



3.

Mályi Község Önkormányzata
Polgármesterétől

cím: 3434 Mályi, Széchenyi u. 4., email: polgarmester@malyi.hu
tel: 46/529-050; 30/719-55-07; fax: 46/529-059; honlap: www.malyi.hu

Iktatószám: 48-160/2022.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2022. augusztus 15. napján tartandó
rendkívüli nyílt ülésére

Döntés a Mályi, Széchenyi u. 12. sz. alatt található ingatlan bérbeadásáról

Előterjesztést készítette:
Előterjesztést véleményezte:
Elfogadás módja:

Péchy Orsolya gazdálkodási ov.
Pénzügyi Bizottság
Egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint az Önök előtt is ismert, 131/2022.(VII.13.) számon döntést hoztunk arról, hogy a Miskolci Tankerületi Központnak bérbe adjuk a Mályi, Széchenyi u. 12. sz. alatti ingatlanunkat, havi 150.000 Ft + áfa bérleti díj és rezsiköltség megtérítési mellett azzal, hogy az ingatlanban szükségessé váló átalakítások, valamint az ott található gázkazán működőképességének biztosítása, javítása vagy esetleges cseréje költségei a bérlőt terhelik. A tankerület szóban tájékoztatta a polgármestert, hogy a magasabb összegű bérleti díjat elfogadja, azonban a gázkazán esetleges cseréjét nem vállalja. Az átalakítási (egy belső elválasztó fal bontása és a kapcsolódó helyreállítás) feladatokat a Mályi TÜKI végzi, így az ingatlanon a tankerületnek további átalakításokat már nem kell végrehajtania.

További változást jelent, hogy a hivatal építésügyi előadója szakvéleménye alapján az ingatlanon a rendeltetésváltozást (jelenleg lakóingatlan besorolású) nem célszerű átvezetni, mivel annak későbbi, lakóépületté való visszaminősítése már sokkal szigorúbb feltételekhez kötött. Az önkormányzat jelenleg csak a nem lakócélu ingatlanok tekintetében választotta a bérbeadás áfa kötelelessé tételét, a lakócélu ingatlanok bérbeadása az Áfa törvény főszabálya szerinti, áfa mentes tevékenységünk.

Mindenezek alapján a korábbi döntés ismételt meghozatala vált szükségessé:

- Bérleti díj összegének meghatározása során a áfa tartalomra való utalás törlése
- Az átalakítási és a gázkazán cseréjére vonatkozó kitételek törlése.

Kérem a Tisztelt képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására!

Mályi, 2022. augusztus 9.

Visszokai István s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Döntés a Mályi, Széchenyi u. 12. sz. alatt található ingatlan bérbeadásáról

Mályi Község Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1. Képviselő-testület bérleti szerződést kíván kötni a Miskolci Tankerületi Központtal a Mályi 331/4. hrsz-ú, természetben a Mályi Széchenyi u. 12. szám alatt található, az önkormányzat üzleti vagyonát képező ingatlan, lakóépület elnevezésű épületére, tanulók elhelyezése céljából.
2. Képviselő-testület az 1. pont szerinti ingatlan bérleti díját havi 150.000 Ft (adómentes) összegben határozza meg. Az ingatlan rezsiköltségei a bérlőt terhelik.
3. Képviselő-testület a bérleti szerződésben rögzíteni rendeli el, hogy az ott található gázkazán működőképességének biztosítása, javítása költségei a bérlőt terhelik.
4. A Képviselő-testület az azonos tárgyú, 131/2022.(VII.13.) határozatát visszavonja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Helyiségbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről a

név: **Mályi Község Önkormányzata**

székhelye: **3434 Mályi, Széchenyi u. 4.**

adószám: **15726016-2-05**

KSH statisztikai számjel: **15726016-8411-321-05**

képviselője: **Viszokai István polgármester**

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

név: **Miskolci Tankerületi Központ**

székhelye: **3527 Miskolc, Selyemrét út 1.**

adószám: **15835293-2-05**

KSH statisztikai számjel: **15835293-8412-312-05**

képviselője: **dr. László István**

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) együttesen Felek között alulírott napon és helyen, Mályi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 131/2022.(VII.13.) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. A Bérbeadó a Bérlő részére bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában lévő **Mályi belterület 331/4 helyrajzi számú**, kivett lakóház és udvar 2 db melléképülettel megnevezésű ingatlanból a kivett lakóház megnevezésű, 193 m2 alapterületű ingatlanrészt, mely a természetben 3434 Mályi, Széchenyi István út 12. szám alatt található.
2. Az 1.) pontban körülírt bérleményt a Bérlő **tanulók elhelyezése** céljára veszi bérbe úgy, hogy a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzéséről maga gondoskodik. A Bérlő a bérleményt részben vagy egészben ettől eltérő módon használni csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult.

II. A SZERZŐDÉS IDŐBELI HATÁLYA

1. A bérleti jogviszony 2022. év szeptember hónap 01. napjától határozatlan időtartamra szól. A szerződő felek a bérlemény átadásakor állapotát, állapotfelmérési jegyzőkönyvben rögzítik.
2. Bérlő jogutód nélküli megszűnése esetén jelen szerződés – a fél jogutód nélküli megszűnése napján – megszűnik.

III. BÉRLETI DÍJ ÉS BIZTOSÍTÉKOK

1. A bérlemény bérleti díja havi 150 000 Ft, azaz Egyszázötvenezer Ft, mely ÁFA mentes . A bérleti díj megfizetése akként történik, hogy a Bérő a bérleti díjat a Bérbeadó által kiállított számla alapján, **havonta köteles megfizetni átutalással a Bérbeadó Takarékbank Zrt.-nél vezetett 55100320-12331642 számú bankszámlájára, minden tárgyhónap 5. napjáig.**
2. A szerződő felek egyező akarattal rögzítik, hogy a bérleti díj 2023. január 1. napjától kezdődően évente automatikusan növelésre kerül a KSH által a megelőző évre közzétett éves általános fogyasztói árindex (inflációs ráta) mértékével. Amennyiben az előző fogyasztói árindex negatív előjelű, a tárgyévi bérleti díj összege az előző évihez képest nem változik. Az indexálást a felek 2023-tól kezdődően minden márciusában hajtják végre január 1-jére visszamenőleg.
3. A Bérő késedelmes fizetése esetén, a fizetési határidő lejártát követő naptól a tényleges kiegyenlítés napjáig, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékének megfelelő késedelmi kamatot köteles fizetni. A 30 napot meghaladó késedelem esetén Bérbeadó jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, és az óvadék összegéből követelését kiegyenlíteni.
4. A felek megállapodnak, hogy a bérlemény használatba adásától kezdődően a teljes bérleti időszakra vonatkozóan a bérlemény közüzemi díjai Bérőt terheli.
5. A Bérő köteles a szolgáltatóknak bejelenteni, hogy a bérleti jogviszony kezdetétől fizetési kötelezettséget vállal. A felek a fogyasztásmérők állását a jelen szerződés mellékletében rögzítik.
6. A Bérő a szerződés megkötésével egyidőben a bérleti díj háromhavi összegének megfelelő óvadékot fizet Bérbeadónak, aki az összeg átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri. A bérleti jogviszonyból eredő bérbeadói igények kielégítésére elsősorban ez az összeg szolgál. Egyébként a bérleti szerződés lejártakor az óvadék visszajár.
7. Az óvadékot Bérbeadó felhasználhatja Bérő nemfizetése, károkozása és nem szerződésszerű teljesítése esetén, melyről a felhasználást megelőzően írásbeli tájékoztatást ad Bérő részére. Az óvadék teljes vagy részbeni felhasználása esetén Bérő köteles öt munkanapon belül feltölteni az óvadéki keretet 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegig. Az óvadéki keret feltöltésének elmulasztása szerződésszegésnek minősül.

IV. BÉRŐ KÖTELEZETTSÉGE ÉS FELELŐSSÉGE

1. A Bérő köteles a helyiséget rendeltetésszerűen használni, karbantartani, a szokásos mértéket meg nem haladó felújítási munkákat elvégezni. Amennyiben a Bérő a bérleményben vagy annak szerelvényeiben olyan hibát észlel, amelynek kijavítási költségeit a Bérbeadó köteles viselni, a javítás szükségességéről a lehető legrövidebb időn belül köteles értesíteni a Bérbeadót. A Bérbeadó intézkedéséig köteles a kárenyhítési kötelezettségének eleget tenni, a

Bérbeadó pedig köteles a hibát a lehető legrövidebb idő alatt kijavíttatni. Arra az időre, amíg a Bérő a hiba miatt a bérleményt használni nem tudja, bérleti díj nem jár.

2. A bérleményben a Bérő átalakítást kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet, melynek elmulasztása a jelen szerződés lényeges megszegésének minősül. A bérleményben a Bérő a tevékenységéhez szükséges felújítási és átalakítási munkát saját költségén köteles végezni.
3. A Bérő anyagi felelősséggel tartozik az átalakítási és felújítási munkák során a bérleményben és/vagy az épületben okozott minden kárért. A Bérbeadó az általa engedélyezett átalakítási és felújítási munkálatokkal kapcsolatban semmilyen értéknövekedést nem ismer el, a Bérő sem a munkák elvégzését követően, sem a jelen Bérleti szerződés lejártakor nem követelheti a Bérbeadótól értéknövekedés címen semmilyen térítést. A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérő által végzett felújítások, műszaki átalakítások költségeinek megfizetését a Bérő a Bérbeadótól nem követelheti.
4. Bérő a bérleményben folytatott tevékenységéért – tűzvédelmi, munkavédelmi, vagyonvédelmi, környezetvédelmi szempontból is- teljes anyagi és polgári jogi felelősséggel tartozik.
5. A Bérő a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleti jogot nem ruházhatja át másra, illetve nem cserélheti el, tovább albérletbe nem adhatja ki, illetve azt a bérleti szerződésben írt céltól eltérően nem hasznosíthatja.
6. A bérleményben levő berendezési és felszerelési tárgyak vagyonbiztosításáról Bérő köteles gondoskodni.
7. Bérő a Ptk. általános szabályai szerint teljes körű anyagi felelősséggel tartozik minden olyan, a szerződés futamideje alatt okozott kárért, amely a nem rendeltetésszerű vagy szerződésellenes használat következménye, ide értve a harmadik személy károkozását is. Bérő felelőssége kiterjed a harmadik személynek okozott kárra is, amennyiben károkozás Bérő tevékenységével összefüggésben, illetve az általa eszközök igénybevétele során merült fel.
8. Bérő mentesül a felelősség alól, ha a károkozás Bérbeadó utasítása következtében történt, feltéve, hogy az utasítás végrehajtását megelőzően az esetleges kár bekövetkezésére Bérő Bérbeadó figyelmét felhívta.
9. A bérleményben történő bárminemű károkozás esetén Bérő haladéktalanul köteles a károkozás tényét és jellegét Bérbeadó felé írásban bejelenteni, és a kárelhárítás mikéntjéről Bérbeadóval egyeztetni. Amennyiben Bérő e pontban körülírt kötelezettségének Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem tesz eleget, az súlyos szerződésszegésnek minősül, és a késedelemből eredő kárért Bérő kártérítési felelősséggel tartozik.

V. BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGE ÉS FELELŐSSÉGE

1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérleményre harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérőt a szerződésszerű és rendeltetésszerű használatban akadályozná vagy korlátozná.

2. Bérbeadó a bérleti díjjal fedezett bérleti időtartamra köteles a bérleményt megtekintett állapotban és rendeltetésszerű használatra alkalmasan Bérő rendelkezésére bocsátani.
3. Bérbeadó a szükséges engedélyek megszerzéséhez a nyilatkozatokat és az általa megszerzett hatósági engedélyeket köteles Bérő kérésére haladéktalanul rendelkezésére bocsátani.
4. A Bérbeadó a szerződés időtartama alatt jogosult jelen szerződéssel érintett bérlemény, valamint folytatott tevékenység bármely időpontban történő (akár előzetes bejelentés nélküli) ellenőrzésére. Bérbeadó ellenőrzési jogát a jelen szerződésben foglaltaknak, valamint a bérlemény előírás szerinti használatának tárgyában gyakorolhatja.

VI. TÁJÉKOZTATÁS

1. Felek lehetőséget adnak egymásnak jelen szerződés rendelkezéseinek egyedi megtárgyalására és módosítására, azonban jelentős szerződésmódosításra vagy kiegészítésre érvényesen kizárólag írásos formában, a szerződés megkötésével egyező módon kerülhet sor.
2. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy adataik változásáról haladéktalanul értesítik egymást, ellenkező esetben a legutoljára megadott címre küldött értesítés joghatályosnak tekintendő.
3. A felek a bérleti szerződés fennállása során együttműködni kötelesek, és mindegyik fél haladéktalanul tájékoztatni köteles a másik felet minden akadályról, körülményről, amely bérleti szerződés teljesítésével kapcsolatban jelentősnek tekinthető.
4. Értesítések postai úton ajánlott, tértivevényes postai küldeményként, személyesen vagy visszaigazolt e-mail útján küldhetőek. Felek megállapodnak, hogy a küldeményt a második, bármilyen okból sikertelen kézbesítést követő 5. napon kézbesítettnek tekintik.

VII. BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

1. Jelen szerződést a Felek közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.
2. A felek rögzítik, hogy bármely fél jogosult a jelen szerződést az aktuális és június 30. napjára szólóan, 60 napos felmondási idő mellett, indoklás nélkül, a másik félhez írásban, tértivevényes postai küldeményként megküldött rendes felmondással megszüntetni.
3. Bármely fél jogosult jelen szerződést a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával, azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással megszüntetni különösen az alábbi esetekben:
 - a másik fél jelen szerződésből fakadó bármelyik kötelezettségét súlyosan vagy ismételten megszegi;
 - a Bérő 30 napot meghaladó fizetési késedelme esetén
 - a Bérő gazdasági tevékenység folytatására bármilyen okból jogosulatlan vagy képtelenné válik.
 - a Bérő a bérleményt rendeltetésellenesen, vagy nem a szerződés céljának megfelelően használja.
4. A rendkívüli felmondás jogának gyakorlása esetén a jelen szerződés alapján fennálló valamennyi kötelezettség azonnal és egyösszegben esedékessé válik, melynek során a felek kötelesek mindenre kiterjedően elszámolni.

5. A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén Bérló köteles a bérleményt Bérbeadó részére legkésőbb a szerződés megszűnésétől számított 30. napon a jelen szerződés megkötésekor időpontnak megfelelő eredeti állapotban, kiürítve visszaadni. A Bérló köteles a Bérbeadónak a bérleti díjat fizetni azon napok vonatkozásában, amely napokon még a szerződés megszűnését követően a bérleményben tartózkodik. A Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleményben található ingóságaira Bérbeadói zálogjog illeti meg arra az esetre, ha a bérleti díj és egyéb közüzemi vagy szolgáltatási díj tartozása az általa átadott óvadék összegét meghaladja.

VIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Bérló kijelenti, hogy ellene végelszámolás, felszámolási eljárás, csődeljárás, illetve végrehajtási eljárás folyamatban nincs, valamint nincs tudomása arról, hogy ilyen eljárást kívánna bárki indítani ellene, ilyen eljárást maga sem indított.
2. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy mindenkor jóhiszeműen és a tisztességes piaci magatartás keretein belül, a kölcsönös gazdasági és jogi érdekek, valamint egymás jó hírnevének figyelembevételével és megóvásával működnek együtt, a tevékenységükkel érintett terület mindenkor jogi, magatartási és etikai szabályainak betartása mellett.
3. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tevékenységük során a tudomásukra jutott valamennyi üzleti titkot a szerződés hatálya alatt, illetve annak megszűnését követően is megőrzik, azzal semmilyen formában nem élnek vissza.
4. Felek üzleti titoknak definiálnak minden olyan adatot, információt, mely jelen szerződés keretein belül a másik féllel kapcsolatban a tudomásukra jut. Kivételt képez ez alól azon adatok összessége, amely a jogszabályok szerinti nyilvános adatnak minősül.
5. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó ellenőrzésére jogosult szerv és szervezet irányába Bérbeadót titoktartási kötelezettség nem terheli.
6. Szerződő felek jelen szerződés teljesítése érdekében szoros együttműködést fejtenek ki. A szerződésből adódó esetleges vitás kérdéseket a felek békés, egyeztetéssel igyekeznek megoldani, melynek sikertelensége esetén alávetik magukat a Miskolci Járásbíróság illetékességének perértéktől függetlenül.
7. Jelen szerződésben nem szabályozott polgári jogi kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi v. törvény) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései irányadóak.

Jelen bérleti szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtti együttes jelenlétükben – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról, – közös értelmezést követően,

ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag 4 (négy) eredeti példányban aláírták, melyből 2 példány a Bérbeadót, 2 példány a Bérlőt illeti meg.

Mályi, 2022.....

.....
Mályi Község Önkormányzata
Képv: Vízokai István
polgármester
Bérbeadó

.....
Miskolci Tankerületi Központ
Képv: dr. László István
tankerületi igazgató
Bérló

Pénzügyileg ellenjegyzem: