági kötelezettség megsértése következtében keletkeznek. A Bérlő felel továbbá azokért a károkért, amelyeket dolgozói, alkalmazottai, albérlői, látogatói, szállítói, egyéb közreműködői, megbízottai, stb. vétkesen okoztak.

3./ A Bérlő felelősségi körében keletkező károk vonatkozásában Bérlő köteles azon állítását bizonyítani, amely szerint a kárt nem ő, vagy az ő felelősségi körébe eső személy okozta. Ezen rendelkezések nem vonatkoznak azon károkra, amelyek tipikus elhasználódási jelenségekből erednek.

4./ A bérleti szerződés időtartama alatt el nem végzett, és a további rendeltetésszerű használatot gátló 9. § 1./ pontban meghatározott, Bérlőt terhelő javításokat legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésekor pótolni kell.

**10. § Mellékkikötések, záradék**

**1./ Mellékkikötések, változtatások és kiegészítések, a szerződés módosítása, valamint a Felek jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi jognyilatkozata csak írásban érvényes.**

**2./ Amennyiben jelen szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek az érvényességét.**

**3./ Amennyiben jelen szerződés valamely rendelkezése a törvényben előírtaknak ellentmond, úgy helyébe a hatályos törvényes előírások megfelelő rendelkezése lép.**

**4./ Szerződéskötéskor a Bérlő és Bérbeadó között szóbeli kikötések nem történtek.**

5./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény tekintetében legkésőbb 2015. szeptember 30-ig a Bérlőt illető 3 évig tartó vételi jogot alapíthatnak, külön erre vonatkozó szerződéssel. A vételi jog alapítás elmaradása a bérleti jogviszony érvényességét nem érinti.

A felek rögzítik, hogy ha a bérleti jogviszony a Bérlő vételi joggyakorlása folytán szűnik meg, az értéknövelő beruházásokat nem kell megtéríteni.

**6./ A Felek megállapodnak, hogy a közöttük esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket elsősorban békés úton, egyeztetéssel próbálják meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a vitás kérdések elbírálása tekintetében – értékhatártól függően – kikötik a Zalaegerszegi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.**

**7./ A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv, valamint a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény megfelelő rendelkezései irányadóak.**

**11. § Tájékoztatási kötelezettség**

1./ Bérlő tudomásul veszi és egyben hozzájárul, hogy előzetes írásbeli értesítés mellett Bérbeadó jelen szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a részben, vagy egészében a tulajdonában álló társaságra átruházza.

Szerződő Felek megállapodnak és Bérlő feltétel nélküli beleegyezését adja már most ahhoz, hogy a Bérlemény tulajdonosának személyében változás álljon be, jelen bérleti jogviszony feltételeinek érintetlenül hagyása mellett. Bérbeadó jogügylete alapján tehát a tulajdonos, nevezetesen a Bérbeadó személye megváltozhat, melyet Bérlő elfogad és kijelenti, hogy szerződéses kötelezettségeinek teljesítését ez semmilyen vonatkozásban nem érinti.

2./ Bérbeadó jelen szerződéshez csatolja cégkivonatát, valamint a szerződést aláíró képviselője aláírási címpéldányát. A szerződő Felek képviselői nyilatkoznak, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges valamennyi felhatalmazással, jogosítvánnyal rendelkeznek.

**A Felek a szerződést és annak mellékletét – amely magyar nyelven és négy eredeti példányban készült – átolvasás és közös értelmezést követően, mint akaratukkal teljes mértékben egyezőt, minden befolyástól mentesen, törvényes képviselőik útján minden oldalon aláírták.**

**Hévíz, 2015. ……………………. …**

-------------------------------------------------- -----------------------------------------------

Bérbeadó Bérlő

**4.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| **Babics Tamás** | **osztályvezető** |  |  |
| **Szintén László** | **pénzügyi ellenőrzés** |  |  |
| **dr. Tüske Róbert** | **törvényességi felülvizsgálat** |  |  |
|  |  |  |  |