



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



Ügyfelfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17²⁰, péntek: 8-12 óráig

J a v a s l a t

- a Képviselő-testületnek -

önkormányzati ingatlan bérbeadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület korábban több alkalommal is tárgyalta a Sárospatak, belterület 2894/5 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú, 6.369 m² térmértékű beépítetlen terület (Carolina Óvoda mögötti terület) értékesítésére vonatkozó javaslatot. A Képviselő-testület akkori döntésének megfelelően az ingatlan értékesítésére vonatkozó eljárás eredménytelenül zárult, viszont a terület bérbeadás útján történő hasznosítására mutatkozott igény.

A többfordulós egyeztető tárgyalások során megegyezés született a bérbeadás feltételeiről, melyek főbb elemei a következők:

- 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 igénybevételeivel,
- 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 fenti paramétereket tartalmazó bérleti szerződés-tervezetet a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság a 2014. márciusi ülésén megtárgyalta és a tervezet – kisebb módosításokkal történő – jóváhagyását javasolta a Képviselő-testületnek. A Bizottság döntését követően azonban a javaslat már nem került a Képviselő-testület elé, ugyanis a korábbi kérelmező egyéb okokra hivatkozva visszavonta a bérbeadásra vonatkozó kérelmét.

2014. augusztus 27-én ismét bérleti kérelem érkezett a fenti ingatlanra vonatkozóan a PK-Terv Kft. (Miskolc, Eperjesi út 8.) részéről, aki az ingatlant a korábbi pályázóval megegyező feltételekkel, illetve hasznosítási célra kívánja bérbe venni.

A PK-Terv Kft. kérelme az ingatlan 2014. november 1-étől történő bérbevételére vonatkozik, a beruházásokat várhatóan jövő tavasszal tudják megkezdeni.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az ingatlan bérbeadására vonatkozó javaslatot – a csatolt bérleti szerződés-tervezetben foglalt feltételek figyelembevételével – megtárgyalni szíveskedjen.

Sárospatak, 2014. szeptember 15.

Készítette: Cziráki Zsolt
műszaki és kommunális
irodavezető

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Vitányi Eszter
jegyző

BÉRLETI SZERZŐDÉS

- tervezet -

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

PK-TERV Kft. (székhelye: 3526 Miskolc, Eperjesi utca 8. II. em. 3., cégjegyzékszám: , adószáma: , statisztikai számjele: , bankszámláját vezető pénzügyi intézet neve: ,) képviseli: Papp Gábor ügyvezető (képviselőjének anyja neve: , születési helye és ideje:) 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 m² 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. november 01-től 2029. október 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 Bérő 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 Bérőt. A bérleti díj havonta, a tárgyhó 15. napjáig, Bérbeadó számlája alapján esedékes.
9. A Bérő képviselőre jogosult ügyvezetője, készfizető kezességét vállal a bérői tartozásokért.
10. Bérő a bérleti díjon felül megfizetni tartozik az Ingatlanon található közművek közüzemi szolgáltatásának díját is. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő 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. Bérő 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 tárgyévi 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 bérői tartozások mértékéig Bérbeadót törvényes zálogjog illeti meg a Bérő 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 Bérő 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 Bérő – a Bérbeadóval való előzetes tervezgetést követően, a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásának birtokában – saját költségére, a szükséges engedélyek birtokában jogosult az Ingatlanra teniszpályák és kapcsolódó sportlétesítmények (a továbbiakban: **Sportlétesítmény**) céljára önálló felépítményeket létesíteni.
14. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által jóváhagyott és az építés hatóság 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 Bérő 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 igénybevételével 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 kézhezvételét 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 bérleői ráfordításokra, amelyek – a Felépítményeken kívül – az Ingatlan alkotórészeivé válnak oly módon, hogy az állag 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, üzemvitelért, 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 engedélyk és jogszabályi rendelkezések szerint jogosult.
25. A Felépítmény üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi tulajdonosi/használói 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, illetve a felépítmény egyes helyiségeit 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 bérházas 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 csereingatlan, illetve bármilyen jogcímen való térítési igény nélkül tartozik visszaadni.
38. Felek jelen okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó **2019. október 31.** napjáig szólóan vételi jogot (opció) 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 lejáratát 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 akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag látják el sajátkezű, illetve cégszerű aláírásukkal.

Sárospatak,

.....
Bérbeadó

.....
Bérő

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 PK-TERV Kft. (3526 Miskolc, Eperjesi út 8.B II/3.) 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 PK-TERV Kft. (3526 Miskolc, Eperjesi út 8.B II/3) 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: 2014.10.31.

K.m.f.

dr. Vitányi Eszter s.k.,
jegyző

Aros János s.k.,
polgármester