



Balatonőszöd Község Polgármestere
8637 Balatonőszöd, Szabadság u. 89.
Tel/Fax : 84 / 360-312
E-mail: balatonoszod@gmail.com
Hivatali kapu neve: BOSZOD
KRID: 540004377



Előterjesztés

Készült: Balatonőszöd Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. február 14-én tartandó nyilvános ülésére

Tárgy: Ingatlan bérbeadásáról (Szabadság u. 89.)

Előterjesztő: Antal János polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonőszöd Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2/2023 (I.20) határozatával pályázatot írt ki Balatonőszöd, Szabadság u. 89. sz. ingatlanban lévő (egykori presszó) helyiségeire.

A Pályázati hirdetményben kikötés volt, hogy a lakossági ellátás érdekében alapvető élelmiszert is árusító vegyesbolt legyen.

A bérbeadás során egy 49,7 m² /élelmiszerbolt/ és egy 32,3 m²-es helyiség (összesen: 82 m²) kerülne bérbe.

A pályázati felhívásra egy pályázó adta be a pályázatát, határidőre formailag és tartalmilag is megfelelően a kiírásnak.

A Pályázó adatai: VERMINIUS Kft., 8651 Balatonszabadi, Józánhegyi u. 8. Ügyvezető: Sümegi Sándor

A bérleti ajánlata a kikiáltási árnak megfelelően: **80.0000,-Ft/ hó.**

A pályázathoz mellékelve lett a cégkivonat, az aláírási címpéldány és átláthatósági nyilatkozat.

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXIII. törvény (továbbiakban Lakástv.) 36-44 §-a szól a helyiségek bérletére, amely alapja a bérleti szerződésnek.

A bérleti szerződés tervezet jelen előterjesztésünk mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a szervezet pályázatát, a mellékelt szerződéstervezetet megvitatni és elfogadni szíveskedjenek.

Balatonőszöd, 2023. február 7.

Antal János
Polgármester

Határozati javaslat:

Balatonőszöd Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Balatonőszöd, Szabadság u. 89. sz. alatt lévő helyiség bérleti jogára kiírt pályázat alapján a felhívásnak megfelelően benyújtott VERMINIUS Kft 8651 Balatonszabadi, Józsefhegyi u. 8.pályázatát elfogadja.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a melléklet szerinti szerződéstervezet figyelembevételével jóváhagyott tartalommal a szerződést megkösse és azt aláírja.

Határidő: 2023. március 1.

Felelős: Antal János polgármester

HELYISÉG BÉRLETI SZERZŐDÉS HATÁROZATLAN IDŐRE

amely létrejött egyrészről: **Balatonőszöd Községi Önkormányzat** /székhely 8637 Balatonőszöd, Szabadság u.89./Törzsszám:....., adószám:....., képviseletre jogosult: *Antal János polgármester mint bérbeadó (a továbbiakban egységesen: „bérbeadó”)*

másrészről: **[Verminius Kft** /székhely 8651 Balatonszabadi, Józanhegyi u. 8./cégjegyzékszám:14-09-319180, adószám:27798386-2-14, képviseletre jogosult: *Sümegei Sándor ügyvezető mint bérlő (a továbbiakban: „bérlő”)* – együttesen: **Szerződő felek** - között jött létre az alábbi feltételekkel:

Előzmények:

A bérbeadó pályázatot hirdetett a szerződés tárgyában két helyisége és igény esetén a helyiségek bejárata előtt létesült - fedett kerthelyisége. A Pályázati feltételek között egy bérbeadó által megjelölt és kötelezően ellátandó tevékenység (vegyesbolt) míg ezen felül a pályázó által szabadon megjelölt szolgáltatási célra.

A hirdetmény alapján a bérlő által a felhívásnak megfelelően benyújtott pályázatot a Képviselő-testület/2023 (II...) határozatával fogadta el és rendelkezett a szerződéskötésről.

1. A **(Balatonőszöd belterület 60** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **8637 Balatonőszöd, Szabadság u. 89. sz.** szám alatti **épületegyüttesből álló** ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan többcélú hasznosítású, amelynek **jelenleg két** helyiségből [egy 49,7 m²-es és egy 32,3 m²-es földszinti helyiség- természetben orvosi rendelő és posta közötti helyiségek, amelyek belső fedett udvarrészről külön bejárattal közelíthetők meg és amely tetőterében bérlakások vannak – hosszabb ideje üresen állnak] , **együttes alapterületük 82 m².**
2. A bérbeadó az 1. pontban megjelölt ingatlant bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi **2022. március 1-i** napjától kezdődően **határozatlan** időre. Szerződő Felek rögzítik, hogy a bérlő az ingatlant megtekintette. A bérlő a helyiségeket **[bérlő által végezni kívánt tevékenységként 49,7 m² helyiséget kizárólag vegyesbolt céljára, míg a 32,3 m²-es helyiséget a pályázatában megjelölt kiskereskedelmi (dohánybolt) tevékenységre veszi bérbe.**
3. A bérlő az ingatlant rendeltetésszerű használatra – átalakítást követően - alkalmas üres/**vagy** ??? vm. berendezési tárgyakkal felszerelt ?/ állapotban veszi birtokba.
 - a./ A felek megállapodnak, hogy a bérlő a tevékenysége folytatásához a saját költségére átalakításokat végez, a helyiségeket felszereli és berendezi. Ennek keretében **[az alapvető élelmiszereket is árúsító vegyesbolt kialakítandó helyiséget]** alakít ki, az ezekhez szükséges engedélyeket beszerzi a bérbeadó közreműködésével. A helyiségekben saját költségén a tevékenységhez szükséges számítógépek stb. működtetéséhez szükséges különféle hálózatokat létesíthet.
 - b./ A bérbeadó az átalakítás megkezdése előtt benyújtott – és az épületen értéknövelő beruházást eredményező – költségekre a bérlő részére bérbeszámítást engedélyez. A bérbeszámítás mértéke és ideje külön Kt. határozat alapján történő megállapodás tárgyát képezi.
 - c./ A bérlő vállalja, hogy a tevékenységét (ügyfelek, betegek, ill. lakók stb.) a környezete zavarása nélkül folytatja és a ház bejáratán **elektromos nyitó-** ? illetőleg kamera ? rendszert épít ki.
4. A bérbeadó szavatolja, hogy a bérlet időtartama alatt az ingatlan szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza.

5. A bérlő minden hónap [15] napjáig előre [80.000,- Ft + ÁFA] havi bérleti díjat köteles fizetni a bérbeadónak, a bérbeadó által a tárgyhónapot követően kiállított számla ellenében, annak kézhezvételét követő 8 napon belüli átutalással, a [11743040-.....] sz. számlára.

Tárgyalandó: Ezen összeg nem tartalmazza a fedett kerthelyiség díját, amely közterületfoglalási kérelem esetén külön megállapodás tárgya?

Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege minden év [január 1] napjától kezdődően *a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett infláció mértékével növelik.*

Fizetési késedelem esetén bérlő a késedelmi kamatot köteles a bérbeadónak megfizetni, a késedelembe esés időpontjától kezdődően.

A bérlő a szerződés megkötésével egyidejűleg – a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosítékául – háromhavi bérleti díjnak megfelelő kauciót (biztosíték) [240.000,- Ft] összegben a bérbeadónak megfizet, amit a bérbeadó a jelen szerződés aláírásával igazol. A kaució (biztosíték) összegéből a bérbeadó a bérlő jelen szerződés megszegéséből eredő fizetési kötelezettségeinek (bérleti díj megfizetésének, kártérítés stb.) elmulasztása esetén a kaucióból kielégítést kereshet.

VAGY: A bérbeadó a kaució pénzbeli megfizetése helyett a bérlő által végzett munka előzetes költségvetéséből ezen összeg erejéig természetbeni teljesítésként elfogad.

A jelen bérleti szerződés megszűnése esetén, amennyiben a kaució (biztosíték) összegéből a bérbeadó a fentiek szerint kielégítést nem kereshet, a bérleti szerződés megszűnésétől számított 15 napon belül a bérbeadó köteles a kaució (biztosíték) összegét a bérlőnek visszaadni. /

VAGY: nem, ha az természetben bérbeszámítás alapjául szolgált.

6. A bérlő köteles viselni az ingatlan közüzemi költségeit, továbbá a tevékenysége folytatásával felmerülő valamennyi költséget, melyet az arról szóló készpénz átutalási megbízás, illetve számlák részére történő bemutatásával egyidejűleg köteles bérbeadónak megfizetni.
7. A bérbeadó tájékoztatja a bérlőt, hogy az ingatlanra vonatkozó biztosítással rendelkezik. Felek megállapodnak abban, hogy a berendezési, felszerelési tárgyakat a bérlő biztosítja. **A bérlő által beszerzett tárgyakra, anyagok árúcikkekre (ingóságok) azonban a bérlő jogosult és köteles biztosítást kötni., illetve kérdéses, hogy tűzveszélyes termék esetén mit kell tennie?!**
8. A bérlő az ingatlant a 2. pontban megjelölt célra, rendeltetésszerűen használhatja.
9. A bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül az ingatlant albérletbe nem adhatja és abban egyéb használatot sem engedélyezhet harmadik személynek.
10. Az ingatlan rendeltetésszerű használatával kapcsolatos karbantartási kötelezettség a bérlőt terheli, az ingatlan átalakítására, átépítésére csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján jogosult.
11. A jelen bérleti szerződést bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig a következő hónap végére mondhatja fel. Ha a felmondás nem a fent meghatározott határidő betartásával történik, a bérleti jogviszonyt a felmondás közlését követő második hónap végére felmondottnak kell tekinteni.
12. A jelen bérleti szerződést a bérbeadó a bérlő előzetes felszólítását követően, legalább tizenöt nappal felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja, ha a bérlő a

bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít; vagy bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül kell közölni.

Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban, az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára felmondással élhet. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.¹

13.A bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után másik ingatlanra, elhelyezésre nem tarthat igényt.

14.A bérleti szerződés megszűnése után a bérlő köteles az ingatlant tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

15.A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Balatonőszöd, 2023. február

Antal János polgármester
Bérbeadó

Sümegei Sándor ügyvezető
Bérlő képviselője

¹ Abban az esetben alkalmazandó, ha a felek a 11. pontban írt rendes felmondás jogát nem kívánják alkalmazni.