



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Kossuth út 44.
Tel.: 47/513-250 Fax.: 47/311-404.



E l ő t e r j e s z t é s
- a Képviselő-testületnek -

együttműködési megállapodástól való elállásról

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárospatak Város Önkormányzata és a Patak-Bérlakás Kft. (1089 Budapest, Orczy út 32/A fsz. 3.) között 2007. július 6-án együttműködési megállapodás aláírására került sor, mely az ún. halasztott értékesítésű bérlakás program keretei közt a Sárospatak, Lavotta – Vak Bottyán utcák által határolt önkormányzati tulajdonú telken a Kft. által felépített 20 db bérlakás üzemeltetésére, bérbeadására, értékesítésére, stb. vonatkozóan határozott meg kötelezettségeket, jogosultságokat felek részére.

Az együttműködési megállapodás értelmében a Patak-Bérlakás Kft. saját költségén felépített 20 db, egyenként 54 m² alapterületű bérlakást az önkormányzat által biztosított telekingatlanon. A Kft. többek között vállalta, hogy földhasználati szerződést köt az önkormányzattal a telekingatlan használatára, a felépített lakások társasházi alapító okiratát elkészíti, a lakóépületek ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetését elvégzi, a bérlakások bérbeadásának, illetve értékesítésének feltételeit (üzemeltetés, karbantartás, közüzemi szerződések, stb.) megteremti és folyamatosan fenntartja.

Az együttműködési megállapodásban rögzítettek szerint Sárospatak Város Önkormányzata végzi a felépült lakások üzemeltetését, bérlők kijelölését, illetve gondoskodik arról, hogy a lakások a lehető legnagyobb mértékben a célnak megfelelően legyenek kihasználva (bérlők toborzása, lakások helyszíni bemutatása, érdeklődők tájékoztatása a bérbeadás, értékesítés feltételeiről, bérlők kiválasztásával kapcsolatos eljárás lefolytatása, kapcsolattartás a Patak Bérlakás Kft-vel, stb.). A megállapodás értelmében az üresen álló lakások bérleti díjának megfizetése Sárospatak Város Önkormányzat kötelezettsége.

További kötelezettségünk a bérlakások értékesítésének bonyolítása, vevők toborzása azzal, hogy amennyiben nem sikerül évente min. 2 db lakást értékesíteni, úgy azokat önkormányzatunk megvásárolja.

A 14.300-2/355/2009. (XI.27.) számú határozatával a Képviselő-testület az Együttműködési Megállapodás módosításáról döntött, melynek következtében a 2009. december 9-én létrejött szerződés az eredetihez képest számos pontjában megváltozott (bérleti díjak beszedési előírásai, lakások vételára, stb.), többek között megszűnt az Önkormányzat üzemeltetési kötelezettsége.

Sárospatak Város Önkormányzata a vállalt kötelezettségeit teljesítve bonyolította a bérlők toborzását, bérlők kijelölését, stb., melynek következtében a lakások átadását követő 3. hónap elteltével már 14 lakásban volt bérlő, s további lakásokra vonatkozóan is folytak tárgyalások.

Az idő elteltével egyre több, a bérlők által jelzett, de általunk is tapasztalt probléma merült fel (állandó beázások, folyamatos penészesedések, sorra tönkremenő műszaki, elektromos berendezések, közüzemi problémák, falak repedezése, burkolatok meglazulása, leválása, stb.) melyek leginkább a Patak-Bérlakás Kft. mulasztásaiból adódtak. A bérlők folyamatosan nálunk kerestek megoldást a felmerülő problémáikra annak ellenére, hogy bérleti jogviszonyban a Patak-Bérlakás Kft-vel, mint bérbeadóval álltak.

A hozzánk bejelentett vagy általunk észlelt fenti problémákkal kapcsolatos felvetésekre többszöri telefonos, írásos megkeresésünk ellenére sem érkezett válasz a Patak-Bérlakás Kft. részéről. Többször kezdeményeztünk közös helyszíni bejárást, személyes egyeztetéseket a Kft-vel, aki nem reagált a megkereséseinkre, így a találkozók egyetlen alkalommal sem jöttek létre.

2010. év elejére a lakások műszaki állapota olyan mértékben leromlott (kivitelezési problémák, el nem végzett karbantartási munkálatok, stb.), hogy egyre több – egyébként vásárlási szándékkal is rendelkező – bérlő költözött ki a lakásokból. Míg 2009-ben 10-15 db bérleti jog iránti kérelem érkezett be önkormányzatunkhoz, addig 2010-ben 4 db, 2011-ben 1 db kérelmet volt alkalmunk elbírálni.

Az ingatlan műszaki állapotának folyamatos romlását rendszeresen jeleztük az üzemeltető Kft. felé, többször kértük a helyreállításokat, melyekhez segítségünket is felajánlottuk, mindezek ellenére a hibaelhárítások nem történtek meg. Ezek a mulasztások odáig vezettek, hogy 2011. januárjában több hatóság (Építésügyi Hatóság, ÁNTSZ, villamossági érintésvédelmi szakértő) a lakások nagy részét rendeltetésszerű használatra alkalmatlannak nyilvánította.

A felmerült hiányosságok következtében a bérlők sorra költöztek ki a lakásokból, jelenleg – a legutolsó ismert információink szerint – 5 lakásban van még bérlő, de további kiköltözések várhatók. A vázolt problémák miatt gyakorlatilag megszűnt az érdeklődés a lakások iránt.

További mulasztás a Kft. részéről, hogy a lakások nem kerültek átvezetésre az ingatlan-nyilvántartáson, társasházalapító okirat nem készült, valamint a földhasználatra vonatkozó szerződés sem került megkötésre. A Kft. részéről a kapcsolattartás – a Kft-nek felróható okból – mind az önkormányzat, mind a bérlők irányába gyakorlatilag megszűnt.

Sárospatak Város Önkormányzata az együttműködési megállapodásban vállalt kötelezettségeit rajta kívül álló okokból nem tudja teljesíteni, hiszen az lakások műszaki állapota nem teszi lehetővé, hogy azokba bérlők kerüljenek kijelölésre. Így az üres lakások után fizetendő bérleti díjak térítését, illetve a lakások megvásárlását sem tudja önkormányzatunk vállalni.

Fentiekre tekintettel 2011. szeptember 19-én írásban fordultam a Kft. ügyvezetőjéhez (a megküldött levél jelen előterjesztés mellékletét képezi), melyben jeleztem elállási szándékunkat, mely megkeresésre válasz, észrevétel nem érkezett.

Javaslom a T. Képviselő-testületnek, hogy a Patak-Bérlakás Kft-vel megkötött és módosított együttműködési megállapodástól – beleértve az abban foglalt adásvételi előszerződést is – határozatba foglalva álljon el.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen!

Sárospatak, 2012. április 17.

Készítette: Cziráki Zsolt
főtanácsos

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....

dr. Komáromi Éva

jegyző



Sárospatak Város Polgármesterétől

3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.
Tel.: 47/513-240 Fax: 47/311-404
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



Patak- Bér lakás
Ingatlanfejlesztési és Beruházási Kft.
Tantom Péter ügyvezető

Ügy.szám:

Budapest
Orczy út 32. A. ép. fsz. 33.
1089

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Sárospatak Város Önkormányzatának képviselőjeként az alábbiakkal fordulok Önhöz. Amint az Ön előtt is ismert, Sárospatak Város Önkormányzata, illetőleg a Patak- Bér lakás Kft. között 2007. óta áll fenn együttműködés az úgynevezett halasztott értékesítésű bér lakás építési program kapcsán. Ennek keretében 2007. július 6-án együttműködési megállapodás jött létre Sárospatak Város Önkormányzata és a Patak- Bér lakás Kft. között 20 db lakás felépítésére és halasztott módon történő értékesítésére.

Az együttműködési megállapodás alapján az önkormányzat széles körű kampányt folytatott a sárospataki és környező lakosság körében arról, hogy minél többen csatlakozzanak az Önök által kidolgozott halasztott értékesítésre épített bér lakás konstrukcióhoz, amely nem csak a társaságuk, hanem a Sárospatakon és környékén élők számára is új távlatokat nyithatott volna. Az akkor számtalan érdeklődőt vonzó beruházási konstrukció alapján, a Patak- Bér lakás Kft. megbízása nyomán 2007. szeptemberében elkészült az építési engedélyezési tervdokumentáció a Sárospatak 2894/1. hrsz-ú (telekalakítást követően 2894/4. hrsz.) ingatlanon mindösszesen 20 bér lakásból álló építési beruházás megvalósítására.

Az önkormányzat annak érdekében, hogy Sárospatak város lakossága számára minél vonzóbbá tegye a beruházást, a 32/2007. (XI. 30.) KT sz. rendeletével támogatást biztosított a programban részt vevők számára, és e mellett aktív reklámozást folytatott és több helyen – jelentős ráfordítással – hirdetést jelentetett meg annak érdekében, hogy minél sikeresebb legyen a megépítendő lakások hasznosítása.

2009. május végére befejeződött a beruházás és használatba vételi engedélyt kapott az 5 lépcsőházból álló, mindösszesen 20 lakás. Ezt követően az Önkormányzat Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Csoportjának közreműködésével megindult a bérleti kijelölési jog gyakorlása igaz, arról a Patak-Bér lakás Kft. nem adott tájékoztatást (kifejezett kérésünk ellenére sem), hogy kikkel, mikor és milyen időtartamra és konkrétan mely lakásokra kötöttek bérleti szerződést, ill. melyek az üres, kiközvetíthető lakások.

Sajnálatos módon a sikeresnek induló együttműködés hamar megszakadt, hiszen a Patak- Bérlet Kft. az együttműködési megállapodásban vállalt tájékoztatási kötelezettségének még minimális szinten sem tett eleget (még arról sem tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy többször székhelyet változtatott és aktuálisan hol érhető el a társaság vezetése). 2010 márciusában a bérlők jelzései alapján levélben fordultunk Önökhöz az egyes lakásokon tapasztalható kivitelezési hiányosságok mielőbbi megszüntetése érdekében. A lakások bérlői ugyanis a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Csoportjához fordultak panaszaikkal és a bérleti szerződés felbontását, ill. a bérletből való kiköltözést helyezték kilátásba az egyes lakásokban, továbbá a lakóépület közös használatú helyiségeiben tapasztalt jelentős hiányosságok miatt. Így különösen jelezték, hogy a lakások rendkívül rossz műszaki állapotban vannak, az ott található lakástartozékok (pl.: villamos berendezések) gyakorlatilag használhatatlanok, a falakon nagyméretű rések tátonganak, mállik a vakolat. Ezekről a hiányosságokról Önöket a 2010. március 2-i levelemben írásban is tájékoztattam, hangsúlyozva azt, hogy a lakóktól érkező bejelentések és panaszok az Önök részéről nem kerülnek orvoslásra, illetőleg véglegesen nem szűnnek meg, ezért az üres lakások bérlőkkel történő feltöltése gyakorlatilag lehetetlen. Kértem továbbá, hogy közös hibafeltárást követően a hibákat mielőbb javítsák ki és egyben jeleztem, hogy a hibák elhárításáig az üres lakások után bérleti díjat sem áll módunkban fizetni az Önök részére. Sajnálatos módon kellett megállapítanom, hogy Önöktől válasz erre a levelemre sem érkezett, így a közös helyszíni bejárás is elmaradt. 2010 májusában Önkormányzatunk helyszíni bejárást tartott a térséget sújtó jelentős esőzéseket követően, melynek során megállapításra került, hogy az épületek alagsori szintjén tartósan 40-60 cm magasan állt a víz, ott, ahol az épületek hőközpontja, illetőleg a hideg-meleg víztartály is található. Ez az állapot az egyébként is igen hiányos kivitelezésű épületek állagát tovább gyengítette és áldatlan állapotok alakultak ki. Ez azzal járt, hogy a már kijelölt bérlők sem voltak hajlandóak beköltözni a lakásokba.

A 2010. májusi képviselő-testületi ülésen már arról voltam kénytelen beszámolni az önkormányzati képviselőknek, hogy a bérletlakások műszaki állapotának jelentős romlása miatt az Önkormányzat ténylegesen nem tudja gyakorolni a bérlő kijelölési jogát, hiszen a lakások penészesednek, a falak feltáskásodnak, a laminált parketta felázik, felhullámosodik, a nyílászárók nem zárnak, a villamos berendezések nem használhatók, stb.

2010. július 30-án helyszíni szemlére került sor, ahol azt állapítottuk meg, hogy a hibák elhárítására csak részlegesen került sor és azok ismételt jelentkeztek.

2011. januárjában az alagsorban észlelt talajvíz-szivárgás miatt újabb helyszíni szemlére került sor, melynek során megállapításra került, hogy a már 2010. márciusában fennálló problémák továbbra sem kerültek megszüntetésre, a hőközpont továbbra is 40-60 cm-es vízben áll, a lépcsőházi falak átnedvesedtek, a lépcsőházi falakon, mennyezeten, üvegfelületeken és világításkapcsolódón páralecsapódás tapasztalható, a lakásokban penészesedés, gombás képződés látható, a fa nyílászárók megrongálódtak stb. A szemle során megállapításra került, hogy a lakások úgy lakás céljára, mint nem lakás céljára hasznosításra alkalmatlanok. Ezt a ténymegállapítást erősítették meg a 2011. január 10-én az ÁNTSZ, továbbá az építéshatóság közreműködésével folytatott helyszíni bejáráson tapasztaltak. Ekkor is rögzítésre kerültek a fentebb már megjelölt hiányosságok,

továbbá, hogy a rendelkezésre álló érintésvédelmi vizsgálat szerint a vizesedés mértéke miatt a szigetelés ellenállás mérés alapján nem megfelelő, a lakások rendeltetésszerű használatra alkalmatlanok.

Mindezek eredményeként 2011. februárjában 3 bérlőtől érkezett nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a lakások műszaki állapotára tekintettel a bérleti jogviszonyt a továbbiakban nem kívánják fenntartani és vételi szándékuktól elállnak. Erre figyelemmel míg 2009-ben több mint 10 magánszemély kérelmére hoztunk pozitív döntést a bérlőkijelölésről, addig 2010-ben már csak 4 ilyen jellegű kérelmet nyújtottak be Vagyongazdálkodási Csoportunkhoz, 2011-ben pedig már csak 1 fő kérte a bérlőkénti kijelölését.

A fentiek nyomán összegezhető, hogy az Önök által az önkormányzati ingatlanon megvalósított bérlakások a rendeltetésük szerinti funkciót egyáltalán nem töltik be, azok rendeltetésszerű használatra teljes egészében alkalmatlanok. Ezen ingatlanoknak a hasznosítása, ill. megvásárlása az Önkormányzatnak nem áll érdekében, ezért az együttműködési megállapodásunk 6. fejezetében írt adásvételi előszerződéstől a Ptk. 208.§ (5) bekezdése alapján elállunk.

A szavatossági kifogáson túlmenően elállási jogunk gyakorlását indokolja továbbá az a körülmény, hogy az együttműködési megállapodás 5. fejezet 8. pontja vételi kötelezettséget ír elő az önkormányzat számára a megállapodásban rögzített minimál vételáron, azaz 1253,35 CHF/m² értéken. Előadjuk, hogy az együttműködési megállapodás megkötésének idején a CHF árfolyama 148,96 Ft volt, illetve a megállapodás módosításakor, azaz 2009. december 9-én 181,34 Ft-ot ért egy CHF. Ezzel szemben jelenleg 240.-Ft-on áll a CHF árfolyama, azaz a lakások négyzetméterenkénti ára a szerződéskötéskor értékhez (186.623.-Ft/m²) képest olyan mértékben változott (300.804.-Ft/m²), amelynek ismeretében az Önkormányzattól a szerződés teljesítése nem várható el.

Megjegyezni kívánjuk továbbá, hogy a Patak- Bérlakás Kft. a szerződéses kötelezettségének a fentebb ismertetetteken túlmenően sem tett eleget, hiszen az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a Sárospatak 2894/4. hrsz-ú ingatlan jelenleg is „kivett, beépítetlen terület”-ként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, arra földhasználati jog nincsen bejegyezve és a társasházzá alakítás ténye sem állapítható meg. Az együttműködési megállapodás 1.2. pontjában hivatkozott földhasználati szerződés megkötésére mind a mai napig nem került sor, azaz az Ön által képviselt társaság ellenérték nélkül használja és birtokolja a földterületet. Az együttműködési megállapodásban Önök kötelezettséget vállaltak továbbá arra, hogy a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézet felé fennálló kötelezettségeikről Önkormányzatunkat folyamatosan tájékoztatják, hiszen a mindenkori, Önöket terhelő hiteldíj az egyik alapja az Önkormányzat által meghatározandó bérleti díj mértékének.

A fentebb ismertetett elállási nyilatkozatunkra tekintettel személyes egyeztetést kezdeményezek Önnel, a szerződés megszűnésével kapcsolatos esetleges további teendők megbeszélése érdekében.

Sárospatak, 2011. szeptember 19.

Tisztelettel:



Sárospatak Város Polgármestere

A handwritten signature is written over the stamp. Below the signature, the name and title are printed: Sáros János Polgármester.

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../..... (.....)

h a t á r o z a t a

együttműködési megállapodástól való elállásról

Sárospatak Város Önkormányzata a Patak-Bérlakás Ingatlanfejlesztési és Beruházási Kft-vel (1089 Budapest, Orczy út 32/A fsz. 3.) 2007. július 6-án megkötött, és 2009. december 9-én módosított Sárospatak belterület 2894/4 helyrajzi számon felépült 20 db lakás halasztott módon történő értékesítésére vonatkozó együttműködési megállapodástól - az abban foglalt adásvételi előszerződésre is kiterjedően – a lakások rendeltetésszerű használatra való alkalmatlansága következtében eláll.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

K.m.f.

dr. Komáromi Éva s.k.,
jegyző

Aros János s.k.,
polgármester

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről **Sárospatak Város Önkormányzata** (címe: 3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.), a továbbiakban: Önkormányzat, képviseletében a polgármester, másrészről a **Patak-Bérlakás Ingatlanfejlesztési és Beruházási Korlátolt Felelősségű Társaság**, a továbbiakban: Társaság (címe: 8200 Veszprém, Budapest út 54.) képviseletében az ügyvezető között az alulírt helyen és időpontban, a következő feltételekkel:

I. Fejezet A szerződés célja, keretei

1./ A felek megállapodnak abban, hogy a település lakáskínálatának növelése, a településen lakó polgárok lakáskörülményeinek javítása érdekében jelen szerződésben rögzített feltételek mellett együttműködnek.

2./ Az együttműködés keretében a Társaság – az Önkormányzattól megvásárolásra kerülő – a sárospataki tulajdoni lapon a 2894/1 helyrajzi szám alatt felvett terület megosztásából létrejövő **ingatlanon együttesen 20 darab lakást halasztott módon történő értékesítésére épít fel, az építési engedély jogerőre emelkedését követő 1 éven belül.** A felek az **2894/1** helyrajzi szám alatt felvett **területre vonatkozó földhasználati szerződést jelen megállapodás aláírásával egy időben kötik meg.**

3./ A Társaság a 2894/1 helyrajzi szám alatt felvett terület megosztásából létrejövő ingatlanon bruttó 187.000,- Ft/m² beruházási költséggel vállalja a lakások felépítését, **amely a jogerős használatbavételi engedéllyel tekintendő befejezettnek.** Amennyiben a lakások átlagos négyzetméterenkénti beruházási költsége a kivitelezés során ezt meghaladja, úgy a többlet költséget a Társaság jelen együttműködés keretében nem érvényesítheti, a beruházási átlagköltségben tehát csak saját kárára tévedhet.

4./ Az 1.2. pontban meghatározott ingatlanokon felépült lakások a Társaság tulajdonába kerülnek, amelyeken az önkormányzat – jelen megállapodás erejénél fogva - 13 évre **bérlő és vevőkijelölési jogot szerez.**

5./ A lakásokat az Önkormányzat részére biztosított 13 éves bérlő- és vevőkijelölési időszak alatt jelen megállapodásban rögzített ütemezésben értékesíteni kell. Az értékesítést az Önkormányzat koordinálja. Magánszemély vásárló hiányában a lakásokat az Önkormányzat vásárolja meg, a vásárlás vonatkozásában az Önkormányzatnak a használatba vételi engedély megszerzését követő 4. évtől – jelen szerződés erejénél fogva - ütemezett vásárlási kötelezettsége keletkezik.

6./ Az együttműködés céljára tekintettel a Társaság kötelezettséget vállal arra, hogy a felépült lakások jelen megállapodásban rögzített áron kerülnek **halasztottan** értékesítésre mind a magánszemélyek, mind pedig az Önkormányzat részére.

7./ A használatba vételi engedély megszerzését követően a lakások az Önkormányzat által kijelölt magánszemély, illetőleg az Önkormányzat részére ütemezetten értékesítésre kerülnek. A használatba vételi engedély megszerzését követően a lakások vonatkozásában az Önkormányzatot vételi jog illeti meg. Amennyiben az Önkormányzat az opciós jogával nem kíván élni, úgy a lakás bérlőjének a bérteli időszak alatt vételi jog biztosítható.

8./ A lakások a használatba vételi engedély megszerzését követő első értékesítés megtörténteig bérbeadás útján hasznosíthatók. Az Önkormányzat a lakások vonatkozásában – azok értékesítéséig –

rendelkezik a bérlikijelölés és a lakbér megállapításának jogával. A szerződő felek rögzítik, hogy a lakások bérbe adásának célja, hogy az Önkormányzat által kijelölt magánszemélyek az építés befejezését követő első értékesítésig a lakás megvásárlásához szükséges saját erőt és egzisztenciális pozíciót kedvező feltételek mellett megteremthessék. A Társaság a lakásokat az Önkormányzat által kijelölt bérőnek 1-1 évre, határozott időre adja bérbe.

9./ A lakásokat az Önkormányzat, illetőleg az önkormányzati bérlakásokat működtető társasága üzemelteti.

II. Fejezet A lakások építése

1./ A felek rögzítik, hogy a programban felépítésre kerülő lakások számát előzetesen egyeztetették.

2./ A lakások építésére vonatkozó műszaki dokumentációkat, terveket a Társaság készítteti el. A terveket az engedélyeztetést megelőzően az Önkormányzattal egyeztetni. Egyetértés hiányában az engedélyeztetési eljárást a Társaság nem kezdi meg. A felek jegyzőkönyvben rögzítik, hogy az engedélyezési tervek előzetes egyeztetése megtörtént, a lakások műszaki paramétereit az Önkormányzat előzetesen elfogadta. A jegyzőkönyv aláírására a Társaság részéről az ügyvezető, az Önkormányzat részéről a polgármester jogosult.

3./ A lakások műszaki megvalósítására az engedélyes tervek szerint kerül sor. A tervtől való eltérésre és a tervek módosítására a II.2. pontban rögzített egyeztetési eljárás után kerülhet sor.

4./ A kivitelezés - terveknek való megfelelésének - ellenőrzésére az Önkormányzat saját költségén műszaki ellenőrt bízhat meg. A Társaság köteles biztosítani a műszaki ellenőrnek az építkezés helyszínén történő ellenőrzéshez szükséges információkat.

5./ A lakások az I.3. pontban meghatározott négyzetméterenkénti beruházási költség figyelembe vételével épülnek. A számított beruházási költség a műszaki megvalósítás költségein túl – beleértve a telekalakítás, területrendezés költségeit is – tartalmazza a lakások létesítésének finanszírozásához szükséges pénzügyi hitel - használatba vételi engedély megszerzéséig felmerülő - hiteldíj (kamat és járulékok) terheit és a projektársaság – ugyanezen időpontig felmerülő várható - működési költségeit.

6./ A lakások az értékesítés céljára épülő lakások jellemző tartozékaival és felszerelési tárgyaival létesülnek, a műszaki dokumentációban részletezettek szerint. A használatba vétel egyszerűsítése érdekében a konyha az alapvető bútorzattal rendelkezik, tartozéka a mosogatótálca és a főzést lehetővé tevő villany- illetőleg gáztűzhely is.

7./ A Társaság biztosítja, hogy az épület a használatba vételi engedély megszerzését követően azonnal bérbe adható állapotban legyen. A bérbe adás lehetősége előfeltétele és egyedüli feltétele a bérleti díj térítés felszámításának, illetőleg követelésének. A feltételek teljesítése megalapozza a Társaság bérleti díj fizetésre vonatkozó igényét. Az Önkormányzat a bérleti díj megfizetésére (felszámítás, beszedés, helytállás) a jogerős használatba vételi engedély megszerzését követő 16. naptól köteles.

A felek a jogerős használatba vételi engedély birtokában jegyzőkönyvben rögzítik azt, hogy a lakások vonatkozásában a bérbe adás műszaki és jogi feltételeit a Társaság teljesítette. A jegyzőkönyv formai követelményeire a II.2. pontban írtak megfelelően alkalmazandók.

8./ A felépült lakások társasházként működnek. Az alapító okirat elkészítésének költsége és az alapítás egyéb költségei a beruházási költség része. A Társaság a jogerős építési engedély megszerzését követő 60 napon belül gondoskodik a társasház alapító okiratának földhivatalhoz történő benyújtásáról.

9./ Az Önkormányzatot az építés ideje alatt vételi jog illeti meg a Társaság tulajdonában álló építmény vonatkozásában, abban az esetben, amennyiben az építkezés – az építési napló bejegyzéseivel igazolt módon 60 napot meghaladóan szünetel. A vételár megegyezik az építéshez igénybe vett pénzügyi hitel összegével.



III. Fejezet A lakások üzemeltetése

1./ A lakások üzemeltetése a jogerős használatba vételi engedély megszerzését követően az Önkormányzat kötelezettsége. Az Önkormányzatnak joga van a lakások üzemeltetésével az önkormányzati bérlakásokat működtető szervezetet megbízni. Az üzemeltetési kötelezettség átadása esetén az Önkormányzat az üzemeltetési feladatokat ellátó szervezet tevékenységéért úgy felel, mint ha a tevékenységet maga látná el. Az üzemeltető mulasztása esetén a Társaság és jelen megállapodásra jogot alapító harmadik fél irányában közvetlenül az Önkormányzat köteles helytállni. Az üzemeltetés átadásáról az Önkormányzat értesíti a Társaságot. A Társaság és az Önkormányzat az üzemeltetésbe adásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesz fel. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a telek ingatlan, épület, a közös használatra rendelt helyiségek és a lakások tényleges műszaki állapotát, az esetleges hiányosságokat. A tapasztalt hibák elismeréséről, azok kijavításának időpontjáról a Társaság a jegyzőkönyvben nyilatkozik.

2./ Az Önkormányzat gondoskodik arról, hogy a lakások az üzemeltetés ideje alatt mindvégig rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyenek. A rendeltetésszerű állapot feltétele az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részeinek és a lakásberendezéseknek az üzemképes állapota. Az Önkormányzat gondoskodik a lakástulajdonost terhelő, a mindenkori hatályos 1994. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: „Lakástörvény”) meghatározott karbantartási feladatok elvégzéséről.

3./ Az Önkormányzat gondoskodik az épület és a közös használatú területek, illetőleg az épületnek helyt adó telekingatlan karbantartásáról, állagának megővéséről, az esetleges hibák kijavításáról. Köteles ellenőrizni azt, hogy a bérlők a lakást rendeltetésszerűen használják. A Társaság felé az üzemeltető – a „Lakástörvényben” meghatározott mértékben – felel a bérlő által az épületben okozott kárért.

4./ A III. 2., 3. pontban meghatározott feladatok ellátása során felmerült költségek - üzemeltetési költségek - az Önkormányzatot terhelik. A felmerült költségeket a mindenkori jogszabályoknak és a megkötött bérleti szerződésben foglaltak szerint háríthatja át a lakás bérlőjére. A Társaság vállalja, hogy az üzemeltető üzemeltetéssel kapcsolatosan felmerült jogos költségeit a bérleti szerződésben érvényesíti.

5./ A Társaság az Önkormányzat késedelme esetén az életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető vagy a lakások, illetőleg a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák kijavításáról gondoskodhat. Ebben az esetben az üzemeltető köteles megtéríteni a Társaságnak a hiba elhárításához szükséges igazolt költségeit.

6./ A lakás megállapított bérleti díját az Önkormányzat szedi be és utalja át a Társaság részére a projekt pénzügyi bonyolítása céljából a beruházást finanszírozó pénzintézetnél megnyitott bankszámlára minden hónap 15. napjáig. Az Önkormányzat a jelen megállapodásnak megfelelően megállapított bérleti díj hiánytalan átutalásáról abban az esetben is köteles gondoskodni, amennyiben annak beszedése – akár a saját, akár a bérlő mulasztása folytán – elmaradt.

7./ Az üzemeltetési jog Önkormányzat részére történő átadását követően a Társaságot, mint tulajdonost a polgári törvénykönyv szerint terhelő, az épület egyes részeinek lehullásából, az épület hiányosságaiból, valamely tárgynak az épület közös használatra szolgáló helyiségeiből történő kidobásával, kiesésével vagy kiöntésével összefüggésben másnak okozott kárért való felelősséggel összefüggésben kifizetett kártérítés megtérítésére az Önkormányzat köteles.

8./ Az Önkormányzat a lakást a Társasággal történő megállapodást követően felújíthatja, korszerűsítheti. Az Önkormányzat és a bérlő a lakást nem jogosult átalakítani.

IV. Fejezet A lakások bérbe adása

- 1./ Az Önkormányzat az értékesítésig a lakások vonatkozásában bérőlkijelölési joggal, valamint a bérő által fizetendő lakásbérleti díj megállapításának jogával rendelkezik.
- 2./ A bérőlkijelölési jog keretében az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásának napjától jogosult és köteles mindent megtenni annak érdekében, hogy a lakások a használatba vételi engedély megszerzésének időpontjától a rendeltetésüknek és létrehozásuk céljának megfelelően hasznosuljanak.
- 3./ A lakások bérőit az Önkormányzat jelöli ki, a bérőlkijelölési döntésről – legkésőbb a bérő értesítésével egy időben – a Társaságot írásban értesíti.
- 4./ Az Önkormányzat által kijelölt bérővel a Társaság köt bérleti szerződést. A bérleti szerződés – az önkormányzati bérőlkijelölési döntésnek megfelelő – határozott időre, legfeljebb egy évre szól. Ugyanazon bérő a lakás bérletére egymást követően több évben is jogosultságot szerezhet. A lakásbérletre való jogosultság feltételeit az Önkormányzat állapítja meg.
- 5./ A bérő a lakás használatáért bérleti díjat fizet. A bérő által fizetendő bérleti díj összegét az Önkormányzat úgy állapítja meg, hogy az fedezze a Társaság által a lakások felépítéséhez igénybe vett pénzügyi hitel hiteldíját (kamat és kamat módjára felszámított és beszedett egyéb költségek), a lakás üzemeltetési és a társaság működési költségeit.
- 6./ A lakások bérleti díjának megállapítása érdekében a Társaság – a finanszírozó pénzügyi intézettel történt előzetes egyeztetést követően – a hitelszerződésre tekintettel minden év november 30-ig (bázis év) közli az Önkormányzattal a következő évben (tárgyév) havonta várhatóan fizetendő hiteldíj összegét és a Társaság tervezett havi működési költségeit. Az Önkormányzat a várható üzemeltetési költségeket az üzemeltetővel egyezteti. Az Önkormányzat a lakások után a IV.5. pontra tekintettel megállapítható bérleti díjnál magasabb összegű bérleti díj megállapítására is jogosult, a Társaság részére azonban csak a fenti módon előre rögzített, a hiteldíj megfizetésére és a Társaság működési költségeire fedezetet biztosító bérleti díj átutalására köteles.
- 7./ Az Önkormányzat a bérő által ténylegesen megfizetendő lakbért a lakás számított (lakás alapterületére vetített) bérleti díjától eltérítheti, a bérő részére kedvezményt adhat. A bérő részére biztosított bérleti díjkedvezmény a Társaság részére a lakások után havi rendszerességgel átutalt bérleti díj összegét nem csökkenti, a Társaság részére átutalt bérleti díj nem lehet kevesebb a számított bérleti díj összegénél.
- 8./ Amennyiben a bérő által megfizetett bérleti díj összege díjkedvezmény biztosítása, vagy a bérő műiasztása miatt elmarad a IV.6. pont szerint meghatározott bérleti díj összegétől, úgy a különbözetet az Önkormányzat köteles megfizetni a Társaságnak.
- 9./ Az Önkormányzat a jogerős használatba vételi engedély megszerzését követő 16. naptól a Társaság által fizetendő hiteldíj és a Társaság igazolt működési költségeinek összegével megegyező összegű bérleti díj átutalására köteles, legkésőbb minden hónap 15. napjáig. Az Önkormányzat a bérleti díj megfizetéséről azon lakások esetében is köteles gondoskodni, amelyek nem rendelkeznek bérővel, illetőleg amely lakások bérőit a bérleti díj megfizetését részben vagy egészben elmulasztották.
- 10./ A bérő által fizetendő bérleti díj összegét az Önkormányzat évente állapítja meg, amit írásban közöl a bérővel és a Társasággal. A bérő által fizetendő bérleti díj megállapítására és közlésére első alkalommal a bérő kijelölésekor kerül sor. Az Önkormányzat ezt követően minden tárgyév január 15-ig állapítja meg és közli a bérővel és a Társasággal a tárgyévben fizetendő bérleti díj összegét.
- 11./ Amennyiben a bérleti díjat az önkormányzati bérlakásokat üzemeltető társaság szedi be, annak Társaság részére történő továbbutalása az Önkormányzaton keresztül is történhet.



V. Fejezet A lakások értékesítése

- 1./ A lakások vonatkozásában az Önkormányzat vevőkijelölési joggal rendelkezik.
- 2./ A halasztott értékesítésre meghatározott időszak alatt a lakásokat ütemezetten értékesíteni kell, az értékesítésből származó bevételt a Társaság a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézmény hitelezésére köteles fordítani. A Társaság a vételárát jogosult a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézményre engedményezni.
- 3./ Az első három évet követő tíz éves értékesítési időszak alatt évente a lakások 10-10 %-a kerül kötelezően értékesítésre. A vevő a lakás bérletje, bérlet hiányában az Önkormányzat által kijelölt más személy. A településen mutatózó igények esetén az Önkormányzatnak joga van a lakások gyorsított értékesítésének kezdeményezésére és szervezésére.
- 4./ Az Önkormányzat minden év február 15-ig közli a Társasággal, hogy mely lakások vonatkozásában kíván a vevőkijelölési joga keretében vevőt jelölni. A Társaság a kijelölt vevővel a lakás vonatkozásában adásvételi szerződést köt. A Társaság a lakás vételárának kifizetéséig a tulajdonjogát fenntartja.
- 5./ A lakás vételára a lakás alapterülete és az 1.3. pont szerinti beruházási költség szorzataként kiszámított összeg, illetőleg amennyiben a lakáshoz tartozó telekhányad is értékesítésre kerül, úgy az Önkormányzat által meghatározott telekár lakás alapterületére jutó hányada együttes összegével egyezik meg.
A lakás telekár nélküli vételára nem lehet kevesebb, mint a felépítéséhez igénybe vett hitel (tőke) összege.
Az Önkormányzat – a rendeletében meghatározottak szerint – a lakás alapterületére jutó telekvételár-hányad megfizetésétől eltekinthet.
- 6./ A Társaság és a vevő között létrejött adásvételi szerződésben a lakás vételár kifizetésének legkésőbbi időpontjaként a tárgyév szeptember 15. napja kerül rögzítésre. A vételár megfizetésének a rögzített időpontig meg kell történnie. A vételár maradéktalan megfizetéséig a lakás bérletként működik, a használatáért a IV. fejezetben meghatározott módon bérleti díjat kell fizetni.
- 7./ A vételár maradéktalan megfizetését követően a Társaság köteles az Önkormányzat által megvásárolt lakások per- teher és igénymentesítését biztosítani.
- 8./ Amennyiben az Önkormányzat a vevőkijelölési joga alapján adott év február 15-ig nem tudja a lakások ütemezés szerinti értékesítéséhez a vevőket kijelölni, úgy az épített lakások 10 %-áig terjedő mértékig a lakások vásárlójává lép elő. Vételi kötelezettsége keletkezik az Önkormányzatnak abban az esetben is, amennyiben a kijelölt vevő és a Társaság között a vevő hibájából nem jön létre adásvételi szerződés, illetőleg amennyiben a megkötött adásvételi szerződés azért nem kerül teljesítésre, mert a vevő a lakás vételárát a szerződésben rögzített határidőn belül nem fizeti meg.
- 9./ Az Önkormányzat lakásvásárlása esetére a Társaság és az Önkormányzat között jelen megállapodás VI. fejezetében meghatározott előszerződési tartalommal adásvételi szerződés jön létre.
- 10./ Amennyiben az Önkormányzat vásárlóvá lép elő, úgy a lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés nem szűnik meg, az Önkormányzat bérbeadóként a Társaság helyébe lép.
- 11./ A felek a bérlettel nem rendelkező lakásokat előzetes egyeztetést követően jogosultak a vételárra vonatkozó versenyeztetést követően értékesíteni a legmagasabb vételár megfizetését vállaló vevőnek. A lakás vételára ebben az esetben sem lehet kevesebb, mint az V.5. pont szerint meghatározott összeg.



VI. Fejezet Adásvételi előszerződés

- 1./ Amely létrejött egyrészről **Sárospatak Város Önkormányzata** (címe: 3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.), a továbbiakban: Önkormányzat, képviseletében a polgármester, másrészről a **Patak-Bérlakás Ingatlanfejlesztési és Beruházási Korlátolt Felelősségű Társaság**, a továbbiakban: Társaság (címe: 8200 Veszprém, Budapest út 54. képviseletében az ügyvezető között az alulírt helyen és időpontban, a következő feltételekkel:
- 2./ Bármelyik fél másik félhez intézett egyoldalú akaratnyilatkozatával jelen fejezetben meghatározott előszerződési tartalommal adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettsége keletkezik az Együttműködési Megállapodást megkötő feleknek, a Megállapodásban rögzített jogok és jogos érdekek védelmében, ideértve harmadik személyek, különösen a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézet érdekeit, amennyiben az Együttműködési Megállapodás keretében felépített lakások 10 %-áig terjedő mértékig az Önkormányzat évente lakások megvásárlására válik kötelezetté, mert az Együttműködési Megállapodás szerinti vevőkijelölési joga alapján vevőt állítani az értékesítési időszakban bármely évben nem tud, vagy a kijelölt vevő és a Társaság között a vevő hibájából nem jön létre adásvételi szerződés, illetőleg a megkötött adásvételi szerződés azért nem kerül teljesítésre, mert a vevő a lakás vételárát a szerződésben rögzített határidőn belül nem fizeti meg.
- 3./ A felek – adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó – kötelezettsége mindaddig fennáll, amíg az Együttműködési Megállapodás keretében felépült valamennyi lakás nem kerül a Társaság tulajdonából az önkormányzati vevőkijelölés alapján magánszemélyek, illetőleg az önkormányzati vételi kötelezettség alapján az Önkormányzat tulajdonába.
- 4./ Az adott tárgyévben nem keletkezik adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettség abban az esetben, ha az előrehozott értékesítés következtében a megépített lakások számát érintően a tárgyév vonatkozásában az évi 10 %-os értékesítés korábban teljesült.
- 5./ Amennyiben valamelyik fél a VI. 2. pontban írt feltétel bekövetkezése esetén az adásvételi szerződés megkötésétől elzárkózik, úgy a másik fél a bíróságtól kérheti a szerződés létrehozását
- 6./ A felek megállapodnak abban, hogy a VI. 2. pontban rögzített feltétel esetén az Önkormányzat a sárospataki tulajdoni lapon a 2894/1 helyrajzi szám alatt felvett terület megosztásából létrejövő ingatlanon felépített, a Társaság tulajdonát képező 20 db halasztott értékesítésre épített lakásból minden évben megvásárol annyi lakást, hogy az adott évben az önkormányzati vevőkijelöléssel és az Önkormányzat által saját részre megvásárolt lakások száma együttesen elérje az Együttműködési Megállapodás keretében felépített lakások számának 10 %-át. Az önkormányzati vásárlás – a felek eltérő megállapodásának hiányában – a Társaság tulajdonában lévő lakásokból társasház alapító okiratban rögzített lakássorrendben történik.
- 7./ A lakás vételára a lakás beruházási költségével egyenlő. A lakás vételára a lakás alapterülete és az I.3. pont szerinti négyzetméterenkénti beruházási költség szorzataként kiszámított összeg.
- 8./ Az Önkormányzat a lakás vételárát legkésőbb az adott lakás megvásárlása évének október 15. napjáig köteles kifizetni. A vételár maradéktalan megfizetéséig a lakás bérlakásként működik, a használatáért a IV. fejezetben meghatározott módon bérleti díjat kell fizetni. A lakás vételárát a Társaság jogosult a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézetre engedélyezni
- 9./ A vételár maradéktalan megfizetését követő **60 napon belül** a Társaság köteles az Önkormányzat által megvásárolt lakások per- teher és igénymentesítését biztosítani.



VII. Fejezet Titoktartás

1./ Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy nem hozza harmadik személyek tudomására a jelen megállapodásban foglaltakat, továbbá a Felek a jelen megállapodásban szereplő minden feltételt bizalmasan kezelnek.

2./ Felek tudomással bírnak arról, hogy üzleti titok a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó minden olyan tény, információ, megoldás vagy adat, amelynek titokban maradásához a szerződéses partnerünknek méltányolható érdeke fűződik, és amelynek titokban tartása érdekében a társaság a szükséges intézkedéseket megtette.

3./ Felek kijelentik, hogy ismerik az üzleti titok megsértésének következményeit, azaz ismerik a **Magyar Köztársaság Büntető Törvénykönyvének 300. § (1) bekezdését, mely szerint:**

„Aki üzleti titkot haszonszerzés végett, vagy másnak vagyoni hátrányt okozva jogosulatlanul megszerez, felhasznál vagy nyilvánosságra hoz, büntetett követ el, és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.”

Továbbá felek kijelentik, hogy ismerik A tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény rendelkezéseit, mely szerint:

„4. § (1) Tilos üzleti titkot tisztességtelen módon megszerezni vagy felhasználni, valamint jogosulatlanul mással közölni vagy nyilvánosságra hozni”.

4./ A Társaság tájékoztatja az Önkormányzatot arról, hogy a "Halasztott értékesítésre épített bérlakás konstrukció", az Első Magyar Bérlakásépítő Kft., Magyar Szabadalmi Hivatal által 2006-ban 000015 számon nyilvántartásba vett terméke. Kizárólag az Első Magyar Bérlakásépítő Kft. adhat harmadik személynek felhatalmazást a konstrukció és a hozzá tartozó dokumentáció felhasználására.

VIII. Fejezet Egyéb feltételek

1./ A Társaság köteles a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézettel kötendő kölcsönszerződésben rögzíteni, hogy a lakás vételárának hiteltörlesztésre fordítását követően a pénzügyi intézet a lakásokról a hitellel összefüggésben bejegyzett terheket lakásonként törölteti, a törléshez szükséges nyilatkozat kiadását kizárólag a lakás vételárának törlesztésre fordításához köti.

2./ A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézet az Együttműködési Megállapodást teljes terjedelmében megismerje.

3./ A Társaság felmenti a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézetet a bank titok megtartásának kötelezettsége alól az Önkormányzat irányában. Az Önkormányzat képviselője jogosult a hiteltárgyalásokon, a hitelszerződés megkötésekor jelen lenni, a hitel futamideje alatt a pénzügyi intézettől a hitel vonatkozásában bármely olyan információt megkérni, amelyre a Társaság is jogosult.

4./ A felek kötelezik magukat arra, hogy a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézettel a jelen Együttműködési Megállapodásban vállalt kötelezettségeik joghatályos teljesítéséhez a szükséges bankügyleti szerződéseket megkötik.

5./ A felek megállapodnak abban, hogy az Együttműködési Megállapodásban foglaltak teljesüléséért, illetőleg az együttműködés körében eljárva egymás érdekeinek védelmében mindent megtesznek.

6./ A felek az együttműködés körében egymást minden lényeges körülményről haladéktalanul tájékoztatják.

7 / A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai érvényesek.

Kelt: Sáropatak, 2007. július 6.



[Handwritten signature]

Sáropatak Város Önkormányzata



Patak-Bérlakás Kft.

Sárospatak Város Polgármesteri Hivatala		
Dátum: 2010. MÁJ. 25.		
9722		
Mélszlet	8829/09	Prü.

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

- módosításaival egységes szerkezetbe foglaltan -

Amely létrejött egyrészről **Sárospatak Város Önkormányzata** (címe: 3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.), a továbbiakban: Önkormányzat, képviselőjében a polgármester, másrészről a **Patak-Bérlakás Ingatlanfejlesztési és Beruházási Korlátolt Felelősségű Társaság**, a továbbiakban: Társaság (címe: 8200 Veszprém, Budapest út 54.) képviselőjében az ügyvezető között az alulírt helyen és időpontban, a következő feltételekkel:

I. Fejezet

A szerződés célja, keretei

1./ A felek megállapodnak abban, hogy a település lakáskínálatának növelése, a településen lakó polgárok lakáskörülményeinek javítása érdekében jelen szerződésben rögzített feltételek mellett együttműködnek.

2./ Az együttműködés keretében a Társaság – az Önkormányzat tulajdonában álló- a sárospataki tulajdoni lapon a 2894/1 helyrajzi szám alatt felvett terület megosztásából létrejövő **ingatlanon együttesen 20 darab lakást halasztott módon történő értékesítésére épít fel, az építési engedély jogerőre emelkedését követő 1 éven belül.** A felek az **2894/1** helyrajzi szám alatt felvett **területre vonatkozó földhasználati szerződést jelen megállapodás aláírásával egy időben kötik meg.**

3./ A Társaság a 2894/1 helyrajzi szám alatt felvett terület megosztásából létrejövő ingatlanon bruttó 187.000,- Ft/m² beruházási költséggel vállalja a lakások felépítését, **amely a jogerős használatbavételi engedéllyel tekintendő befejezettnek.** Amennyiben a lakások átlagos négyzetméterenkénti beruházási költsége a kivitelezés során ezt meghaladja, úgy a többlet költséget a Társaság jelen együttműködés keretében nem érvényesítheti, a beruházási átlagköltségben tehát csak saját kárára tévedhet.

4./ Az 1.2. pontban meghatározott ingatlanokon felépült lakások a Társaság tulajdonába kerülnek, amelyeken az önkormányzat – jelen megállapodás erejénél fogva - 13 évre **bérlő és vevőkijelölési jogot szerez.**

5./ A lakásokat az Önkormányzat részére biztosított 13 éves bérlő- és vevőkijelölési időszak alatt jelen megállapodásban rögzített ütemezésben értékesíteni kell. Az értékesítést az Önkormányzat koordinálja. Magánszemély vásárló hiányában a lakásokat az Önkormányzat vásárolja meg, a vásárlás vonatkozásában az Önkormányzatnak a használatba vételi engedély megszerzését követő 4. évtől – jelen szerződés erejénél fogva - ütemezett vásárlási kötelezettsége keletkezik.

6./ Az együttműködés céljára tekintettel a Társaság kötelezettséget vállal arra, hogy a felépült lakások jelen megállapodás V. fejezet 5. pontjában rögzített áron kerülnek **halasztottan** értékesítésre mind a magánszemélyek, mind pedig az Önkormányzat részére.

7./ A használatba vételi engedély megszerzését követően a lakások az Önkormányzat által kijelölt magánszemély, illetőleg az Önkormányzat részére ütemezetten értékesítésre kerülnek. A használatba vételi engedély megszerzését követően a lakások vonatkozásában az Önkormányzatot vételi jog illeti meg. Amennyiben az Önkormányzat az opciós jogával nem kíván élni, úgy a lakás bérlőjének a bérlési időszak alatt vételi jog biztosítható.

8./ A lakások a használatba vételi engedély megszerzését követő első értékesítés megtörténteig bérbeadás útján hasznosíthatók. Az Önkormányzat a lakások vonatkozásában – azok értékesítéséig –

rendelkezik a bérlőkijelölés és a lakbér megállapításának jogával. A szerződő felek rögzítik, hogy a lakások bérbe adásának célja, hogy az Önkormányzat által kijelölt magánszemélyek az építés befejezését követő első értékesítésig a lakás megvásárlásához szükséges saját erőt és egzisztenciális pozíciót kedvező feltételek mellett megteremthessék. A Társaság a lakásokat az Önkormányzat által kijelölt bérlőnek 1-1 évre, határozott időre adja bérbe.

II. Fejezet A lakások építése

1./ A felek rögzítik, hogy a programban felépítésre kerülő lakások számát előzetesen egyeztették.

2./ A lakások építésére vonatkozó műszaki dokumentációkat, terveket a Társaság készítteti el. A terveket az engedélyeztetést megelőzően az Önkormányzattal egyeztetni. Egyetértés hiányában az engedélyeztetési eljárást a Társaság nem kezdi meg. A felek jegyzőkönyvben rögzítik, hogy az engedélyezési tervek előzetes egyeztetése megtörtént, a lakások műszaki paramétereit az Önkormányzat előzetesen elfogadta. A jegyzőkönyv aláírására a Társaság részéről az ügyvezető, az Önkormányzat részéről a polgármester jogosult.

3./ A lakások műszaki megvalósítására az engedélyes tervek szerint kerül sor. A tervtől való eltérésre és a tervek módosítására a II.2. pontban rögzített egyeztetési eljárás után kerülhet sor.

4./ A kivitelezés - tervnek való megfelelésének - ellenőrzésére az Önkormányzat saját költségén műszaki ellenőrt bízhat meg. A Társaság köteles biztosítani a műszaki ellenőrnek az építkezés helyszínén történő ellenőrzéshez szükséges információkat.

5./ A lakások az I. 3. pontban meghatározott négyzetméterenkénti beruházási költség figyelembe vételével épülnek. A számított beruházási költség a műszaki megvalósítás költségein túl – beleértve a telekalakítás, területrendezés költségeit is - tartalmazza a lakások létesítésének finanszírozásához szükséges pénzügyi hitel - használatba vételi engedély megszerzéséig felmerülő - hiteldíj (kamat és járulékok) terheit és a projektársaság – ugyanezen időpontig felmerülő várható - működési költségeit.

6./ A lakások az értékesítés céljára épülő lakások jellemző tartozékaival és felszerelési tárgyaival létesülnek, a műszaki dokumentációban részletezettek szerint. A használatba vétel egyszerűsítése érdekében a konyha az alapvető bútorzattal rendelkezik, tartozéka a mosogatótálca és a főzést lehetővé tevő villany- illetőleg gáztűzhely is.

7./ A Társaság biztosítja, hogy az épület a használatba vételi engedély megszerzését követően azonnal bérbe adható állapotban legyen. A bérbe adás lehetősége előfeltétele és egyedüli feltétele a bérleti díj térítés felszámításának, illetőleg követelésének. A feltételek teljesítése megalapozza a Társaság bérleti díj fizetésre vonatkozó igényét. Az Önkormányzat a bérleti díj megfizetésére (felszámítás, beszedés, helytállás) a jogerős használatba vételi engedély megszerzését követő 16. naptól köteles.

A felek a jogerős használatba vételi engedély birtokában jegyzőkönyvben rögzítik azt, hogy a lakások vonatkozásában a bérbe adás műszaki és jogi feltételeit a Társaság teljesítette. A jegyzőkönyv formai követelményeire a II.2. pontban írtak megfelelően alkalmazandók.

8./ A felépült lakások társasházként működnek. Az alapító okirat elkészítésének költsége és az alapítás egyéb költségei a beruházási költség része. A Társaság a jogerős építési engedély megszerzését követő 60 napon belül gondoskodik a társasház alapító okiratának földhivatalhoz történő benyújtásáról.

9./ Az Önkormányzatot az építés ideje alatt vételi jog illeti meg a Társaság tulajdonában álló építmény vonatkozásában, abban az esetben, amennyiben az építkezés – az építési napló bejegyzéseivel igazolt módon 60 napot meghaladóan szünetel. A vételár megegyezik az építéshez igénybe vett pénzügyi hitel összegével.

III. Fejezet

A lakások üzemeltetése

1./ A lakások üzemeltetése a jogerős használatba vételi engedély megszerzését követően a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény rendelkezéseinek megfelelően a Társasház kötelezettsége. A lakások üzemeltetése a jogerős használatba vételi engedély megszerzését követően az Önkormányzat és a Társaság által együttesen kijelölt szervezet – társasházi közös képviselő – kötelezettsége.

2./ A kijelölt szervezet gondoskodik a lakástulajdonost terhelő, a mindenkor hatályos 1994. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: „Lakástörvény”) meghatározott karbantartási feladatok elvégzéséről, amely feladatok ellátását és annak költségét Társaság a bérleti szerződésben a bérlőre hárítja.

3./ A kijelölt szervezet gondoskodik az épület és a közös használatú területek, illetőleg az épületnek helyt adó telekingatlan karbantartásának, állagmegóvásának, az esetleges hibák kijavításáról, amely feladatok ellátását és annak költségét Társaság a bérleti szerződésben – a bérlő által megfizetendő közös költség keretében - a bérlőre hárítja.

Köteles ellenőrizni azt, hogy a bérlők a lakást rendeltetésszerűen használják. A Társaság felé az üzemeltető – a „Lakástörvényben” meghatározott mértékben - felel a bérlő által az épületben okozott kárért.

4./ A III. 2., 3. pontban meghatározott feladatok ellátása során felmerült költségeket Társaság a mindenkor jogszabályoknak és a megkötött bérleti szerződésben foglaltak szerint hárítja át a lakás bérlőjére.

5./ A lakás megállapított bérleti díját – külön engedményezési megállapodás szerint – a Társasház vagy az általa megbízott üzemeltető szedi be és utalja át a Társaság részére a projekt pénzügyi bonyolítása céljából a beruházást finanszírozó pénzügyintézetnél megnyitott bankszámlára minden hónap 15. napjáig. Amennyiben a bérlő a bérleti díj fizetési kötelezettségét elmulasztja, a IV.9. pontban foglaltak az irányadók.

6./ A Társaságot, mint tulajdonost a polgári törvénykönyv szerint terhelő, az épület egyes részeinek lehullásából, az épület hiányosságaiból, valamely tárgynak az épület közös használatra szolgáló helyiségeiből történő kidobásával, kiesésével vagy kiöntésével összefüggésben másnak okozott kárért való felelősséggel összefüggésben kifizetett kártérítés megtérítésére a Társaság által a bérleti szerződés keretében előírt, bérlő által megkötendő lakásbiztosítás, illetve a közös költség terhére megkötendő „Társasházi biztosítás” nyújt fedezetet.

7./ Az Önkormányzat a lakást a Társasággal történő megállapodást követően felújíthatja, korszerűsítheti. Az Önkormányzat és a bérlő a lakást nem jogosult átalakítani.

IV. Fejezet

A lakások bérbe adása

1./ Az Önkormányzat az értékesítésig a lakások vonatkozásában bérlőkijelölési joggal, valamint a bérlő által fizetendő lakásbérleti díj megállapításának jogával rendelkezik.

2./ A bérlőkijelölési jog keretében az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásának napjától jogosult és köteles mindent megtenni annak érdekében, hogy a lakások a használatba vételi engedély megszerzésének időpontjától a rendeltetésüknek és létrehozásuk céljának megfelelően hasznosuljanak.

3./ A lakások bérloát az Önkormányzat jelöli ki, a bérloákielölési döntésről – legkésőbb a bérloá értesítésével egy időben - a Társaságot írásban értesíti.

4./ Az Önkormányzat által kijelölt bérloával a Társaság köt bérleti szerződést. A bérleti szerződés – az önkormányzati bérloákielölési döntésnek megfelelő – határozott időre, legfeljebb egy évre szól. Ugyanazon bérlo a lakás bérletére egymást követően több évben is jogosultságot szerezhethet. A lakásbérletre való jogosultságot feltételeit az Önkormányzat állapítja meg.

5./ A bérlo a lakás használatáért bérleti díjat fizet. A bérlo által fizetendő bérleti díj összegét az Önkormányzat úgy állapítja meg, hogy az fedezze a Társaság által a lakások felépítéséhez igénybe vett pénzügyi hitel hitelidőjét (kamat és kamat módjára felszámított és beszédett egyéb költségek), a lakás üzemeltetési és a társaság működési költségeit.

6./ A lakások bérleti díjának megállapítása érdekében a Társaság – a finanszírozó pénzügyi intézettel történt előzetes egyeztetést követően – a hitelszerződésre tekintettel minden év november 30-ig (bázis év) közli az Önkormányzattal a következő évben (tárgyév) havonta várhatóan fizetendő hitelidő összegét és a Társaság tervezett havi működési költségeit. Az Önkormányzat a várható üzemeltetési költségeket az üzemeltetővel egyezteteti. Az Önkormányzat a lakások után a IV.5. pontra tekintettel megállapítható bérleti díjnál magasabb összegű bérleti díj megállapítására is jogosult, a Társaság részére azonban csak a fenti módon előre rögzített, a hitelidő megfizetésére és a Társaság – lakások vonatkozásában felmerülő adminisztratív - működési költségeire fedezetet biztosító bérleti díj átutalására köteles.

7./ Az Önkormányzat a bérlo által ténylegesen megfizetendő lakbért a lakás számított (lakás alapterületére vetített) bérleti díjától eltérítheti, a bérlo részére kedvezményt adhat. Az Önkormányzat a bérlo részére biztosított bérleti díjkedvezmény összegét a Társaság részére a lakások után havi rendszerességgel átutalja.

8./ Az Önkormányzatnak a használatba vételi engedély megszerzését követő 16. naptól a bérloállítási kötelezettségére tekintettel a bérleti díj megfizetésének elmaradása esetén polgári jogi felelősségi (helytállási) jellegű fizetési kötelezettsége keletkezik. A Felek rögzítik, hogy jelen szerződéses jogviszony keretében az Önkormányzat bérleti díj fizetési kötelezettsége a bérloállítási kötelezettség teljesítésének elmaradásából következő objektív önkormányzati felelősség rendezését szolgálja. Erre figyelemmel az Önkormányzat a jogerős használatba vételi engedély megszerzését követő 16. naptól a Társaság által fizetendő hitelidő és a Társaság igazolt működési költségeinek összegével megegyező összegű bérleti díj átutalására köteles, legkésőbb minden hónap 15. napjáig, azon lakások esetében, amelyek nem rendelkeznek bérloával, illetőleg amely lakások bérloái a bérleti díj megfizetését részben vagy egészben elmulasztották.

Amennyiben a Bérlo a bérleti díj megfizetésének biztosítására a Társaságnak óvadékotfizet, az Önkormányzat a Bérlo fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén az óvadék felhasználását követően köteles helytállni.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az Önkormányzat által kijelölt bérlo bármely oknál fogva nem köt bérleti szerződést a Társasággal, vagy a megkötött bérleti szerződés bármely oknál fogva a hatálya lejártá előtt megszűnik, vagy a hatály lejártakor megszűnik, de nem kerül meghosszabbításra, abban az esetben az Önkormányzatnak – a társaság részéről történő írásos értesítő Önkormányzat általi átvételétől számított - 30 nap áll rendelkezésre arra vonatkozóan, hogy a megüresedett lakásra új bérloát jelöljön ki. A 30 napos határidő alatt a megüresedett lakásra eső bérleti díjat és egyéb járulékos költségeket (közös költség, közüzemi díjak stb.) a Társaság viseli.

10./ A bérlo által fizetendő bérleti díj összegét az Önkormányzat évente állapítja meg, amit írásban közöl a bérloával és a Társasággal. A bérlo által fizetendő bérleti díj megállapítására és közlésére első alkalommal a bérlo kijelölésekor kerül sor. Az Önkormányzat ezt követően minden tárgyév január 15-ig állapítja meg és közli a bérloával és a Társasággal a tárgyévben fizetendő bérleti díj összegét.

11./ Amennyiben a bérleti díjat az önkormányzati bérlokásokat üzemeltető társaság szedi be, annak Társaság részére történő továbbutalása az Önkormányzaton keresztül is történhet.

V. Fejezet A lakások értékesítése

1./ A lakások vonatkozásában az Önkormányzat vevőkijelölési joggal rendelkezik.

2./ A halasztott értékesítésre meghatározott időszak alatt a lakásokat ütemezetten értékesíteni kell, az értékesítésből származó bevételt a Társaság a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézményi hitel törlesztésére köteles fordítani. A Társaság a vételárát jogosult a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézményre engedményezni.

3./ Az első három évet követő tíz éves értékesítési időszak alatt évente a lakások 10-10 %-a kerül kötelezően értékesítésre. A vevő a lakás bérlethez, bérleti hiányában az Önkormányzat által kijelölt más személy. A településen mutatózó igények esetén az Önkormányzatnak joga van a lakások gyorsított értékesítésének kezdeményezésére és szervezésére.

4./ Az Önkormányzat minden év február 15-ig közli a Társasággal, hogy mely lakások vonatkozásában kíván a vevőkijelölési joga keretében vevőt jelölni. A Társaság a kijelölt vevővel a lakás vonatkozásában adásvételi szerződést köt. A Társaság a lakás vételárának kifizetéséig a tulajdonjogát fenntartja.

5./ A lakás telekár nélküli vételára nem lehet kevesebb, mint a felépítéséhez igénybe vett hitel (tőke) összege, azaz 1253,35 CHF/m², illetőleg ezen összeg valamint a lakás alapterületének szorzatával, továbbá amennyiben a lakáshoz tartozó telekhányad is értékesítésre kerül, úgy az Önkormányzat által meghatározott telekár lakás alapterületére jutó hányada együttes összegével egyezik meg. Az Önkormányzat – a rendeletében meghatározottak szerint – a lakás alapterületére jutó telekvételár-hányad megfizetésétől eltekinthet.

6./ A Társaság és a vevő között létrejött adásvételi szerződésben a lakás vételár kifizetésének legkésőbbi időpontjaként a tárgyév szeptember 15. napja kerül rögzítésre. A vételár megfizetésének a rögzített időpontig meg kell történnie. A vételár maradéktalan megfizetéséig a lakás bérletként működik, a használatáért a IV. fejezetben meghatározott módon bérleti díjat kell fizetni.

7./ A vételár maradéktalan megfizetését követően a Társaság köteles az Önkormányzat által megvásárolt lakások per- teher és igénymentesítését biztosítani.

8./ Amennyiben az Önkormányzat a vevőkijelölési joga alapján adott év február 15-ig nem tudja a lakások ütemezés szerinti értékesítéséhez a vevőket kijelölni, úgy az épített lakások 10 %-áig terjedő mértékig a lakások vásárlójává lép elő. Vételi kötelezettsége keletkezik az Önkormányzatnak abban az esetben is, amennyiben a kijelölt vevő és a Társaság között a vevő hibájából nem jön létre adásvételi szerződés, illetőleg amennyiben a megkötött adásvételi szerződés azért nem kerül teljesítésre, mert a vevő a lakás vételárát a szerződésben rögzített határidőn belül nem fizeti meg.

9./ Az Önkormányzat lakásvásárlása esetére a Társaság és az Önkormányzat között jelen megállapodás VI. fejezetében meghatározott előszerződési tartalommal adásvételi szerződés jön létre.

10./ Amennyiben az Önkormányzat vásárlóvá lép elő, úgy a lakásra vonatkozó lakásbérleti szerződés nem szűnik meg, az Önkormányzat bérbeadóként a Társaság helyébe lép.

11./ A felek a bérlethez nem rendelkező lakásokat előzetes egyeztetést követően jogosultak a vételárra vonatkozó versenyeztetést követően értékesíteni a legmagasabb vételár megfizetését vállaló vevőnek. A lakás vételára ebben az esetben sem lehet kevesebb, mint az V.5. pont szerint meghatározott összeg.

VI. Fejezet Adásvételi előszerződés

1./ Amely létrejött egyrészről **Sárospatak Város Önkormányzata** (címe: 3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.), a továbbiakban: Önkormányzat, képviselőjében a polgármester, másrészről a **Patak-Bérlakás Ingatlanfejlesztési és Beruházási Korlátolt Felelősségű Társaság**, a továbbiakban: Társaság (címe: 8200 Veszprém, Budapest út 54. képviselőjében az ügyvezető között az alulírt helyen és időpontban, a következő feltételekkel:

2./ Bármelyik fél másik félhez intézett egyoldalú akaratnyilatkozatával jelen fejezetben meghatározott előszerződési tartalommal adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettsége keletkezik az Együttműködési Megállapodást megkötő feleknek, a Megállapodásban rögzített jogok és jogos érdekek védelmében, ideértve harmadik személyek, különösen a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézet érdekeit, amennyiben az Együttműködési Megállapodás keretében felépített lakások 10 %-áig terjedő mértékig az Önkormányzat évente lakások megvásárlására válik kötelezetté, mert az Együttműködési Megállapodás szerinti vevőkijelölési joga alapján vevőt állítani az értékesítési időszakban bármely évben nem tud, vagy a kijelölt vevő és a Társaság között a vevő hibájából nem jön létre adásvételi szerződés, illetőleg a megkötött adásvételi szerződés azért nem kerül teljesítésre, mert a vevő a lakás vételárát a szerződésben rögzített határidőn belül nem fizeti meg.

3./ A felek – adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó – kötelezettsége mindaddig fennáll, amíg az Együttműködési Megállapodás keretében felépült valamennyi lakás nem kerül a Társaság tulajdonából az önkormányzati vevőkijelölés alapján magánszemélyek, illetőleg az önkormányzati vételi kötelezettség alapján az Önkormányzat tulajdonába.

4./ Az adott tárgyévben nem keletkezik adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettség abban az esetben, ha az előrehozott értékesítés következtében a megépített lakások számát érintően a tárgyév vonatkozásában az évi 10 %-os értékesítés korábban teljesült.

5./ Amennyiben valamelyik fél a VI. 2. pontban írt feltétel bekövetkezése esetén az adásvételi szerződés megkötésétől elzárkózik, úgy a másik fél a bíróságtól kérheti a szerződés létrehozását.

6./ A felek megállapodnak abban, hogy a VI. 2. pontban rögzített feltétel esetén az Önkormányzat a sárospataki tulajdoni lapon a 2894/1 helyrajzi szám alatt felvett terület megosztásából létrejövő ingatlanon felépített, a Társaság tulajdonát képező 20 db halasztott értékesítésre épített lakásból minden évben megvásárol annyi lakást, hogy az adott évben az önkormányzati vevőkijelöléssel és az Önkormányzat által saját részre megvásárolt lakások száma együttesen elérje az Együttműködési Megállapodás keretében felépített lakások számának 10 %-át. Az önkormányzati vásárlás – a felek eltérő megállapodásának hiányában - a Társaság tulajdonában lévő lakásokból társasház alapító okiratban rögzített lakássorrendben történik.

7./ A lakás telekár nélküli vételára a felépítéséhez igénybe vett hitel (tőke) összege, azaz 1253,35 CHF/m², illetőleg ezen összeg valamint a lakás alapterületének szorzata.

8./ Az Önkormányzat a lakás vételárát legkésőbb az adott lakás megvásárlása évének október 15. napjáig köteles kifizetni. A vételár maradéktalan megfizetéséig a lakás bérlakásként működik, a használatáért a IV. fejezetben meghatározott módon bérleti díjat kell fizetni. A lakás vételárát a Társaság jogosult a lakásépítést finanszírozó pénzügyi intézetre engedélyeztetni

9./ A vételár maradéktalan megfizetését követő **60 napon belül** a Társaság köteles az Önkormányzat által megvásárolt lakások per- teher és igénymentesítését biztosítani.

VII. Fejezet Titoktartás

1./ Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy nem hozza harmadik személyek tudomására a jelen megállapodásban foglaltakat, továbbá a Felek a jelen megállapodásban szereplő minden feltételt bizalmasan kezelnek.

2./ Felek tudomással bírnak arról, hogy üzleti titok a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó minden olyan tény, információ, megoldás vagy adat, amelynek titokban maradásához a szerződéses partnerünknek méltányolható érdeke fűződik, és amelynek titokban tartása érdekében a társaság a szükséges intézkedéseket megtette.

3./ Felek kijelentik, hogy ismerik az üzleti titok megsértésének következményeit, azaz ismerik a **Magyar Köztársaság Büntető Törvénykönyvének 300. § (1) bekezdését, mely szerint:**

„Aki üzleti titkot haszonszerzés végett, vagy másnak vagyoni hátrányt okozva jogosulatlanul megszerez, felhasznál vagy nyilvánosságra hoz, büntetett követ el, és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.”

Továbbá felek kijelentik, hogy ismerik a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény rendelkezéseit, mely szerint:

„4. § (1) Tilos üzleti titkot tisztességtelen módon megszerezni vagy felhasználni, valamint jogosulatlanul mással közölni vagy nyilvánosságra hozni”.

4./ A Társaság tájékoztatja az Önkormányzatot arról, hogy a "Halasztott értékesítésre épített bérakás konstrukció", az Első Magyar Bérakásépítő Kft., Magyar Szabadalmi Hivatal által 2006-ban 000015 számon nyilvántartásba vett terméke. Kizárólag az Első Magyar Bérakásépítő Kft. adhat harmadik személynek felhatalmazást a konstrukció és a hozzá tartozó dokumentáció felhasználására.

VIII. Fejezet Egyéb feltételek

1./ A Társaság köteles a lakásépítést finanszírozó pénzintézettel kötendő kölcsönszerződésben rögzíteni, hogy a lakás vételárának hiteltörlesztésre fordítását követően a pénzintézet a lakásokról a hitellel összefüggésben bejegyzett terheket lakásonként törölteti, a törléshez szükséges nyilatkozat kiadását kizárólag a lakás vételárának törlesztésre fordításához köti.

2./ A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a lakásépítést finanszírozó pénzintézet az Együtműködési Megállapodást teljes terjedelmében megismerje.

3./ A Társaság felmenti a lakásépítést finanszírozó pénzintézetet a bank titok megtartásának kötelezettsége alól az Önkormányzat irányában. Az Önkormányzat képviselője jogosult a hiteltárgyalásokon, a hitelszerződés megkötésekor jelen lenni, a hitel futamideje alatt a pénzintézettől a hitel vonatkozásában bármely olyan információt megkérni, amelyre a Társaság is jogosult.

4./ A felek kötelezik magukat arra, hogy a lakásépítést finanszírozó pénzintézettel a jelen Együtműködési Megállapodásban vállalt kötelezettségeik joghatályos teljesítéséhez a szükséges bankügyleti szerződéseket megkötik.

5./ A felek megállapodnak abban, hogy az Együtműködési Megállapodásban foglaltak teljesüléséért, illetőleg az együtműködés körében eljárva egymás érdekeinek védelmében mindent megtesznek.

6./ A felek az együtműködés körében egymást minden lényeges körülményről haladéktalanul tájékoztatják.

7./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai érvényesek.

Kelt: Sárospatak, 2009. december 9.

.....
Sárospatak Város Önkormányzata

.....

Patak-Bérlakás Kft.