Iktatószám: VFO/ 522-/2015.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2015. augusztus 19-ei rendkívüli nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Parkolási Iroda elhelyezése

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:**  Adorján Zoltán beruházási ügyintéző

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 Képviselő-testület már többször tárgyalta a hévízi Parkolási Iroda elhelyezésének kérdését, mely megoldására több ötlet, javaslat is született korábban. A Képviselő-testület kérésére a Polgármesteri Hivatal munkatársai megvizsgáltak, hogy milyen további helyszínen lehetséges az iroda működtetése.

A volt Polgárőr Iroda helyén való kialakításnak számos akadálya volt, ami főleg a rövidtávú használat miatt egyéb irányba terelte a megvalósíthatóság lehetőségét.

Megvizsgáltuk egy könnyűszerkezetes hőszigetelt faház Nagyparkolóba telepítésének költségét és lehetőségét is, ahol az elhelyezésre vonatkozó előírásokat, a KÖu-P területi besorolás, nehezen, de biztosítani tudja az OTÉK 26.§ 3. bek.-re hivatkozva.

Bekerülési költség számítás alapján a várható minimális költségek bruttó 12. 849.000,Ft

Az épület legkorábban 2016. februárban lenne beköltözhető.

Így került újra szóba a Flavius üzletház emelete, mint bérelhető irodahelyiség, amelyet illetően a korábbiaknál egy sokkal kedvezőbb ajánlatot kapott az Önkormányzat.

A tárgyalások eredményeként a Flavius üzletközpontban lévő következő ingatlanokat, bérleti jogviszony alapján vehetné igénybe az Önkormányzat Parkolási Iroda céljára:

* Hévíz, 1627/1/A/33. hrsz.
* Hévíz, 1627/1/56. hrsz.

Az új helyiség az emeletre érkezve a lépcsőház keleti falától az első 7m x 7m-es pillérvázas traktusba esik, ahol egy bezárt üzlet homlokzati üvegportálja és a leválasztó gipszkarton fala már elkészült.

A fal egy 33m2-es és egy 25m2-es iroda lehetőségét foglalja magába, ahol felvetődött annak a lehetősége is, hogy ebbe a traktusba áthelyezhető legyen a közterület felügyelet is, közösen biztosítva a szociális feltételeket.

A helyiség kiosztásra vonatkozó tervek még nem készültek el, de az alapterületre vetített bekerülési költség maximum 6.7 millió forintra tehető, és csökkentheti a kiépítés költségeit az üzletben jelenleg beépített elemek (közfal, bejárati ajtó).

A kivitelezési idő, a szerződés aláírásától számított 6 hét, ami figyelembe véve a használatba vételi engedély megszerzésének idejét is, összesen két hónap.

A Parkoló Iroda szeptember 1-jei ideiglenes áthelyezésével,- a szintén ezen a szinten található, volt E-on ügyfélforgalmi irodában, amit úgyszintén a bérbeadó bocsát rendelkezésünkre külön kedvező szerződés keretében - megoldható lenne a telefon és internet szolgáltatás végleges telepítése az új kialakítandó irodában úgy, hogy az internet WI-FI-vel, míg a telefont az álmennyezetbe ideiglenesen átvezetésre kerülne.

A LI-MAX Ingatlanhasznosító Kft. tulajdonában lévő Hévíz, 1627/1/A/33. hrsz. és a Hévíz, 1627/1/56. hrsz. „üzlet” ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződés tervezete az előterjesztés mellékletét képezi.

A szerződés 3.§ 5./ pontja előírja, hogy Bérlő a szerződés megkötését követő első banki napon **300.000,-** (háromszázezer) **Ft/Bérlemény** összeget **óvadék** jogcímén 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 bérleti díj fizetése az alábbi ütemezés szerint történne:

1. a bérlet kezdő napjaként megjelölt időtartamtól a két Bérlemény összenyitásához, és a parkolási irodának megfelelő belső kialakításhoz szükséges időtartamra – de maximum 2 (kettő) hónap időtartamra -, majd pedig a belső kialakítási munkák befejeződésétől számított további 12 (tizenkettő) hónap időtartamra – tehát maximálisan 14 (tizennégy) hónap időtartamra - a bérlet mindkét Bérlemény kapcsán díjmentes.
2. A díjmentes időtartam lejártát követő 12 (tizenkettő) hónapra az együttes bérleti díj nettó 100.000,- (egyszázezer) Ft.
3. A b) pontban írt időtartamot követő 12 (tizenkettő) hónapra az együttes bérleti díj nettó 125.000,- (egyszázhuszonötezer) Ft.
4. A c) pontban írt időtartamot követően határozatlan időtartamra az együttes bérleti díj nettó 140.000,- (egyszáznegyvenezer) Ft.

A szerződés 3.§ 2./ pontjában foglaltakat, mely szerint a díjmentes időszakban, majd pedig azt követően is a bérleti díjon felül Bérlő viseli a Bérlemények 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 közüzemi szolgáltatókkal az Önkormányzat köteles közvetlenül szerződést kötni, a közműórákat a birtokbavételt követő 5 (öt) munkanapon belül saját nevére íratni.

Ezen két ingatlan összenyitásával és megfelelő műszaki kialakításával hozható létre a Parkolási Iroda működéséhez megfelelő helyszín, azonban a kialakítási munkálatok befejezése a becslések szerint több hónapot is igénybe venne.

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 (2.§ 3./ pont). A szerződés továbbá pontosan meghatározza a felmondás jogcímekre lebontva, hogy milyen feltételekkel történik az értéknövelő beruházások megtérítése Bérbeadó részéről. (2.§ 3./ a) b) c) d) e))

A Parkolási Iroda működési helyének kialakítása idejére (körülbelül 2 hónap) lehetőség nyílna a következő, szintén Flavius üzletházban található ingatlan bérlésére nettó 45.000 forint/hó bérleti díj ellenében.

Hévíz város közterületein a várakozás rendjéről szóló a 21/2008. (X. 1.) önkormányzati rendelet 4 §. (4) bekezdése tartalmazza az ügyfélszolgálati iroda címét. A helyszín változásával a helyi rendelet vonatkozó szakaszát is módosítani kell.

Az előterjesztés mellékletét képező rendelettervezet ezt a változást tartalmazza.

A rendelettervezetet részletes indokolása:

1 §. A Nagyparkoló tér 21. (Flavius üzletház), mint az új Parkolási Iroda címe került nevesítésre.

2. §. Hatályba léptető rendelkezés.

**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.

Hévíz, 2015. augusztus 18.

**2.**

**Határozati Javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja, a Flavius Üzletközpontban található hévízi 1627/1/A/33 hrsz. és a hévízi 1627/1/A/56 hrsz.  „üzlet” (a továbbiakban: Bérlemény) megnevezésű ingatlanok 2015. szeptember 1-től, határozatlan időre történő bérbe vételét a LI-MAX Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaságtól - Parkolási Iroda elhelyezése céljából - az előterjesztés mellékletét képező szerződés tervezet szerint.

2. Költségek:

Óvadék:

A Képviselő-testület jóváhagyja, hogy az Önkormányzat a szerződés megkötését követő első banki napon 300.000,- (háromszázezer) Ft/Bérlemény összeget óvadékjogcímén a Bérbeadónak megfizet.

A bérleti díj:

1. a bérlet kezdő napjaként megjelölt időtartamtól a két Bérlemény összenyitásához, és a parkolási irodának megfelelő belső kialakításhoz szükséges időtartamra – de maximum 2 (kettő) hónap időtartamra -, majd pedig a belső kialakítási munkák befejeződésétől számított további 12 (tizenkettő) hónap időtartamra – tehát maximálisan 14 (tizennégy) hónap időtartamra - a bérlet mindkét Bérlemény kapcsán díjmentes.
2. A díjmentes időtartam lejártát követő 12 (tizenkettő) hónapra az együttes bérleti díj nettó 100.000,- (egyszázezer) Ft.
3. A b) pontban írt időtartamot követő 12 (tizenkettő) hónapra az együttes bérleti díj nettó 125.000,- (egyszázhuszonötezer) Ft.
4. A c) pontban írt időtartamot követően határozatlan időtartamra az együttes bérleti díj nettó 140.000,- (egyszáznegyvenezer) Ft.

A Képviselő-testület a bérleti díj összegét jóváhagyja.

Rezsi költségek:

A Képviselő-testület jóváhagyja a díjmentes időszakban, majd pedig azt követően is a bérleti díjon felül a Bérlemények használatával kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, kiadás és használati díj (költségtérítés) megfizetését.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Flavius Üzletközpontban található hévízi 1627/1/A/…. hrsz  ingatlanra kössön határozott időre, az 1. pont szerinti Bérlemény Parkolási Iroda céljára történő kialakításáig bérleti szerződést, a …………. Kft-vel a Parkolási Iroda ideiglenes elhelyezése érdekében, nettó 45.000.- ( negyvenötezer) Ft/hó bérleti díj mellett.

Felelős:   Papp Gábor polgármester

Határidő: 2015. augusztus 31.

5. A Képviselő-testület elrendeli a Parkolási Iroda átköltöztetést és az ebből következő intézkedések megtételét, melyre felhatalmazza a polgármestert.

Felelős:   Papp Gábor polgármester

Határidő: 2015. szeptember 1.

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

Felelős:   Papp Gábor polgármester

Határidő: 2016. január 31.

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**……/……(…...) önkormányzati rendelete**

**Hévíz város közterületein a várakozás rendjéről szóló a 21/2008. (X. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

# Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 48. §. (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §. A rendelet 4. §. (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„4. § (4) A Nagyparkolóban, mint zárt parkolóban, kérelemre üzletenként egy bérlet (elektronikus beléptető kártyával történő) kiadása térítésmentes. A kérelmet az ügyfélszolgálati irodába kell benyújtani címe: Parkolási Iroda, 8380 Hévíz, Nagyparkoló tér 21. (Flavius Üzletház).”

2. §. (1) Ez a rendelet 2015. szeptember 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Hévíz, 2015. augusztus 19.

dr. Tüske Róbert Papp Gábor

jegyző polgármester

**Előzetes hatásvizsgálat**

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

**A rendelet-tervezet címe**: Hévíz város közterületein a várakozás rendjéről szóló a 21/2008. (X. 1.) önkormányzati rendelet módosítása

**Társadalmi-gazdasági hatása**: Ügyfélbarát, a kor követelményeinek megfelelő Parkolási Iroda létesül.

**Költségvetési hatása**: A Parkoló Iroda kialakítás és az átépítés befejezéséig a bérlemény költségeinek biztosítása.

**Környezeti, egészségi hatása**: Nincs

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása**: A működéshez szükséges nyomtatványok, jegyek megrendelése.

**Egyéb hatása**: Nincs

**A rendelet megalkotásának szükségessége**: Az eddig bérleményként használt Parkolási iroda bérleti jogviszonyának megszűnése miatt új helyszínre költözés miatti címváltozás rögzítése.

**A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények**: jogszabályi kötelezettségek elmaradása

**A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek**:

* **személyi**: rendelkezésre áll
* **szervezeti**: rendelkezésre áll
* **tárgyi**: rendelkezésre áll
* **pénzügyi**: rendelkezésre áll

**4.**

**Melléklet**

****

****

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrészről:

* **a LI-MAX Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (*székhelye*: 8900 Zalaegerszeg, Millenium köz 1., *cégjegyzékszáma*: Cg. 20-09-067273, *adószáma:* 12499720-2-20, *KSH számjele:* 12499720-6810-113-20, *Bankszámla száma:* 10918001-00000057-14240001, *röviden:* Li-MAX 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 8380 Hévíz, Autóparkoló 1. szám alatti Flavius Üzletházban található:

* **hévizi 1627/1/A/33. hrsz**. alatt nyilvántartott 27 m2 alapterületű, és a
* **hévizi 1627/1/A/56. hrsz**. alatt nyilvántartott 33 m2 alapterületű

„üzlet” megjelölésű társasházi ingatlanoknak, amelyek a bevásárlóközpont **emeletén** helyezkednek el, és egymással szomszédosak. Az itt megjelölt üzlethelyiség a továbbiakban: **Bérlemények**.

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 Bérleményeket ***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 a **300.000,- Ft összegű óvadék**nem kerül a 4. § 3./ pont szerint határidőben megfizetésre, úgy a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződéstől a Bérlőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal **elállni**, a Bérleményekkel belátása szerint szabadon rendelkezni. A Bérlőnek az ingatlanokon az elállásig végeztetett 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 bérleti szerződést ***közös megegyezéssel*** bármikor megszüntethetik.

E szerződés hatályba lépésétől számított 3 éven belül történő közös megegyezéses szerződés megszüntetéskor a Bérbeadó a Bérlő értéknövelő beruházásainak – melyeknek ***műszaki tartalmát és költségeit a Felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg, a beruházások költségvetésének és műszaki tartalmának Bérbeadó általi tudomásulvételével közösen határozzák meg*** - időarányos részét megtéríti a Bérlőnek oly módon, hogy a Felek által közösen meghatározott 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 figyelembe vételével.

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 Bérleményeket 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 Bérleményeket rendeltetésszerűen használni.

A szerződés hatálybalépésétől számított 3 éven belül a Bérlő jogszerű rendkívüli felmondása esetén a Felek által közösen meghatározott 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 szerződést 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 Bérleményeket a saját tulajdonát képező berendezési tárgyak, ingóságok eltávolítását követően kiürített és tiszta, rendeltetésszerű használatra mindenben alkalmasan visszaszolgáltatni. A bérleti jogviszony megszűnése esetén cserehelyiségekre, illetve kártalanításra a Bérlő igényt nem tarthat, arról kifejezetten lemond*.*

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

Bérlő kifejezetten hozzájárul és tudomásul veszi, hogy a Bérlemények visszaszolgáltatásának elmaradása esetén Bérbeadó jogosult a Bérlemények 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 Bérlemények együttes bérleti díját** a következőképpen állapítják meg:

1. A bérleti szerződés 2. §. 1./ pontjában a bérlet kezdő napjaként megjelölt időtartamtól a két Bérlemény összenyitásához, és a parkoló irodának megfelelő belső kialakításhoz szükséges időtartamra – de maximum 2 (kettő) hónap időtartamra -, majd pedig a belső kialakítási munkák befejeződésétől számított további 12 (tizenkettő) hónap időtartamra – tehát maximálisan 14 (tizennégy) hónap időtartamra - a bérlet mindkét Bérlemény kapcsán **díjmentes**.
2. A díjmentes időtartam lejártát követő 12 (tizenkettő) hónapra az együttes bérleti díj **nettó 100.000,-** (egyszázezer) **Ft**.
3. A b) pontban írt időtartamot követő 12 (tizenkettő) hónapra az együttes bérleti díj **nettó 125.000,-** (egyszázhuszonötezer) **Ft**.
4. A c) pontban írt időtartamot követően határozatlan időtartamra az együttes bérleti díj **nettó 140.000,-** (egyszáznegyvenezer) **Ft**.

2./ A díjmentes időszakban, majd pedig azt követően is a bérleti díjon felül Bérlő viseli a Bérlemények 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 megkötését követő első banki napon **300.000,-** (háromszázezer) **Ft/Bérlemény** összeget **óvadék** jogcímén 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 együttes bérleti díjak előre, egy összegben, tárgyhó 10. napjáig esedékes azzal, hogy a Bérbeadó a bérleti díjakról számlát állít ki és küld meg Bérlőnek, amelyet Bérlő banki átutalással egyenlít ki. A Bérbeadó bankszámlája:

Számlaszám: 10918001-00000057-14240001.

Számlavezető bank: UniCredit Bank Hungary Zrt.

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

3./ Bérlő köteles jelen szerződés aláírását követő első banki napon a 3. §. 5./ pontjában írt 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 Bérlemények 2015. ……………….... napján kerülnek átadásra, átadás-átvételi jegyzőkönyvvel.

2./ A Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményeket a szerződés aláírása előtt tüzetesen megtekintette, állagukat megismerte, szerződéses alkalmasságukat megvizsgálta, a Bérleményekkel kapcsolatos szükséges tájékoztatást – a kiegészítő fűtés esetleges szükségességére nézve is – megkapta, és tudomásul vette. Ezek alapján Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény a céljainak megfelelő használatra alkalmas lesz a tervezett értéknövelő beruházások elvégzését követően.

A Felek rögzítik, hogy a hévízi 1627/1/A/… hrsz-ú Bérleményben a korábban állatkereskedésként működtetett üzlethelyiségbe beépített díszítő elemek elbontásának a költségvetésben külön feltüntetett költségeit kizárólag a Bérbeadó viseli.

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

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

5./ A Bérlő jogosult a Bérlemények és azok 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 Bérlemények belső munkálatainak, berendezéseinek színvonalas kialakításáért.

Ezen értéknövelő beruházásokat tartalmazó terveket, műszaki leírást és tételes költségkimutatást Bérlő köteles Bérbeadónak a jelen szerződés aláírását megelőző legalább 5 (öt) munkanappal bemutatni. A beruházás műszaki tartalmát és összegét a Bérbeadó a jelen 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 Bérleményekben 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 Bérlemények és az azok elhelyezésére szolgáló épület állagát ne veszélyeztesse.

Az állagsérelemmel járó, valamint a Bérleményeken kívül végzendő munkálatok megkezdése előtt a Bérlő köteles a Bérbeadó írásbeli hozzájárulását beszerezni. Az ennek elmulasztásából, továbbá a munkálatok során, azokkal okozati összefüggésben a Bérleményekben, 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 bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgyai a bérlet egész időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá azért, hogy harmadik személynek a bérleményekre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlő joggyakorlását korlátozná vagy kizárná, nem áll fenn.

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

4./ Bérbeadó nem felel a Bérlő és dolgozói, valamint a Bérlemények 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 Bérleményekbe a Bérlő és dolgozói, a Bérlemények látogatói és használói által bevitt, illetve a Bérlő által elhelyezett, raktározott ingóságok, vagyontárgyak vagyonvédelméről a Bérlő gondoskodik.

5./ A Bérleményekben ill. annak használatában bekövetkezett olyan állagromlás alapján, amely nem a Bérlemények tulajdonságaiból 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 Bérleményeket 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 Bérleményeket rendeltetésszerűen használni, folyamatosan tisztán tartani, állagát megóvni, a Bérlemények, azok 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 Bérleményekbe való bejutásra.

3./ A Bérlemények, illetve a bérlet tárgyát képező ingatlanok további bérletbe (albérletbe), vagy egyéb használatba adhatók szakirányú és profilba illő célra.

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

1./ A Bérbeadó jogosult az épület vagy a Bérlemények 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 Bérleményeket 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 Bérlemények rendeltetésszerű használatában indokolatlanul, huzamosabb ideig jelentős mértékben akadályozzák.

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

1./ A Bérlő köteles a Bérleményeket, azok burkolatait, nyílászáróit, valamint azok 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 Bérlemények 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 Bérlemények 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 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.

6./ 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

**5.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| **Adorján Zoltán** | **ügyintéző** |  |  |
| **Szintén László** | **pénzügyi ellenőrzés** |  |  |
| **dr. Tüske Róbert** | **törvényességi felülvizsgálat** |  |  |
|  |  |  |  |