

SÁROSPATAK VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

/2009. (III.13.) KT. számú

h a t á r o z a t i – javaslata

a Termálfürdő és Camping területén kereskedelmi célú helyiségek bérbeadásáról

A Képviselő-testület tárgybani előterjesztést megtárgyalta és az alábbiak szerint döntött:

A Termálfürdő és Camping területén kialakítandó kereskedelmi célú ingatlanok bérbeadását az e határozat mellékletét képező helyiségbérleti szerződés-tervezetben foglaltak szerint jóváhagyja.

Felhatalmazza az Alpolgármestert és az intézmény vezetőjét a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2009. június 1.

K.m.f.

dr. Komáromi Éva s.k.
jegyző

Dr.Hörcksik Richárd s.k.
polgármester

A kivont hitelélül:

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Sárospatak Város Önkormányzata Székhelye: Cégjegyzékszám: Adószám: Képviselő:
Aros János alpolgármester, Bankszámláját vezető pénzügyi intézet neve és bankszámlaszám:
..... mint tulajdonos, - továbbiakban **Tulajdonos** –

Sárospataki Termálfürdő és Camping Székhelye: 3950 Sárospatak, Határ u. 2/B.
Cégjegyzékszám: Adószáma: Képviselő:
Bankszámláját vezető pénzügyi intézet neve és bankszámlaszám:
mint bérbeadó, - továbbiakban: mint **Bérbeadó** -

másrészről a

..... (név) Székhelye: Cégjegyzékszám/vállalkozói igazolvány száma:
Adószáma: Képviselő: Bankszámláját vezető pénzügyi intézet neve és bankszámlaszám: mint
bérbeadó, - továbbiakban mint **Bérlő** -
közt az alábbi feltételek mellett:

I. A bérleti jogviszony tárgya és tartama:

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a Bérbeadó a Tulajdonos költségvetési szerve és mint ilyen, a Tulajdonos tulajdonát képező Sárospatak belterület hrsz. 1627 számú ingatlanon, kizárólagos hasznosítási joggal bír. A megnevezett ingatlanon a Bérbeadó az önkormányzattal együttműködve fejlesztési beruházást hajt végre, melynek keretében a fürdő tevékenységéhez illeszkedő kereskedelmi célú helyiségek (üzlet, büfé) kerülnek kialakításra. A kialakított kereskedelmi célú (üzlethelyiség és raktár megjelölésű) ingatlanok és a hozzájuk tartozó burkolt területből a Bérlő – *Északi bejárat épülete I. ssz.-ú büfé megnevezésű mindösszesen 43,2 m2 alapterületű üzlethelyiséget és m2 alapterületű burkolt területet kíván igénybe venni* - (továbbiakban együttesen: **Bérlemény**).
2. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó és Bérlő között az előzőekben részletezett ingatlanegységre vonatkozóan a 500/2/2009. (I.16.) számú KT határozattal jóváhagyott „Megállapodás bérleti jog alapításáról” (továbbiakban: Megállapodás) került aláírásra -án és a Bérlő a Megállapodásban rögzített fejlesztési hozzájárulást-án megfizette.
3. Jelen szerződéssel Bérbeadó bérbeadja, Bérlő pedig bérbeveszi az 1-2. pontokban hivatkozott Bérleményt, az e szerződésben foglalt - a vonatkozó önkormányzati rendeletben és határozatokban megfogalmazottaknál nem terhesebb - feltételekkel. A felek a birtokbavételről külön jegyzőkönyvet vesznek fel, illetve fényképfelvételeket készítenek, amelyben rögzíteni kötelesek a Bérlemény átadáskori műszaki állapotát, valamint a közüzemi szolgáltatások mérőóráinak állását.
A Bérleményt a Bérbeadó a működtetés megkezdéséhez szükséges műszaki állapotban adja át (kerámiaburkolat és szaniterek beépítve, az engedélyezési terv gépészeti

tervdokumentációja alapján a gáz, víz, elektromos áram és szennyvíz gépészeti előkészítés kiépítve. A közüzemi szolgáltatások méréséhez szükséges almérő órák kiépítve.) Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet, hogy az épület szerkezetét érintő épületátalakítást egyáltalán nem, míg belső szerkezeti átalakítást kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásával és a szükséges szakhatósági engedélyek saját költségen történő beszerzésével végezhet.

4. A bérleti jogviszony határozott időre, 2009. június 1-től, 2012. május 31-ig szól. Felek már most megállapodnak abban, hogy kölcsönös megelégedés esetén a határozott időtartam, illetőleg az előzőekben hivatkozott Megállapodás lejártakor és az abban rögzítettek alapján a Bérbeadó további előbérleti jogot biztosít a Bérlet részére a versenytárgyalásra kiírt feltételek szerint.

II. A bérleti díj:

5. A bérleti díj az 1. évben azaz, 2009. június 1-től 2009. december 31-ig terjedő időszakra, vagy a tényleges birtokba adás napjától tárgy év végéig számított időszakra

főszezon (4 hónap), jún. 1-től szept. 30-ig 1500 Ft + ÁFA/m²/hó
+ burkolt terület, 500 Ft + ÁFA /m²/hó
holszezon okt. 1-től dec. 31-ig 750 Ft + ÁFA /m²/hó

Mindezen díjak alapján Bérlet az 1-2 pontban rögzített Bérleményért 2009. évben
főszezon Ft + ÁFA összeg /hó
holszezonFt + ÁFA összeg/hó
mindösszesenFt + ÁFA összeg bérleti díjat fizet.

6. A bérleti időszak további éveire vonatkozóan a bérleti díj mértékét a Felek a későbbiekben meghozott képviselő-testületi határozat alapján állapítják meg. Az emelés mértéke legalább a döntéshozatal évét megelőző évre megállapított infláció mértékét elérő kell hogy legyen.

Ezen időszakban a
főszezon (5 hónap): május 1-től szeptember 30-ig
holszezon (7 hónap): január 1-től április 30-ig és október 1-től december 31-ig tart.

7. Bérlet a bérleti díjat a Magyar Köztársaság mindenkori hivatalos pénznemében, a szerződéskötés idejében forintban (HUF) köteles teljesíteni.
8. A bérleti díj havonta előre, a tárgy hó 15. napjáig, a Bérbeadó számlája alapján esedékes. Bérbeadó a bérleti díjról szóló számlát legkésőbb a tárgy hó 05-ig napjáig köteles a Bérlet részére megküldeni. A Bérbeadóval történő egyeztetés alapján Bérlet egyösszegű – több havi vagy évi – fizetést is teljesíthet.
9. Bérlet a jelen szerződés aláírása után 15 napon belül a szerződésből eredő kötelezettségei biztosítékeként 3 havi bérleti díjjal megegyező összeg, azaz mindösszesen Ft + ÁFA összegű, 2011. május 31-ig szólóan, bankgaranciát nyújt.

- 9.1. Szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a bankgarancia lejárttá tételére/felszabadítására legkorábban a bérleti szerződés megszűnését követő 60 nap elteltével, a jogviszonyból fakadó kötelezettségek teljeskörű elszámolását követően kerülhet sor. Bérlo tudomásul veszi, hogy a bankgarancia igazolása a jelen szerződés hatályba lépésének, illetve egyúttal a Bérlemény birtokba vételének feltétele.
- 9.2. A bankgarancia a Bérlore háruló kötelezettségek Bérbeadó általi teljesítésének költségét fedezi. A bankgaranciából a Bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a Bérlo kötelezettségét írásbeli felhívásra sem teljesítette, és azt helyette a Bérbeadó elvégezte.
- 9.3. Amennyiben a bankgarancia bármilyen nagyságú összege a jogviszony tartama alatt lehívásra kerül, úgy azt a Bérlo a Bérbeadó felhívására köteles kiegészíteni. A kiegészítési kötelezettség elmulasztása rendkívüli felmondás alapjául szolgálhat.
10. A helyiségbérleti díj **nem tartalmazza** a helyiség közművek (így különösen az elektromos energia, víz- és csatorna, gáz-szolgáltatás, stb.) fogyasztásával kapcsolatos költségeit. A Bérlemény ezen közművek vonatkozásában önálló mérőórával rendelkezik. Ennek alapján Felek úgy állapodnak meg, hogy a Bérlo az egyes közszolgáltatókkal jogosult és egyben köteles 8 napon belül, az egyes szolgáltatások igénybevétele tekintetében saját nevében - mint fogyasztó és egyben a fizetésre kötelezett szerződő fél - szerződést kötni. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a szolgáltatási szerződés megkötését követő 8 napon belül fogyasztói számaikat a Bérbeadó felé bejelenti, illetve a közüzemi szolgáltatók felé esedékes szolgáltatási díjak megfizetését tanúsító bizonylatot – annak teljesítését követő 5 munkanapon belül – a Bérbeadó felé rendszeresen bemutatja. A bejelentési, illetve bemutatási kötelezettség elmulasztása a jogviszony rendkívüli felmondására okot adó körülménynek minősül.
11. A helyiségbérleti díj nem tartalmazza a Bérlemény karbantartására, felújítására fordítandó költséghányadot, ezért a Bérlemény karbantartása, illetve a bérleti jogviszony időtartama alatt a legszükségesebb felújítási munkálatok elvégzése a Bérlo kötelezettsége, mindennemű beszámítási igény nélkül.
12. A bérlo tartozások mértékéig Bérbeadót törvényes zálogjog illeti meg a Bérbeadót Bérlo tulajdonát képező, a Bérlemény területén található és Bérleménybe bevitt vagyontárgyain. A Bérbeadó mindaddig, míg a zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
13. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogviszonyból eredő fizetési késedelmek esetén a Bérlo a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő, de legalább évi 20%-os mértékű késedelmi kamatot tartozik fizetni a Bérbeadó részére. A kamatfizetési kötelezettség a számlában írt fizetési határidő lejártát követő naptól esedékes.

III. Az ingatlan használatával összefüggő jogok és kötelezettségek:

14. Bérlo az általa 1-2. pontban megjelöltek szerinti ingatlant vette bérbe, mely Bérleményt *vendéglátóegység/egyéb kereskedelmi egység* céljára használhatja.
Bérlo az üzletprofilt nem változtathatja meg, a megjelölt tevékenységtől eltérő tevékenységet a Bérleményben nem folytathat.
15. A Bérlemény nyitva tartási idejét Bérlo és a Bérbeadó közösen határozzák meg, de ennek összhangban kell lenni a fürdő nyitva tartási idejével.
16. A Bérlo köteles a jelen szerződésben meghatározott, a Bérleményben folytatott tevékenységhez szükséges engedélyeket saját költségén beszerezni, valamint tevékenysége folytatására vonatkozó valamennyi jogszabályt, ill. hatósági és egyéb kötelező érvényű előírást betartani. A Bérlo terhel a felelősség a Bérleményben folytatott tevékenységéért, üzletvitelért, valamint viselni köteles bármely ebből eredő esetleges büntetést, bírságot, joghátrányt. A jogerős működési vagy tevékenységi engedély másolatát a Bérlo – annak kézhez vételét követő 8 napon belül - a Bérbeadó részére átadni köteles.
17. Bérlo az ingatlant – beleértve annak közműveit is – a jó gazda gondosságával tartozik kezelni. Köteles a fogyasztásmérőket, a műszaki berendezéseket napi rendszerességgel ellenőrizni, a helyiség vagyónvédelméről folyamatosan gondoskodni. A fogyasztásmérők átírásával, valamint az ellenőrzési kötelezettség elmulasztásával kapcsolatos költségeket és károkat a Bérlo köteles viselni.
18. Bérlo köteles a Bérleményre vonatkozóan vagyonbiztosítást, illetve a tevékenységével kapcsolatban felelősségbiztosítást kötni, és azt a bérleti jogviszony időtartama alatt, illetve a helyiség visszaadásáig terjedő időtartamra fenntartani. Bérlo a biztosítási szerződés (kötvény) egy másolati példányát a szerződéskötést követően haladéktalanul köteles Bérbeadó részére átadni.
19. Bérlo kötelezettsége a balesetvédelmi és tűzvédelmi jogszabályok betartása. Bérlo köteles gondoskodni a Bérlemény közegészségügyi feltételeinek folyamatos biztosításáról, az esetleges kártevőktől való mentesítéséről. Bérlo ezen kötelezettségét az épület más bérloire is figyelemmel, azok érdekeit kímélve köteles teljesíteni. Amennyiben a kötelezettségét nem teljesíti, és ezzel akár a Bérbeadónak, akár harmadik személyeknek többletköltséget vagy kárt okoz, köteles ezt haladéktalanul megtéríteni.
20. A Bérlo a bérlet tárgyait csak rendeltetésszerűen használhatja, felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetés- vagy szerződésellenes használat következménye. A Bérlo ezen felelőssége kiterjed alkalmazottai, valamint saját érdekkörében a Bérleményben tartózkodók jogellenes cselekményei következményére is.
21. A Bérleményt és annak egyes helyiségeit kizárólag a Bérlo jogosult használni. Amennyiben a Bérlo a bérleti illetve használati jogát egy harmadik személynek, állandó vagy ideiglenes jelleggel átengedni vagy átruházni kívánja, azt kizárólag a Bérbeadó és a Tulajdonos egybehangzó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján teheti meg, tekintettel a Megállapodás 11. pontjára.
22. Bérbeadó jogosult a vonatkozó jogszabályokban, illetve az e szerződésben foglaltak betartását bármikor ellenőrizni, a Bérlo indokolatlan akadályozása nélkül. Amennyiben jogszabály ill. ezen szerződés egyértelmű rendelkezést nem tartalmaz abban a

vonatkozásban, hogy az adott kötelezettség kit terhel, úgy Bérő kötelezettségét és költségviselését kell vélelmezni.

23. A Bérleményben keletkező kommunális hulladék, valamint az esetlegesen keletkező veszélyes hulladék, valamint műanyag és papírhulladék (csomagolóanyagok, göngyölegek) rendszeres gyűjtéséről és elszállításáról a Bérő maga köteles – saját költségén – gondoskodni. Az elszállítást teljesítő szolgáltatási szerződést jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül köteles megkötni, és azt Bérbeadó részére haladéktalanul bemutatni.
24. A Bérlemény külső portáljának (kirakat, ablak, reklámtábla) tisztántartása a Bérő feladata. Ugyancsak a Bérő kötelessége az üzlethelyiség előtti terület tisztántartása, szükségyszerű síktalanítása.

IV. Berendezés, karbantartási, felújítási és átalakítási munkálatok:

25. Bérő jogosult a helyiséget a saját elképzelései szerint, illetve üzleti profiljának megfelelően berendezni, felszerelni. A helyiség teraszának berendezését - ülő- és étkezőbútorok – a Tulajdonos képviselőjében eljáróval és a Bérbeadóval köteles egyeztetni. A szükséges átalakításokat az alábbiakban meghatározottak figyelembevételével mellett jogosult megvalósítani.
26. Bérő a Bérleményen bármely mértékű átalakítást csak saját költségére és a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, a szükséges engedélyek beszerzése mellett végezhet. Az üzletre történő esetleges ráfordításait az üzemeltetés időtartama alatt, illetve annak megszűnése után Bérbeadóval szemben nem érvényesítheti, igényt Bérbeadóval szemben Bérő sem bérbeszámítás, sem jogalap nélküli gazdagodás vagy egyéb jogcímen nem támaszthat. Amennyiben a Bérő előzetes engedély, illetve hozzájárulás (szükség esetén: hatósági bejelentés) nélkül valósít meg bármilyen átalakítást, építési-szerelési munkát, úgy az – az eredeti állapot helyreállításának kötelezettsége mellett – a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására szolgál alapul.
27. A Bérő köteles a jogszabály által előírt, valamint a Bérlemény szokásos és rendeltetésszerű használatával összefüggő javítási és felújítási munkálatokat saját költségen elvégezni. A helyiség és berendezései, valamint szerelvényeinek, burkolatainak, nyílászáróinak, stb. karbantartása a Bérő feladata.

V. A bérleti jogviszony megszűnése:

28. Bérő a Bérlemény megszerzéséért díjat fizet (lásd. Megállapodás), a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérleményt cserehelyiség, illetve bármilyen jogcímen való térítési igény nélkül tartozik visszaadni.
29. Bérbeadó rendkívüli felmondással felmondhatja a bérleti jogviszonyt a tárgyhó, illetve a tárgyhót követő hónap utolsó napjára, ha Bérő a jelen szerződésben, valamint a jogszabályokban foglalt kötelezettségeit megszegi.

29.1. A felmondást írásbeli felszólításnak kell megelőznie, és a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

- 29.2. Rendkívüli felmondásra mindenekelőtt a díjfizetési kötelezettség, a használati jogosultságok, illetve különösen a 9.3., 10., 25. pontok megszegése esetén kerülhet sor.
- 29.3. Rendkívüli felmondás esetén a bérlet a Megállapodás alapján megillető jogok megszűnnek.
30. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlet a Bérletrendeltetésszerű használatra alkalmas, az átadáskori állapottal egyenértékű, frissen festett állapotban tartozik Bérletadónak visszaadni. Amennyiben Bérlet ezen kötelezettségének nem tesz eleget, és a visszaadásakor a Bérletadóval a hibák elhárításának költségeit illetően összecszerű elismerő nyilatkozatot nem tesz, úgy Bérlet jelen szerződés aláírásával előzetesen felhatalmazza a Bérletadót arra, hogy a hibákat – közreműködésének hiányában - a Bérletadó egyoldalúan is felmérhesse (felmérettesse), és az így kimutatott költségek megfizetésére Bérlet már most kötelezettséget vállal.
31. A Bérlet tudomásul veszi, hogy mindaddig, amíg a helyiséget vagy Bérletrendeltetést a fentieknek megfelelő állapotban a Bérletadónak nem adja vissza, a 32. pont szerinti használati díjfizetési kötelezettsége áll fenn.
32. Bérlet köteles mindent megtenni a helyiség visszavételének gyors és eredményes lebonyolítása érdekében illetve a Bérletrendeltetést akadálytalan továbbhasznosíthatósága végett. E körben kiemelten fontos kötelezettsége a közüzemi díjak rendezése és annak megfelelő igazolása az átadás-átvétel időpontjáig, valamint a tisztasági festési és egyéb javítási munkálatok megfelelő minőségben történő elvégzése.
33. Bérlet az egyébként fizetendő havi bérleti díjnak a háromszoros összegét tartozik használati díjként a Bérletadónak megfizetni, amennyiben a helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az Bérletrendeltetést a jelen szerződésben foglaltak szerint nem adja vissza Bérletadónak.
34. Felek rögzítik, hogy jogvitáikat elsődlegesen tárgyalások útján rendezik. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnének eredményre, úgy lehetőségük van peres eljárás kezdeményezésére.
35. Az itt nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, Sárospatak Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 18/2007 (VI. 29.) számú rendelete és vonatkozó határozata, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény vonatkozó rendelkezései alkalmazandók.
36. A jelen helyiségbérleti szerződés hatálybalépésének elengedhetetlen feltétele a Bérlet hatályos cégkivonatának, egységes szerkezetű létesítő okiratának, vagy vállalkozói igazolványának, valamennyi bankszámla szerződésének, a képviselőre jogosult aláírási címpéldányának, szükség esetén működési engedélyének másolati példányban a Bérletadó rendelkezésére bocsátása, illetve az óvadék összegének hiánytalan megfizetése.
37. Amennyiben a Bérlet hatóságoknál, illetve a cégbíróságon, pénzügyintézeteknél nyilvántartott adataiban bármilyen változás következik be, úgy Bérlet ennek tényét – a vonatkozó

hivatalos iratok egy másolati példányának megküldésével – haladéktalanul köteles a Bérbeadó felé bejelenteni, illetve szükség esetén a helyiségbérleti szerződés módosítását kezdeményezni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Bérő kárfelelősségét alapozza meg.

38. Bérbeadó tájékoztatja a Bérőt arról, hogy a jelen szerződés érvényességének feltétele a Tulajdonos hozzájárulása. A Tulajdonosi hozzájárulás megadása a szerződés benyújtásától számított 15 nap. Felek kötelesek minden tőlük telhetőt megtenni annak érdekében, hogy a hozzájárulás az átadás napjáig kiadásra kerüljön.

Ezt a szerződést, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, Felek jóváhagyólag aláírják azzal, hogy – a tulajdonosi hozzájárulás birtokában - a szerződés 2009. június 1-jén lép hatályba.

Sárospatak, 2009. március.....

Bérbeadó

Bérő

Tulajdonosi hozzájárulás Sárospatak Város Önkormányzatának képviselőjében:

Aros János
alpolgármester