

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. február 20-án

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: FŐKEFE Közhasznú Nonprofit Kft-vel kötött bérleti szerződés módosítása

Iktatószám: 2071/2020.

Melléklet: 1 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Horváth László irodavezető
dr. Steiner Melinda jogi tanácsadó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet II/C. 38., 40. pont
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet III/C. 6. pont

Meghívott:

Mayerhoff Attila igazgatósági elnök – Komló Fűtőerőmű Zrt. 7300 Komló, Bem u. 24.

Csizi Péter ügyvezető – FŐKEFE Közhasznú Nonprofit Kft. 1145 Budapest, Laky A. u. 41-49.

A határozatot kapják:

ld. meghívott

Tisztelt Képviselő-testület!

A Komló, Gorkij u. 2. sz. (2322 hrsz) alatti „kivett középiskola és udvar” elnevezésű önkormányzati ingatlant 2012. évtől részben, 2017. évtől pedig kizárólagosan a FŐKEFE Közhasznú Nonprofit Kft. bérlő az ingatlan vagyonkezelésével megbízott Komlói Fűtőerőmű Zrt-től.

A bérlő 2019. nyarán kereste meg bérbeadót azzal, hogy a fent nevesített épület tetőszerkezete elöregedett, számos helyen beázik és annak felújítását kérte. A felújítás költsége előzetes kalkuláció alapján a teljes tetőfelület vonatkozásában meghaladja a 20 millió forintot.

A Komlói Fűtőerőmű Zrt. igazgatójával közösen tájékoztattuk a bérlőt arról, hogy a felújítás költségét sem a vagyonkezelő, sem pedig a tulajdonos nem tudja biztosítani. Az épület szerkezeteinek nem bérlő által okozott károsodásának elhárítására bérbeadó köteles, de csak a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének mértékéig. A jelenleg szükséges felújítás költsége ezt jelentősen meghaladja, így bérbeadó a felújítás elvégzésére nem kötelezhető. Vagyonkezelő alaptevékenységére vonatkozó beruházási lehetőségei korlátozottak, a vagyonkezeléssel kapcsolatos költségeket, ráfordításokat nem tudja a távhőtámogatás elismert költségei között elszámolni. Komló Város Önkormányzata, mint tulajdonos a nagyszámú uniós és hazai központi forrásból megvalósuló fejlesztésekhez biztosított saját forráson túl a felújítás költségét szintén nem tudja megfinanszírozni.

Tekintettel arra, hogy a FŐKEFE Közhasznú Nonprofit Kft. az önkormányzat korábbi döntése értelmében 2012. óta a kedvezményes bérleti díjat fizet, javasoltuk, hogy a felújítást saját forrásból végezzék el.

A felújításhoz kötődő jogokat és kötelezettségeket, illetve a korábbi bérleti szerződésben foglaltakat egy új egységes szerkezetű bérleti szerződés rögzíti, melyet előzetesen a bérlővel egyeztetünk. A szerződéstervezet és mellékletei az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezik. Az egységes szerkezetű bérleti szerződés 3. sz. melléklete az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata, melyben az önkormányzat képviselője nyilatkozik arról, hogy a szerződés 5. § 2. pontjában rögzített, bérbeadót terhelő megtérítési kötelezettséget átvállalja és a szerződésben foglalt fizetési feltételek mellett bérbeadó helyett helytáll. A bérleti szerződés 2. sz. mellékletét képező állapotfelvevési jegyzőkönyv csatolására azért nem került sor, mert az jelenleg még nem áll rendelkezésre, azt a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződés aláírásakor közösen készítik el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az érintett bizottságok állásfoglalásának figyelembevételével a határozati javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat:

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság véleményének figyelembevételével – megtárgyalta a „FŐKEFE Közhasznú Nonprofit Kft.-vel kötött bérleti szerződés módosítása” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- 1) A Képviselő-testület az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti bérleti szerződés tervezetben foglaltakat megismerte, azt jóváhagyja, a Komló, Gorkij u. 2. sz. alatti épület tetőfelújítási munkáinak bérlő általi elvégzéséhez hozzájárul.

Utasítja az ingatlan vagyonkezelését ellátó Komlói Fűtőerőmű Zrt. vezetőjét, hogy a módosított bérleti szerződést a FŐKEFE Közhasznú Nonprofit Kft-vel kösse meg.
A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérleti szerződés 3. sz. mellékletében foglalt nyilatkozatot az önkormányzat képviselőjében aláírja.

Határidő: 2020. február 28.

Felelős: Mayerhoff Attila igazgatósági elnök
Polics József polgármester

K o m l ó, 2020. február 18.

Polics József
polgármester

Ágazat megjelölése: _____

Szerződés száma: _____

ELSZÁMOLÁSI MEGÁLLAPODÁSSAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT BÉRLETI SZERZŐDÉS (Tervezet)

(a továbbiakban: jelen Szerződés)

amely létrejött egyrészről a

Cégnév: **Komlói Fűtőerőmű Zrt.**
Cégjegyzékszám: 02-10-060315
Székhely: 7300 Komló, Bem utca 24.
Adószám: 13565956-2-02
Bankszámlaszám: OTP 11731063-20033208-00000000
Képviseli: **Mayerhoff Attila** önálló képviselőre jogosult igazgatósági elnök
mint **Bérbeadó**, (továbbiakban **Bérbeadó**)

másrészről a

Cégnév: **FŐKEFE Közhasznú Nonprofit Kft.**
Cégjegyzékszám: 01-09-908769
Székhely: 1145 Budapest, Laky Adolf u. 41-49.
Adószám: 22246901-2-42
Bankszámlaszám: BB 10102086-05143202-00000005
Képviseli: **Csizi Péter** önálló képviselőre jogosult ügyvezető
mint **Bérlő**, (továbbiakban **Bérlő**) együttes említésük esetén Szerződő Felek, vagy Felek között alulírott helyen és időben alábbi feltételek szerint.

Preambulum

Bérbeadó és Bérlő között 2017. január 1-től jelen Szerződés 1.§ 1. pontjában meghatározott Bérleményre vonatkozóan bérleti szerződés állt fenn. A Bérlemény tetőszerkezetének állapota miatt szükségessé vált annak felújítása, melyet Bérbeadó és Bérlő jelen Szerződésben rögzített feltételek szerinti megállapodása alapján Bérlő saját költségen végez el. Felek közös megállapodása alapján a felújításhoz kapcsolódó, illetve a korábbi bérleti szerződésben rögzített jogokat és kötelezettségeket, jelen egységes szerkezetű szerződésben rögzítik.

1. §

Bérleti szerződés tárgya

1. A Szerződő Felek megállapítják, hogy Komló Város Önkormányzat (a továbbiakban: Tulajdonos) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Komló belterület 2322 hrsz.-ú, természetben a 7300 Komló Gorkij u. 2. szám alatt található, „kivett középiskola és udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), melynek hasznosítására Bérbeadó vagyongazdálkodási jogállása alapján – külön Tulajdonosi hozzájárulás rendelkezésre állása esetén - jogosult.

Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés megkötésére Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2020 (.....) sz. határozatában foglalt hozzájárulása alapján kerül sor.

2. Bérbeadó rehabilitációs foglalkoztatási és raktározás tevékenység folytatása céljából bérbe adja Bérő részére az Ingatlan földszintjén elhelyezkedő 67 m² területű, valamint ugyanezen a szinten elhelyezkedő 1.328 m² területű ingatlanrészekben található helyiségeket, továbbá az Ingatlan emeleti szintjén elhelyezkedő 1.123 m² területű ingatlanrészekben található helyiségeket, mindösszesen 2.518 m² területnagyságú helyiségeket (a továbbiakban: Bérlemény).
3. Bérő tudomással bír arról, hogy az jelen Szerződés 1. § 1. pontjában körülírt Ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) hatálya alá tartozó vagyonelem. Bérbeadó nyilatkozik, az Nvtv. 3.§ (1) bekezdés a) pontjának megfelelő átlátható szervezet.
4. A Bérőt – a Bérlemény kizárólagos használatán kívül - megilleti a közös használat joga, mely kiterjed az Ingatlan azon területeire, amely nem áll valamely más bérő kizárólagos használatában (pl: előcsarnok, folyosók, mosdók).
5. Bármely tevékenységéhez szükséges hatósági vagy egyéb engedély beszerzése Bérő felelőssége és költsége. Bérő kijelenti, hogy a tevékenysége folytatásához szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, és a környezetre veszélyes, káros és zajos tevékenységet nem folytat. Bérő kijelenti továbbá, hogy a Bérleményben kizárólag olyan tevékenységet folytat (irodában, raktárban), amely nem ütközik jogszabályba és másokra nem jelent – semmilyen, vagyis sem testi épségre káros, sem egészségügyi, sem személyi, sem anyagi – veszélyt (a továbbiakban: biztonságos, szabályos tevékenység). Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben nem rendelkezik a szükséges hatósági engedélyekkel, vagy nem biztonságos, szabályos tevékenységet folytat a Bérlemény területén, úgy Bérbeadónak joga van a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal felmondani, és Bérő köteles felelni az általa végzett tevékenységért, valamint köteles megtéríteni a tevékenységével összefüggésben keletkezett károkat.
6. Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja (a továbbiakban: hozzájáruló nyilatkozat) ahhoz, hogy a Bérlemény címét Bérő székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepeként a hatóságoknál, hivataloknál, bíróságnál a továbbiakban is nyilvántartásban tartsa. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén, legkésőbb a megszűnést követő 8 napon belül a Bérlemény címéről kijelentkezik, és ezt a hatóságoknak, hivataloknak, bíróságnak is bejelenti.

2. §

Bérleti szerződés időtartama

1. Felek rögzítik, hogy jelen bérleti jogviszonyt a jelen Szerződésben meghatározott feltételek mellett határozatlan időtartamra hozzák létre, egyben jelen Szerződés hatályba lépésének napjával megszüntetik, és hatályon kívül helyezik a Felek között létrejött, 2017. január 1. napjától hatályos – jelen Szerződés Preambulumában hivatkozott - korábbi megállapodásuk alapján fennálló bérleti jogviszonyukat.

Jelen Szerződés a Felek általi aláírás napján jön létre. Ha az aláírásra nem egy helyen és időben kerül sor, úgy jelen Szerződés az utolsó aláírás napján jön létre.

3. §

Fizetendő díjak

1. Bérő által a Bérlemény használata után fizetendő havi Bérleti díj (a továbbiakban: Bérleti díj) mértéke a 3. § 3. pont szerinti kedvezmény nélkül az alábbiak szerint kerül megállapításra.

MEGNEVEZÉS	TERÜLET (m ²)	Nettó ÁR (Ft/m ² /hó)
------------	------------------------------	-------------------------------------

Bérelt helyiségek	2 518	458
Közüzem díjak:	4.§ 1. pont szerint	

2. Bérbeadó Bérlet az általa jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítése esetén kedvezményes bérleti díj formájában, a 3. § 4. pontja szerinti üzletpolitikai kedvezményben részesíti.

3. Bérlet vállalja, hogy

- jelen Szerződés hatályba lépésének napjától számított 3 naptári éven keresztül a Bérleménybe legalább 220 fő éves átlagos statisztikai létszámot foglalkoztató könnyűipari termelőüzemet létesít és tart fenn folyamatosan, és
- a tetőszerkezet helyreállítási munkáit Tulajdonossal egyeztetett, jelen Szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletében rögzített műszaki tartalom szerint saját költségén legkésőbb 2020. december 31. napjáig elvégzi, és
- teljesíti jelen Szerződésben foglalt egyéb kötelezettségeit.

4. Bérlet 3.§ 3 pont második franciabekezdésében foglalt vállalására tekintettel, valamint a 3.§ 3. pontban szereplő további feltételek maradéktalan teljesülése esetén, a teljesülés időtartama alatt a 3. § 1. pontban foglalt bérleti díj helyett mindösszesen: **2.000, - Ft/hó + Áfa (kétezer forint/hó + Áfa)** kedvezményes bérleti díj megfizetésére köteles.

Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény jelen pontban meghatározott bérleti díj mértékét a Bérbeadó által megvalósítandó tető helyreállítási munkálatok kapcsán jelen Szerződés 7. § 3. pontja szerint felvett háromoldalú jegyzőkönyvben rögzített időponttól számítva 36 hónapon keresztül nem módosítja még abban az esetben sem, ha Bérlet a 3. § 3. pontjában rögzített egyéb kötelezettségeit maradéktalanul nem teljesíti.

5. Felek megállapodnak, hogy az üzletpolitikai kedvezmény harmadik személy részére nem engedélyezhető, igénybevételére kizárólag Bérlet jelen Szerződésben foglaltaknak megfelelően jogosult. Az üzletpolitikai kedvezmény nem érinti a KSH által évente hivatalosan közzétett fogyasztói árindex változásának megfelelő inflációt követő bérleti díjemelést.
6. Bérbeadó fenntartja a jogot, hogy Bérlet jelen Szerződésből eredő kötelezettségeinek megszegése esetén az üzletpolitikai kedvezményt megvonja. Az üzletpolitikai kedvezmény megvonása esetén Bérlet köteles a jelen Szerződés 3. § 1. pontjában meghatározott Bérleti díjat Bérlet késedelembe esésének kezdetétől visszamenőlegesen megfizetni.
7. Bérlet vállalja, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt az üzletpolitikai kedvezmény igénybevételéhez szükséges feltételek teljesítését Bérbeadó erre irányuló felhívására a felhívástól számított 15 napon belül igazolja.
8. Bérlet bérleti díj mellett a jelen Szerződés 3. § 1. pontjában is feltüntetett, de a 4. § szerint meghatározott típusú közüzemi költségeket is köteles megfizetni havi rendszerességgel.
9. Bérlet a Bérleti díj, valamint a közüzemi költségek után a mindenkor általános forgalmi adó (ÁFA) összegét is köteles megfizetni.
10. Felek megegyeznek, hogy a kedvezményes Bérleti díjat, majd ezt követően a 3. § 1. pont szerinti Bérleti díjat Bérbeadó jogosult minden naptári évben a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett inflációs ráta szerint külön értesítés nélkül indexálni, továbbá a 4. § szerinti üzemeltetési és

közüzemi költségeket pedig a megfelelő hatósági közlemények alapján azok életbelépésekor külön értesítés nélkül a Bérelő részére továbbterhelni.

11. Bérelő köteles Bérbeadónak a bérleti díjat, valamint a közüzemi költségeket a Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében az azon – a legalább 15 napos fizetési határidő figyelembe vételével - megjelölt időpontig, Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11731063-20033208-00000000 számú bankszámlájára történő átutalás útján megfizetni.

Amennyiben Bérelő a bérleti díjat és a közüzemi költségeket nem határidőben fizeti meg, azaz késedelembe esik, akkor a Bérelőtől beérkező összegeket először az esetleges költségekre, felszólítási díjra, kamatokra kell elszámolni, aztán az üzemeltetési és közüzemi, valamint egyéb járulékos költségekre és legvégül a legrégebbi ki nem egyenlített bérleti díj nettó összegére, a mindenkori Áfa hozzáadásával.

12. Felek tudomásul veszik, hogy a Bérbeadó bérleti díj, illetve közüzemi költség iránti követeléseibe a Felek közös megegyezésén alapuló, írásba foglalt megállapodásának hiányában semmiféle igényt beszámítani nem lehet.

4. §

Közüzemi költségek

1. Bérelő – használattal összefüggésben felmerült - közüzemi költségei többek között az alábbiakat foglalják magukban: fűtés, víz, áramdíjak, szemétszállítási díj, közös helyiségek takarítása, karbantartása, portaszolgálat működtetése, őrzés, biztosítás (stb.). Bérelő a fogyasztott áram költséget külön, a kizárólagosan a Bérleményben felmerülő egyedi áramfogyasztást mérő villanyóra alapján a teljes bérleti díjon felül külön tartozik megfizetni.
2. Bérelő tudomásul veszi, hogy a közművekben esetlegesen fellépő szolgáltatási anomáliákért (ingadozás, szünetelés) Bérbeadó nem felelős, köteles azonban a Bérelő tájékoztatását követően haladéktalanul eljárni a szolgáltatási anomáliák megszüntetése érdekében. A Bérbeadó érdekkörén kívül felmerülő szolgáltatási anomáliák Bérelőt nem jogosítják Bérbeadóval szembeni semmiféle kártérítési igényre, díj csökkentésére.

5. §

Biztosíték

1. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs sem szerződésen alapuló, sem más olyan joga, amely a jelen Szerződés szerinti használatot korlátozza vagy kizárja, vagy a jelen Szerződés érvényes létrejöttét kizárja.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Szerződésben nem szabályozott körülmények következtében az Ingatlan harmadik fél tulajdonába kerül, úgy Bérbeadó nem köteles Bérelő részére más ingatlan biztosításáról gondoskodni.

2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Szerződés 6. § 3. pontja szerint felvett jegyzőkönyv keltétől számított 5 éven belül az Ingatlan harmadik személy tulajdonába kerül, vagy jelen Szerződés a 7.§ 3. pont szerinti jegyzőkönyvben megjelölt időponttól számított 36 hónapon belül bármely okból megszűnik, úgy Bérbeadó köteles megtéríteni a Bérelő által az Ingatlanra fordított igazolt költségek 36 hónapra leosztott időarányos részét.
3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Jelen Szerződésből eredő követeléssel kapcsolatban Bérelő késedelembe esik, úgy Bérbeadó jogosult Bérlemény területén levő és Bérelő tulajdonába tartozó ingósságok felett zálogjogot gyakorolni a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően. Bérbeadót Bérlo hátralékos bérleti díj, valamint üzemeltetési és közüzemi költség és annak járulékai erejéig Bérlonek Bérlemény területén fellelhető vagyontárgyain zálogjog illeti meg. Bérbeadó mindaddig, amíg a zálogjoga fennáll, megakadályozhatja zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Ha Bérlo írásban kifogásolja zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy Bérbeadó követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, Bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik. Bérlo zálogjoggal terhelt dolgot Bérbeadó előzetes írásos engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti dolognak Bérlo költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

6. § Bérlemény használata

1. Bérlo Bérleményt csak a jelen Szerződés 1.§ 2. pontjában megjelölt tevékenység gyakorlása céljára használhatja. A használati cél, illetve a folytatott tevékenység megváltoztatására kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén van lehetőség.
2. Tekintettel arra, hogy a Bérlemény a Felek között fennálló bérleti jogviszony alapján jelenleg is Bérlo birtokában van, így Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés létrejöttét követő 8 munkanapon belül, előre egyeztetett időpontban közös helyszíni szemlét tartanak.
3. Felek a helyszíni szemle során jelen Szerződés 2. számú elválaszthatatlan mellékletét képező Állapotfelveletli jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza különösen a helyszíni szemle tényét, helyét, időpontját, a Bérlemény állagát, leltárt a már esetlegesen átadott ingóságokról, a központi felszerelési tárgyakat, valamint azok állapotát.
4. Bérlo kötelezi magát Bérlemény rendeltetésszerű és gondos használatára, valamint annak 6. § 3. pont szerinti állapotfelveletkor jegyzőkönyvezett állapotának megőrzésére. Bérlo más bérloket vagy az épület szomszédait - a Bérlo rendeltetésszerű használatával és működésével együtt járó áthallásokat meghaladó - zajokkal, mechanikai mozgással, szagokkal vagy más áthatásokkal szükségtelenül nem zavarhatja, nekik kárt nem okozhat. Ezen kötelezettség megszegése esetén Bérlo köteles harmadik személyekkel szemben felelősséget viselni, vállalni. Bérlo teljes kártalanításra köteles a Bérlemény, illetve annak tartozékainak megrongálása esetén, amennyiben ezeket a károkat vagy hiányokat saját maga vagy az alkalmazottai, vállalkozói, segédei vagy vendégei, ügyfelei idéztek elő, vagy amiért jogszabály szerint felelősek.
5. Bérlo köteles az okozott kárt megtéríteni, kivéve, ha bizonyítani tudja, hogy a kár megtérítésére nem ő köteles. Amennyiben Bérlo kártérítési kötelezettségének a Bérbeadó – ésszerű határidő tűzése mellett átadott - írásos felszólítása ellenére sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a további károk elhárításához szükséges munkálatokat Bérlo költségére elvégeztetni. A Bérlo által előidézett élet- vagy balesetveszéllyel fenyegető állapotot Bérbeadó külön felszólítás nélkül is jogosult Bérlo költségén elhárítani.
6. Épületszerkezetben, műszaki berendezésekben (fűtő és klímarendszer, stb.) bekövetkezett - a Bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozó – hibák és károk elhárításának költségét Bérbeadó viseli, amennyiben azok viselésére nem Bérlo köteles.
7. Bérleményben bekövetkezett bármilyen kárt Bérlo köteles Bérbeadónak haladéktalanul jelezni. Az okozott kárért és késedelmes bejelentés miatt fellépő esetleges további károkért Bérlo felelősséggel tartozik.
8. Amennyiben Bérlo üzleti/gazdasági tevékenysége során a közös használatú területeket is valamilyen formában igénybe veszi, akkor köteles ezzel kapcsolatban a közlekedés biztonságát

fenntartani, mások jogának sérelme nélkül végezni, ellenkező esetben az esetlegesen bekövetkezett károkért, valamint sérülésekért felelősséggel tartozik.

9. Bérlo saját felelősségére és költségére gondoskodik arról, hogy az üzleti/gazdasági tevékenységével kapcsolatos jogi előírásokat és védelmi rendszabályokat saját maga, alkalmazottai, valamint Bérleménybe belépő harmadik személyek gondosan betartsák. Bérlo viseli a vállalkozásával kapcsolatos előírások betartásának, valamint az engedélyek beszerzésének költségeit.
10. Bérlo által kizárólagosan használt területeken tűzoltó készülékek beszerzése és karbantartása Bérlo feladata és költsége. Kötelezettségszegéséből eredő károkért, bírságokért Bérlo saját maga felelős.
11. Bérlo kötelezi magát, hogy a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény előírásait, mint munkáltató Bérleményen belül betartja, illetve munkavállalóival, valamint Bérlemény területére belépő látogatókkal, ügyfelekkel is betartatja. Az Ingatlan területén dohányozni kizárólag az erre a célra kijelölt helyeken szabad. Bérlo kijelenti, hogy a nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény előírásainak be nem tartásáért, az ebből fakadó károkért, illetve büntetésekért felelősséget vállal.
12. Bérbeadó nem felel azokért a károkért és hiányokért, amelyek Bérlo, Bérlo albérlője, alkalmazottai, megbízottjai és vendégei tulajdonában keletkeztek (pl. lopás, rongálás).
13. Bérbeadó jelen Szerződés teljes időtartama alatt szavatol azért, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű, és szerződésszerű használatra alkalmas.

7. §

Átalakítások/átépítések, javítások

1. Kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhető a Bérleményen átalakítás. Amennyiben Bérbeadó beleegyezését megadta, Bérlo köteles saját nevében a hatósági engedélyeket beszerezni. Valamennyi ezzel kapcsolatos költség és az ebből eredő felelősség Bérlot terheli.
2. Bérlo felel mindazon károkért, amelyek az általa végzett építészeti beavatkozásokkal összefüggésben keletkeztek.
3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tetőszerkezetének hiányossága korlátozza az Ingatlan rendeltetésszerű használhatóságát.

Tekintettel Bérbeadó, valamint a Tulajdonos anyagi helyzetére, valamint a tetőszerkezet helyreállítási munkálatainak halaszthatatlanságára, Felek megállapodnak, hogy Bérlo saját költségén elvégzi a szükséges munkálatokat, melyhez Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával hozzájárul.

Felek megegyeznek, hogy az előbb említett tetőszerkezet helyreállítási munkálatok Bérlo általi befejezését követően Tulajdonos részvételével közös bejárást tartanak, melynek során jegyzőkönyvbe veszik a munkálatok befejezésének időpontját, rögzítik a tetőszerkezet állapotát, valamint Bérbeadó, illetve Tulajdonos jegyzőkönyvbe foglaltan elismeri a jelen Szerződésben meghatározott kedvezmények feltételét képező munkálatok elvégzését.
4. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlo – Felek megegyezése szerint – köteles saját költségére Bérlemény átadáskor jegyzőkönyvezett állapot helyreállítására.
5. Ha a Bérlet időtartama alatt Bérbeadó engedélyével be-, illetve átépítések, épületgépészeti beavatkozásokra, stb. került sor, Szerződő Felek a további bérbeadhatóság figyelembe vételével

mérlegelik, hogy Bérlemény Bérbeadó birtokába visszaadásakor az eredeti állapot visszaállítandó-e.

6. Bérbeadó jogosult arra, hogy az Ingatlant, illetve a Bérleményt fenyegető veszélyek elhárításához szükséges javításokat Bérő beleegyezése nélkül is elvégezhesse azzal, hogy Bérőt köteles haladéktalanul értesíteni.
7. Olyan javításokat és építészeti módosításokat, beavatkozásokat, amelyek nem szükségesek ugyan, de célszerűnek látszanak, kizárólag Bérővel előre egyeztetve, indokolatlan zavarása nélkül lehet elvégeztetni.
8. Bérő a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül is jogosult a Bérbeadó költségén elvégeztetni a Bérleményen mindazon javításokat, melyek az élet- és vagyonbiztonság fenntartása érdekében szükségesek. Az elvégzett javításokról a Bérő a Bérbeadót haladéktalanul tájékoztatja.
9. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó gondoskodik a Bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges – a használatból eredő hibák kivételével - karbantartási, javítási munkálatok elvégzéséről. A Bérő feladata a Bérlemény használatából adódó karbantartási, javítási feladatok elvégzése. Az esetleges csere, pótlás tekintetében Felek előzetesen egyeztetnek és annak elvégzéséről, valamint a költségek viseléséről külön megállapodásban rendelkeznek.
10. Bérő köteles tőni az olyan átépítési, bővítési és javítási munkálatokat, amelyek nem Bérő által kizárólagosan használt területekhez (Bérlemény) tartozó helyiségekben végeznek el. Az ilyen munkálatok elvégzését Bérő semmilyen módon nem akadályozhatja, zavarhatja. Az ilyen építési munkálatokhoz szükséges időtartam alatti szenny- és zajterhelés vagy egyéb zavarás nem alapozhat meg kártérítésre irányuló igényt. Bérbeadó törekszik arra, hogy az ilyen jellegű akadályokat, illetve terheléseket a lehető legkisebb mértékre korlátozza és a Bérőt szükséges mértéken túl ne zavarja. Amennyiben az e pontban meghatározott munkálatok a Bérlemény - jelen Szerződés 1. § 2. pontjában meghatározott célú - rendeltetésszerű használatát megakadályozzák, a Bérő nem köteles a kiesett időtartamra eső bérleti díjat és rezsi költséget a Bérbeadónak megfizetni.

8. § Albérletbe adás

1. Bérő nem jogosult a Bérlemény albérletbe vagy egyéb használatra történő átadására harmadik fél számára. Albérletbe vagy egyéb használatra történő átadás harmadik fél számára kizárólag Bérbeadó előzetes írásos engedélye alapján lehetséges.
2. Jelen bérleti szerződés bármely okból és módon történő megszűnésekor az Bérbeadó által előzetesen írásban engedélyezett albérleti vagy egyéb használatra irányuló szerződés (továbbiakban: albérleti szerződés) is automatikusan megszűnik. Az albérleti szerződésnek erre irányuló rendelkezést kell tartalmaznia.
3. Albérlet feltételeinek alapjaiban azonosnak kell lenniük a jelen Bérleti Szerződés feltételeivel. Albérlet feltételei semmilyen módon nem gátolhatja Bérbeadó jogainak gyakorlását. Bérbeadó jogosult albérleti szerződés felülvizsgálatára, jóváhagyására, illetve elutasítására, amelyet Bérő kíván kötni Albérővel.

9. § Reklám

1. Bérő jogosult a bejárat környezetében Bérbeadóval előzetesen egyeztetve, a jogszabályoknak, helyi előírásoknak megfelelő és indokolt nagyságú útbaigazító táblát, illetve cégtáblát elhelyezni. Más reklámcélokat szolgáló eszközök (cégjelek, reklámszövegek, molinók) az épület külső

felületén, az ablakfelületen és a kerítésen kizárólag Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával és a jogszabályoknak, helyi előírásoknak megfelelően, külön térítési díj fejében helyezhetők el.

2. A reklámeszközökre vonatkozó engedélyek visszavonhatóak, ha azt hatósági előírások, engedélyek megkövetelik, korlátozzák, tiltják. Bérelő ilyenkor köteles az eredeti állapot visszaállítására haladéktalanul. Amennyiben Bérelő ennek a köteletségének írásos felszólítás ellenére sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a szükséges munkálatokat Bérelő költségére elvégeztetni.
3. Bérelő felel mindazokért a károkért, amelyek a reklámeszközökkel kapcsolatban keletkeznek, jelentkeznek, beleértve az általuk okozott esetleges személyi sérüléseket és az abból adódó következményeket is.
4. Ezen eszközök jellegével, elhelyezésével és karbantartásával kapcsolatos általános műszaki, illetve hatósági előírások betartása és az ehhez szükséges intézkedések fogantatása kizárólagosan Bérelő feladatát képezi. Illetékeket, egyéb hatósági díjakat és járulékos költségeket Bérelő köteles viselni.

10. § Belépés a helyiségekbe

1. Bérbeadó vagy megbízottjai Bérelő által kizárólagosan használt területekre előzetes bejelentés után, munkaidőben, az üzleti órák alatt (munkanapokon 8 és 18:00 óra közötti időben) beléphetnek. Bérbeadónak vagy megbízottjainak az épületgépészeti berendezésekhez bármikor hozzáférést szükséges biztosítani.
2. Bérelő hozzájárulását adja, hogy amennyiben Bérbeadó az Ingatlant egészében vagy részben elidegeníteni, vagy másoknak tovább bérbe adni szándékozik, saját maga vagy megbízottjai Bérelő által kizárólagosan használt területekre az érdeklődés előzetes bejelentése után, Bérelővel egyeztetett időpontban beléphetnek.

11. § Felmondás

1. Felek kétséget kizáróan kinyilvánítják, hogy jelen Szerződést bármelyik fél 2, azaz két hónap felmondási idő közbeiktatásával, indoklás nélkül bármikor írásban felmondhatja (rendes felmondás).
2. Bérbeadó vállalja, hogy a jelen Szerződés felmondása során figyelemmel lesz arra, hogy Bérelő a Bérleményben akkreditált foglalkoztatást végez, így új bérleménybe költözése a kötelező hatósági eljárások miatt számára hosszadalmas folyamat. Erre való tekintettel Bérelő indokolt kérésére a 2 hónapos felmondási időt Bérbeadó további 1 hónappal meghosszabbítja.
3. Bérbeadó vállalja, hogy a jelen Szerződés 6. § 3. pontja szerint felvett jegyzőkönyvben rögzített időponttól számított 60 hónapig rendes felmondás útján nem mondja fel.
4. Amennyiben a jelen Szerződés 11. § 3. pontjában foglalt időszak alatt jelen Szerződést Bérbeadó rendes felmondás útján kívánja megszüntetni, úgy Felek Bérbeadó erre irányuló nyilatkozatait, tájékoztatásait semmisnek tekintik.
5. Bérbeadó jogosult jelen Bérleti Szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha
 - A, Bérelő jelen szerződésbe foglalt bármely fizetési kötelezettségének legkésőbb az előírt határidőtől számított 30 napot meghaladóan nem tesz eleget (késedelem).
 - B, Bérelő szerződésben vállalat, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségeit nem teljesíti (lényeges szerződésszegés).

- C, Bérlo Bérleményt Bérbeadó számára jelentősen hátrányos módon használja. Jelentősen hátrányos használatnak minősül különösen, ha Bérlo Bérleményt Bérleti Szerződéssel ellentétesen használja, a megfelelő óvintézkedéseket elmulasztja és Bérlemény állagában komoly kár keletkezik, vagy ennek bekövetkezte fenyeget, illetve Bérlo Bérleményt az általa beszerzendő hatósági jóváhagyások és/vagy engedélyek nélkül használja, veszélyes, tiltott tevékenységet végez, valamint Bérbeadó beleegyezése nélkül albérletbe, vagy harmadik személy használatába adja (jogellenes használat).
 - D, Bérlo Bérbeadót vagy az Ingatlan többi bérlojét, használóját megengedhetetlen módon zaklatja, zavarja.
 - E, Bérlo ellen fizetéseképtelenségi (csőd, felszámolási, stb. eljárás) vagy végrehajtási eljárás indult.
6. Bérlo jogosult jelen Bérleti Szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha
- A, Bérlo a Bérleményt a Bérbeadónak felróható okból 15 (tizenöt) napot meghaladó ideig nem tudja rendeltetésszerűen használni.
 - B, Bérbeadó szerződésben vállalat, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét megszegi (lényeges szerződésszegés).

12. §

Felelősség azonnali hatályú felmondás esetén

1. A rendkívüli felmondást gyakorló Fél köteles azt írásban megindokolni, ennek során a felmondás alapjául szolgáló okot és annak körülményeit, bizonyítékait megjelölni. Ha a rendkívüli felmondásra okot adó szerződésszegés orvosolható, akkor a szerződésszegő Felet a másik Fél köteles előzetesen a szerződésszegés megszüntetésére írásban felszólítani minimum 15 napos határidő biztosításával kivéve, ha ez a Féltől a szerződésszegés körülményei alapján nem várható el.
2. Amennyiben jelen Szerződés Bérbeadó részéről, - jelen Szerződésben foglaltak szerint jogszerűen eszközölt - azonnali hatályú felmondással szűnik meg, Bérlo a kaució/biztosíték összegét elveszíti, nem tarthat igényt a kaució összegének visszafizetésére. Bérlo ezen túlmenően teljes helytállással tartozik az általa okozott károkért, továbbá azokért a károkért, amelyek Bérbeadót azáltal érik, hogy a Bérleményt annak állapota miatt – Bérbeadónak fel nem róható módon – nem, vagy csak alacsonyabb bérleti díjért adható bérbe.

13. §

Bérlemény visszaadása

1. Bérleti jogviszony bármely módon, illetve okból történő megszüntével Bérlo Bérleményt kitakarítva, a jelen Szerződés 6.§ 3. pont alapján felvett jegyzőkönyvben rögzített állapotnak megfelelő állapotban, a Bérleményhez tartozó kulcsokkal együtt köteles visszaadni.
2. Jelen Bérleti Szerződés bármely okból és módon történő megszűnése esetén Bérlo Bérleményt megszűnés napjától nem használhatja. Jelen szerződés nem hosszabbodik meg azáltal, hogy Bérlo Bérleményt nem hagyja el jelen Szerződés megszűnésekor. Bérlemény tovább használatának idejére (naponta) Bérbeadót jelen Szerződés szerinti egy napra eső bérleti díj kétszeresének összege illeti meg naponta használati díj címén.

3. Az elszámolás időpontja legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnését követő 5. nap, mely időponttól a Felek közösen eltérhetnek. Az elszámolás módja: a Felek személyesen megtekintik a kiürített Bérleményt, melynek állapotáról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, szükség esetén rögzítik a fogyasztásmérők óra állását. Amennyiben a Bérlemény állapota nem felel meg az 13.§ 1. pontban leírtaknak, abban az esetben Bérbeadó jogosult a Bérlo költségére (kaució terhére) a Bérleményt kitakarítani, és a jelen Szerződés 6. § 3. pontja alapján felvett jegyzőkönyvben rögzített állapotnak megfelelő állapotba hozni. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített mérőóra állás szerint fizetendő közüzemi költséget, díjat Bérlo tartozik megfizetni.

14. § Átruházás

1. Bérbeadó jogosult a számára jelen Szerződésből adódó jogokat és köteleességeket legalább a jelen Szerződés 3.§ 4. pontja szerinti bérleti díj kedvezmény Bérbeadó általi garantálásának időtartamára változatlan bérleti díj alkalmazása mellett bármikor – számára mentesítő hatállyal – kívülállóra átruházni (pl. tulajdonosváltás, engedményezés). A Bérlemény átruházásáról Bérbeadó Bérlo előzetesen tájékoztatni köteles. Az átruházás esetén Bérbeadó felelőssége a jelen Szerződés 5. § 3. pontjában foglaltakra nézve Bérbeadói minőségének megszűnése esetén is fennáll.

15. § Vegyes rendelkezések

1. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy fent leírtakon túlmenően egyéb megállapodás a Felek között nem történt. Jelen szerződés kiegészítései, módosításai vagy hatályon kívül helyezése kizárólag írásos formában érvényesek, és alkalmasak joghatás kiváltására.
2. Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezése vagy rendelkezéseinek egy része érvénytelen, hatálytalan vagy egyébként végrehajthatatlan vagy azzá válna, úgy ez nem érinti a Szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, hatályosságát vagy végrehajthatóságát. Ebben az esetben, az érvénytelenségről, hatálytalanságról és/ vagy végrehajthatatlanságról való tudomásszerzést követően a tudomásszerző Fél haladéktalanul tájékoztatja a másik Felet, és közösen gondoskodnak azok olyan helyettesítéséről, amelyek a lehető legjobban megfelelnek az érvénytelen, hatálytalan, és/vagy végrehajthatatlan rendelkezés(ek) gazdasági célkitűzéseinek.
3. A Bérbeadó az Ingatlanra rendelkezik épületbiztosítási szerződéssel, mely nem terjed ki a Bérlo tulajdonát képező tárgyi eszközökre (pl. gépek és készlet, stb.), így azokra vonatkozó vagyonbiztosítási szerződést a Bérlo köteles megkötni és fenntartani, valamint a Bérlo által okozott károkra.
4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.
5. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat nem adják át, nem hozzák nyilvánosságra és nem teszik hozzáférhetővé. Szerződő felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan

szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

6. Szerződő Felek kötelezik magukat, hogy jelen Szerződéssel közöttük létrejött bérleti jogviszonnyal kapcsolatos esetleges vitás kérdéseket megpróbálják békés úton rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy felek kikötik az Ingatlan fekvése szerint illetékes Bíróság kizárólagos illetékességét. Az eljárás nyelve magyar.
7. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek használatára, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen Szerződés valamennyi rendelkezését és a csatolt mellékleteket elolvasták, értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt cégszerűen 4 példányban aláírták, melyből 2 példány a Bérbeadót, 2 példány pedig a Bérletet illeti meg.

Budapest, 2020. ____ hó ____ . napján

Budapest, 2020. ____ hó ____ . napján

Komlói Fűtőerőmű Zrt.

Képv.: Mayerhoff Attila igazgatósági elnök
Bérbeadó

FŐKEFE Közhasznú Nonprofit Kft.

képv.: Csizi Péter ügyvezető
Bérlő

Mellékletek:

- 1.sz. melléklet: Ingatlan tetőszerkezet-beázásának megszüntetésére irányuló munkálatok összefoglalója
- 2.sz. melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv
- 3.sz. melléklet: Tulajdonosi nyilatkozat

1.sz. melléklet

Komló belterület 2322 hrsz.-on nyilvántartott, természetben a 7300 Komló, Gorkij utca 2. szám alatti található épület tetőszerkezet-beázásának megszüntetésére irányuló munkálatok összefoglalója:

A tetőt három vagy négy részre kell elosztani, a leázási veszély csökkentése érdekében.

A héjazatot teljesen le kell termelni a padlás szintre, átválogatni, a hulladékot letermelni konténerbe. A lécezést el kell távolítani és szintén letermelni az udvarra elszállításra.

A korhadt szarufákat, szelemeneket cserélni szükséges. A szemle alapján 10-15%-ra tehető a cserélendő szarufák, szelemenek száma, pontosan csak a tetőcserép és lécezés eltávolítása után állapítható meg. A kémények visszabontása után történhet az újralécezés és a cserép felrakása a hiányzó mennyiség pótlásával. A munkafázisokat mind a három vagy négy tetőrészen meg kell ismételni.

Fentiek részletezve:

- Cserépfedést bontása mind az 1500 m² - es tetőfelületen.
- Kémények bontása tetősíkon kívül (30 db, ~ 73 m)
- Törmelék elszállítása (68 m³)
- Lécezés bontása (1500 m²)
- Tetőszerkezet megerősítése (10 db szarufa cseréje, megerősítése)
- Tetőhéjalás alatti vízzárás megoldása ellenlécezéssel (1500 m²)
- Lécezés elkészítése héjalás alá (1500 m²)
- Faanyag lángmentesítése mázolósi technológiával (1500 m²)
- Egyszeres fedés sajtolt égetett agyag tetőcseréppel élgerinc képzéssel és a kiszellőzés biztosításával (1500 m²)
- Ereszbeszellőző sáv, ereszszegély szerelése (224 m)
- Hajlatbádogozás (36 m)
- Falszegély szerelés (8 m)

Komló Város Önkormányzat

✉ 7300 Komló, Városház tér 3. Pf. 87.

☎ 72/584-000



Tulajdonosi nyilatkozat

Komló Város Önkormányzat, mint a Komló belterület 2322 hrsz.-ú, természetben a 7300 Komló Gorkij u. 2. szám alatt található, „kivett középiskola és udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) kizárólagos tulajdonosa képviseletében

az alábbiakról nyilatkozom:

Az Ingatlan vagyonkezelője a Komló Fűtőerőmű Zrt. (cégjegyzékszám:02-10-060315., székhely: 7300 Komló, Bem utca 24., adószám: 13565956-2-02, képviseli: Mayerhoff Attila önálló képviseletre jogosult igazgatósági elnök) mint Bérbeadó és a FŐKEFE Közhasznú Nonprofit Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-908769, székhely: 1145 Budapest, Laky Adolf u. 41-49., adószám: 22246901-2-42, képviseli: Csizi Péter önálló képviseletre jogosult ügyvezető) mint Bérelő között a fent megjelölt Ingatlan vonatkozásában -án létrejött bérleti szerződés 5. § 2. pontjában rögzített, Bérbeadót terhelő megtérítési kötelezettséget Komló Város Önkormányzata, mint az Ingatlan tulajdonosa, a Bérbeadó helyett a szerződésben foglalt fizetési feltételek mellett a Bérelőnek hiánytalanul megtéríti.

Komló, 2020.

Polics József polgármester
Komló Város Önkormányzat