



**SÁROSPATAK VÁROS  
POLGÁRMESTERÉTŐL**  
3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.  
Tel.: 47/513-250, Fax.: 47/311-404  
e-mail: sarospatak@sarospatak.hu



**Ügyfélfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17<sup>30</sup>, péntek: 8-12 óráig**

## **J a v a s l a t**

- a Képviselő-testületnek -

### **önkormányzati ingatlan bérbeadására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ahogy az a Képviselő-testület előtt ismert, a sárospataki belterület 2894/3 helyrajzi számú telek (Carolina Óvoda mögötti régi vásártér) megosztásával létrejövő, 2894/5 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati eljárás eredménytelenül zárult, mert a Képviselő-testület nem fogadta el a Borcégér Kft. vételi ajánlatát.

A Borcégér Kft. ezt követően jelezte, hogy az ingatlanon létesítendő sportcentrum megvalósításának szándékát továbbra is fenntartja, így bérleti szándékot jelentett be a telek vonatkozásában.

Ennek megfelelően megkezdődtek az egyeztető tárgyalások a bérbeadásra vonatkozóan, melynek a következők a lényeges tartalmi elemei:

- bérlő 15 éves időtartamra veszi bérbe a telekingatlant,
- bérlő az ingatlanon sportcélú létesítményeket (salakos tenispálya, fedett tenispálya, klubház, kerékpárpálya, stb.) létesít bérbeadó hozzájárulásával, pályázati forrás igénybevételével
- bérbeadó az ingatlan bérlő általi megvásárlására vételi opciót biztosít (azaz bérlő legkésőbb a futamidő végén, a vásárláskor érvényes ingatlanforgalmi érték alapján meghatározott vételáron megvásárolja a telket)
- bérlő a bérleményért az első létesítmény (tenispálya) megépítéséig **10.000 Ft + ÁFA/hó**, ezt követően az első engedélyes építmény használatbavételi engedélyének kiadásáig, de legkésőbb 2015. augusztus 31-ig **30.000 Ft + ÁFA/hó**, ezt követően pedig **100.000 Ft + ÁFA/hó** bérleti díjat fizet, mely évente az infláció mértékével emelkedik

A részletes, további feltételeket is tartalmazó bérleti szerződéstervezet jelen javaslat mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Borcégér Kft. bérleti szándékáról, valamint a bérbeadás feltételeiről szóló javaslatot megtárgyalni szíveskedjen.

Sárospatak, 2014. március 19.

Készítette: Cziráki Zsolt  
műszaki és kommunális  
irodavezető

***Aros János***

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Vitányi Eszter  
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2014 (.....)

**h a t á r o z a t a**

**önkormányzati ingatlan bérbeadására**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Borcégér Tanácsadó és Kereskedelmi Kft. (3934 Tolcsva, Szent Imre u. 26.) Sárospatak belterület 2894/5. helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlanra irányuló bérleti kérelmét megtárgyalta, s az alábbiak szerint döntött:

**A./** A Képviselő-testület a bérbeadási kérelmet támogatja, a Sárospatak 2894/5. helyrajzi számú ingatlant – *a csatolt bérleti szerződéstervezetben foglalt feltételekkel* - bérbe adja a Borcégér Tanácsadó és Kereskedelmi Kft. (3934 Tolcsva, Szent Imre u. 26.) részére.

Felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

**B./** A Képviselő-testület a bérbeadási kérelmet nem támogatja, a Sárospatak 2894/5. helyrajzi számú ingatlant nem adja bérbe.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2014.04.30.

K.m.f.

dr. Vitányi Eszter s.k.,  
jegyző

Aros János s.k.,  
polgármester

## BÉRLETI SZERZŐDÉS,

*amely létrejött egyfelől a*

**Sárospatak Város Önkormányzata** (székhelye: 3950 Sárospatak, Rákóczi u. 32. törzsszáma: 726490, adószáma: 15726494-2-05, statisztikai számjele: 15726494-8411 -321-05, képviseli: Aros János polgármester), mint bérbeadó - továbbiakban: **Bérbeadó** -,

*másfelől a*

**Borcégér Kft.** (székhelye: 3934 Tolcsa, Szent Imre u. 26. cégjegyzékszám: ....., adószáma: ....., statisztikai számjele: ....., bankszámláját vezető pénzintézet neve: .....: .....,) képviseli: Velkey Gabriella ügyvezető (képviselőjének anyja neve: ....., születési helye és ideje: ....., adóazonosító jele: .....), mint bérlő - továbbiakban: **Bérlő** – alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételek mellett:

### I. A bérleti jogviszony tárgya és tartama:

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a Bérbeadó kizárólagos, ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzett tulajdonát képezi a Sárospatak belterület **2894/5** hrsz. alatt felvett, természetben ..... sz. alatt található, 6.369 m<sup>2</sup> térmértékű, jelenleg beépítetlen területként nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan** vagy **Bérlemény**).
2. Jelen szerződéssel Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban hivatkozott bérleményt, az itt meghatározott feltételekkel. Bérbeadó az Ingatlant a bérleti szerződés aláírásától számított 10 napon belül birtokba adja, a birtokbaadáskori állapotáról Felek külön jegyzőkönyvet vesznek fel, illetve fényképet készítenek.
3. Felek már most megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, miszerint az Ingatlanon a Bérlő saját beruházásában, pályázati forrás igénybe vételével, önálló felépítményt létesítsen. A felépítmény(ek) rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való átadás-átvételének napjától a bérleti jogviszony kizárólag a földterületre terjed ki. A felépítmény Bérlő általi birtoklásáért és használatáért a Bérbeadó bérleti díjat nem számít fel.
4. A bérleti jogviszony 15 éves határozott időre, azaz 2014. április 01-től 2029. március 31-ig terjedő időszakra jön létre.
5. A Bérbeadó a bérleti jogviszony lejártát megelőző 60 napig lehetőséget biztosít Bérlő számára, hogy a szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmet nyújtson be.

### II. A bérleti díj:

6. A bérleti díj az első tenispálya használatának megkezdéséig **10.000.- Ft+ÁFA/hó**, azaz tízezer forint+ÁFA/hó, az első tenispálya használatának megkezdésétől az első építmény használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedéséig, de legkésőbb 2015. augusztus 31-ig terjedő időszakra **30.000 - Ft+ÁFA/hó**, azaz harmincezer forint+ÁFA/hó, míg az első építmény használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedését követő naptól, illetve 2015. szeptember 01-től **100.000.- Ft+ÁFA/hó**, azaz százezer forint+ Áfa/hó.

7. A bérleti díjat a Bérelő minden hónap 10. napjáig fizeti meg Sárospatak Város Önkormányzatának az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734169-15350095 számú bankszámlájára.
8. A bérleti díj a tárgyévet követő év január 1-jétől - évente és halmozottan - emelkedik az előző naptári évre a KSH által megállapított fogyasztói árindex mértékével, melyről Bérbeadó írásban értesíti Bérelőt. A bérleti díj havonta, a tárgyhó 15. napjáig, Bérbeadó számlája alapján esedékes.
9. A Bérelő képviselőre jogosult ügyvezetője, ..... készfizető kezességet vállal a bérelői tartozásokért.
10. Bérelő a bérleti díjon felül megfizetni tartozik az Ingatlanon található közművek közüzemi szolgáltatásának díját is. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő a közüzemi szolgáltatókkal 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. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a szolgáltatási szerződés megkötését követő 8 napon belül a megkötött szerződésekből 1 példány másolatot a Bérbeadó részére megküld, illetve a közüzemi szolgáltatók felé esedékes szolgáltatási díjak megfizetését tanúsító bizonylatokat a Bérbeadó felé tárgyév július 31. napjáig és tárgyévet követő január 31. napjáig bemutatja. A bejelentési, illetve bemutatási kötelezettség elmulasztása a jogviszony rendkívüli felmondására okot adó körülménynek minősül.
11. A bérelői tartozások mértékéig Bérbeadót törvényes zálogjog illeti meg a Bérelő tulajdonát képező, a bérlemény területén található és bérleménybe bevitt vagyontárgyain. A Bérbeadó mindaddig, míg a zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
12. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogviszonyból eredő fizetési késedelmek esetén a Bérelő a Ptk. 6:155.§ (1) bek. szerinti késedelmi kamatot tartozik fizetni a Bérbeadó részére.

### III. Építési, felújítási, átalakítási munkálatok:

13. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő – a Bérbeadóval való előzetes tervezgetést követően, a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásának birtokában – saját költségére, a szükséges engedélyek birtokában jogosult az Ingatlanra tenispályák és kapcsolódó sportlétesítmények (a továbbiakban. **Sportlétesítmény**) céljára önálló felépítményeket létesíteni.
14. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által jóváhagyott és az építhetőség által jogerősen engedélyezett tervek alapján a Sportlétesítményt a jogerős építési engedély kézhez vételétől számított 24 hónapon belül felépíteni és legkésőbb ezen időtartamig a használatba vételi engedélyeztetési eljárást megindítani. A használatba vételi engedély kézhez vételét követő 90 napon belül Bérelő köteles Bérbeadó felé hitelt érdemlő módon igazolni a Felépítmények ingatlan-nyilvántartásba történő feltüntetését.

15. Bérelő az építkezés megkezdése előtt köteles a Bérbeadó felé igazolni – az árazott költségvetés bemutatásával egyidejűleg –, hogy a beruházás megvalósításához szükséges anyagi fedezet rendelkezésére áll, illetőleg milyen forrásból biztosított. Amennyiben a beruházás a jelen szerződés 3. pontjában foglaltak szerint pályázati forrás igénybevételeivel valósul meg, és a Támogatási szerződés megkötéséhez a saját forrás meglétét igazolni szükséges, úgy Bérelő a megkötött Támogatási szerződés egy példányának Bérbeadó részére történő benyújtásával igazolja az anyagi fedezet meglétét.
16. Bérbeadó már most kijelenti, hogy a jogerős használatba vételi engedély birtokában – legkésőbb az engedély kézhez vételét követő 90 napon belül – a Bérelővel a Ptk. 5:18-5:19.§ szerinti megállapodást köt a Bérelő által létesített felépítmények tulajdonjogának rendezése és földhasználati jog alapítása, valamint az ezzel kapcsolatos joggyakorlás szabályozása érdekében. Felek előzetesen megállapodnak abban, hogy a Bérelő – mint a felépítmény tulajdonosa – a létrejövő önálló felépítményt csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén idegenítheti el vagy terhelheti meg.
17. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő a részlegesen elkészült – használatba vételi engedéllyel nem rendelkező - Felépítményre történő ráfordításait sem a bérleti jogviszony tartama alatt, sem annak megszűnése után a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem érvényesítheti, vele szemben igényt még jogalap nélküli gazdagodás címén sem támaszthat.
18. Amennyiben a Felépítmény megvalósításához, illetve a későbbi üzemeltetéséhez közműfejlesztés válik szükségessé, úgy azt a Bérelő saját költségén vállalja elvégezni, és annak megtérítésére semmilyen jogcímen nem formál igényt. Ezen közművek automatikusan az Ingatlan alkotórészévé válnak és a Bérbeadó tulajdonát képezik. Ugyanezen rendelkezések vonatkoznak mindazon bérelői ráfordításokra, amelyek – a Felépítményeken kívül – az Ingatlan alkotórészeivé válnak oly módon, hogy az állam sérelme nélkül nem mozdíthatók el.
19. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérbeadó a Bérleménnyel kapcsolatban semmiféle felújítási, karbantartási munkálatokat nem végez, azokat a Bérelő tartozik saját költségére elvégezni. Amennyiben a Bérelő az itt írt karbantartási, javítási kötelezettségét írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti, ezen mulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül, melynek alapján a Bérbeadó jogosult a Bérelő költségére az esetleges hiányokat pótolni, illetve a karbantartást elvégeztetni.

#### **IV. A Bérlemény használatával összefüggő jogok és kötelezettségek:**

20. Bérelő a tevékenységét saját felelősségére és kockázatára végzi, a létesítő okiratában meghatározott tevékenységi köréhez kapcsolódóan. Bérelő a Bérleményben illetve a létrejövő felépítményben kizárólag sportrendezvények, sportversenyek szervezését és lebonyolítását, oktatási tevékenységet, kulturális rendezvények szervezését és lebonyolítását, sport és közösségi táboroztatást, valamint turisztikai programokban való részvételt jogosult végezni, ettől eltérő célra a Bérleményt csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén és a szükséges hatósági engedélyek birtokában használhatja.

21. A tevékenység folytatásához szükséges engedélyek beszerzése a Bérló feladata, amelyben a Bérbeadó kizárólag a szükséges tulajdonosi hozzájárulások kiadásával működik közre.
22. A Bérló köteles a tevékenysége folytatására vonatkozó valamennyi jogszabályt, ill. hatósági és egyéb kötelező érvényű előírást betartani. A Bérlőt terheli a felelősség a bérleményben folytatott tevékenységéért, üzletvitelért, valamint viselni köteles bármely ebből eredő esetleges büntetést, bírságot, joghátrányt.
23. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a Felépítmények üzemeltetését, működését folyamatosan fenntartja. Az üzemeltetési, működtetési kötelezettség nem teljesítése a jogviszony rendkívüli felmondására okot adó körülménynek minősül.
24. A Bérló a Bérlemény külső portálján reklámokat elhelyezni kizárólag a vonatkozó szakhatósági engedélyek és jogszabályi rendelkezések szerint jogosult.
25. A Felépítmény üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi tulajdonosi/használoi kötelezettség kizárólag a Bérlőt terheli.
26. Bérló köteles a Bérleményre és a Felépítményre, valamint az ott található ingóságokra egyaránt vagyonbiztosítást kötni, illetve a tevékenységével kapcsolatban felelősségbiztosítást kötni, és azt a bérleti jogviszony időtartama alatt (a Bérlemény visszaadásáig) fenntartani. Bérló a biztosítási szerződés (kötvény) egy másolati példányát a szerződéskötést követően haladéktalanul köteles Bérbeadó részére átadni. Amennyiben ezen kötelezettségét a Bérló nem teljesíti, az esetleges felmerülő károk a Bérbeadó felé nem érvényesíthetőek.
27. Bérló kötelezettsége a balesetvédelmi és tűzvédelmi jogszabályok betartása, továbbá köteles gondoskodni a bérlemény közegészségügyi feltételeinek folyamatos biztosításáról. Amennyiben a kötelezettségét nem teljesíti, és ezzel akár a Bérbeadónak, akár harmadik személyeknek többletköltséget vagy kárt okoz, a károsult részére köteles ezt haladéktalanul megtéríteni.
28. A Bérló a Bérleményt csak rendeltetésszerűen használhatja, felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetés- vagy szerződésellenes használat következménye. A Bérló ezen felelőssége kiterjed alkalmazottai, valamint saját érdekkörében a bérleményben tartózkodók jogellenes cselekményei következményére is.
29. A bérleményt, illetve annak egyes helyiséget kizárólag a Bérló jogosult használni. Bérló a bérleti, illetve használati jogát harmadik személynek sem állandó, sem ideiglenes jelleggel nem engedheti át, kivéve ha ehhez a Bérbeadó előzetesen írásban hozzájárult.
30. Bérbeadó jogosult a vonatkozó jogszabályokban, illetve az e szerződésben foglaltak betartását bármikor ellenőrizni, a Bérló akadályozása nélkül. Amennyiben jogszabály ill. ezen szerződés egyértelmű rendelkezést nem tartalmaz abban a vonatkozásban, hogy az adott kötelezettség kit terheli, úgy Bérló kötelezettségét és költségviselését kell vélelmezni.

31. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérbeadó bármely időszakban nem él a szerződésben biztosított valamely jogával, nem jelenti azt, hogy lemondott volna róla.

#### V. A bérleti jogviszony megszűnése:

32. A jelen szerződéssel kapcsolatos, bárminemű jognyilatkozat (így különösen: módosítás, megszüntetés, bérbeadói hozzájárulás, fizetési könnyítés stb.) megtétele csak írásban lehetséges.
33. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződés határozott időtartamára figyelemmel annak **bérbeadói rendes felmondás** útján való megszüntetésére nincs mód, míg a **Bérlő** a rendes felmondás jogát kizárólag akkor gyakorolhatja, amennyiben a beruházás megvalósítása tárgyában benyújtott pályázati igénye nem nyer támogatást. A Bérlőt megillető felmondási jog gyakorlása esetén a felmondási idő 60 nap, amely a felmondás igazolt közlését követő napon kezdődik.
34. A Bérbeadó **rendkívüli felmondási** jogát a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-ában szabályozott módon gyakorolhatja.
35. Bérlő jelen szerződés aláírásával Bérbeadót feljogosítja arra, hogy a Bérleményt egyoldalúan, önhatalmúlag is birtokba vegye, ha a bérleti jogviszony megszűnését követően a Bérleményt a Bérlő a rendkívüli felmondásban megjelölt időpontban, illetve a Bérbeadó által közölt újabb időpontban sem bocsátja vissza a Bérbeadó birtokába.
36. Megszűnik a felek között a bérleti jogviszony akkor is, ha a Bérlő a jelen szerződés hatálya alatt az Ingatlant (vagy annak megosztás után kialakított, önálló ingatlannak minősülő részét) megvásárolja. Ebben az esetben az Ingatlan birtokának visszaadására vonatkozó fenti rendelkezések értelemszerűen nem alkalmazhatók.
37. Bérlő a bérlemény megszerzéséért díjat nem fizet, a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt cserehelyiség, illetve bármilyen jogcímen való térítési igény nélkül tartozik visszaadni.
38. Felek jelen okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó 2019. .... napjáig szólóan vételi jogot (poció) enged Bérlő részére az ingatlan megvásárlására. Felek a vételárat az opció gyakorlásakor irányadó, a felek által közösen felkérendő független ingatlanforgalmi szakértő által meghatározandó – kizárólag a földterületre vonatkoztatható – forgalmi értékben állapítják meg. Felek a vételi jog időtartamát- annak lejártát megelőző legkésőbb 60 napig - közös megegyezéssel további két évre meghosszabbíthatják.
39. Amennyiben a Bérlő a fenti időtartam alatt a vételi jogával és hosszabbítási kérelemmel nem él, és a bérleti jogviszony az Ingatlan tulajdoni viszonyainak változatlanul hagyása mellett szűnik meg, a használatba vételi engedéllyel rendelkező Felépítményre vonatkozóan a Bérbeadót illeti meg vételi jog. A felépítményre vonatkozó vételi jog gyakorlásának kezdő hatálya a jelen bérleti jogviszony lejártát követő naptól kezdődik



és 3 évre szól. A vételi jog gyakorlása esetén irányadó vételár meghatározására a 38. pontban írtak megfelelően irányadók.

## **VI. Vegyes rendelkezések:**

40. Bérbeadó vállalja, hogy a Bérő tevékenységét lehetőség szerint minél szélesebb körben népszerűsíti.
41. Felek jogvitáikat elsődlegesen tárgyalások útján rendezik, amennyiben a tárgyalások nem vezetnének eredményre, úgy kikötik a Miskolci Járásbíróság - illetve hatáskörtől függően a Miskolci Törvényszék - kizárólagos illetékességét.
42. Az itt nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései alkalmazandók.
43. Bérbeadó jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérő a Bérleményt telephelyeként/fióktelepeként megjelölje és az egyes hatóságok, bíróságok felé ennek tényét bejelentse.
44. Amennyiben a Bérő hatóságoknál, illetve a cégbíróságon, pénzügyintézeteknél nyilvántartott adataiban bármilyen változás következik be, úgy Bérő 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 súlyos szerződésszegését jelenti, és a jogviszony azonnali hatályú felmondását illetőleg kárfelelősségét alapozza meg.

Jelen szerződést a Felek képviselői, mint ügyleti akartukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag látják el sajátkezű, illetve cégszerű aláírásukkal.

Sárospatak, .....

.....  
Bérbeadó

.....  
Bérő