

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. április 26-án tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Komló, Altáró u. 2 szám alatti, volt fürdőépület
kapcsán bérleti szerződések megkötése

Iktatószám: F/149/2023

Melléklet: 3 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Horváth Kata irodavezető

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság	SzMSz. 1. melléklet 3.3.13. pont

Egyéb megjegyzés:

Meghívott:

Bareith Péter intézményvezető – Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága

A határozatot kapják:

Lásd „Meghívott”.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Regionális Fejlesztési Operatív Programok Irányító Hatósága által közzétett TOP-2.1.1-16 kódszámú, „Barnamezős területek rehabilitációja” című pályázati felhívásra Komló Város Önkormányzat 2017. évben támogatási kérelmet nyújtott be TOP-2.1.1-16-BA1-2017-00003 számú „Barnamezős terület rehabilitációja Komlón” címmel. A pályázat pozitív elbírálásban részesült és a támogató szervezet bruttó 375,69 millió forint vissza nem térítendő támogatásban részesítette önkormányzatunkat. A projekt keretében a bánya működésének idején a belváros szívében található többemeletes fürdőépület került korszerűsítésre. A bányabezárás után a feladat nélkül maradt épületet a város eladta és az új tulajdonos nem gondoskodott az állagmegővésről, így az enyészeté vált egy értékes barnamezős ipari terület.

Az önkormányzat ezért visszavásárolta, mivel céljaul tűzte ki a barnamezős területek rehabilitációját. A támogatott beruházás során az érintett épület teljes falszerkezetének szigetelése, a nyílászárók korszerűsítése, valamint a meglévő lapostető szerkezet szigetelése valósult meg. A fejlesztést követően az épülethől egy jól használható, alacsony energiafelhasználású, ezáltal alacsony CO2 kibocsátású ingatlan jött létre.

A pályázat fő célja volt, hogy a településen a vállalkozások számára vonzó, munkahelyteremtés céljából alkalmas kereskedelmi és szolgáltató központ alakuljon ki. Az épületen belül elsősorban ipari, valamint raktározási célokat szolgáló, bérbeadásra szánt helyiségek kerültek kialakításra, amelyek szintenként vannak elkülönítve. Önkormányzatunk már a kivitelezés ideje alatt – speciális licit eljárás lefolytatását követően, a 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet által előírt irányító hatósági jóváhagyás után - előbérleti szerződéseket kötött az ingatlan későbbi bérlőivel. E szerződések keretében a bérlők 2020. december 15. napjáig vállalták az adott ingatlanrészek belső korszerűsítését az alábbiak szerint:

- PIER Safety Textilipari Kft. (székhely: 7633 Pécs, Esztergál L. u. 19.)

Bérelt ingatlanrész: 2413/11/A/2-3 helyrajzi szám

Vállalt feladatok: Belső személy- és teherlift kialakítása; belső átalakítás (temperáló fűtés kiépítése a szintenként kialakítandó csatlakozási ponttól); villamos kialakítás a földszinten kialakítandó mérőhelytől; festés; toalett és iroda kialakítása; külső csúsztató rámpa kiépítése; légkondicionálás, riasztó beépítése.

Teljes bérlői ráfordítás (lift nélkül): 34 000 000 Ft

Nettó Lift költsége: 20 000 000 Ft

Teljes vállalt bérlői ráfordítás összesen: 54 000 000 Ft

- Aknai Péter (lakcím: 7300 Komló, Tóparti út 41.)

Bérelt ingatlanrész: 2413/11/A/4 helyrajzi szám

Vállalt feladatok: Ipari padló készítése; öltöző, iroda, mellékhelyiségek kialakítása; festés; villanszerelés a földszinten kialakítandó mérőhelytől; temperáló fűtés kiépítése a szintenként kialakítandó csatlakozási ponttól.

Teljes vállalt bérlői ráfordítás: 8 000 000 Ft

- Fitt-Gast Kft. (székhely: 2030 Érd, Bajcsy-Zsilinszky út 110.)

Bérelt ingatlanrész: 2413/11/A/5 helyrajziszámból a II. számú ingatlanrész

Vállalt feladatok: Ipari padló készítése; öltöző, iroda, mellékhelyiségek kialakítása; festés; villanszerelés a földszinten kialakítandó mérőhelytől; temperáló fűtés kiépítése a szintenként kialakítandó csatlakozási ponttól.

Teljes vállalt bérlői ráfordítás: 5 300 000 Ft

- Fitt-Gast Kft. (székhely: 2030 Érd, Bajcsy-Zsilinszky út 110.)
Bérelt ingatlanrész: 2413/11/A/5 helyrajziszámból a I. számú ingatlanrész
Vállalt feladatok: Ipari padló készítése; öltöző, iroda, mellékhelyiségek kialakítása; festés; villanszerelés a földszinten kialakítandó mérőhelytől; temperáló fűtés kiépítése a szintenként kialakítandó csatlakozási ponttól.
Teljes vállalt bérlői ráfordítás: 2 700 000 Ft

- ART-INNOVA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 7300 Komló, Altáró u. 11.)
Bérelt ingatlanrész: 2413/11/A/5 helyrajziszám
Vállalt feladatok: Ipari padló készítése; öltöző, iroda, mellékhelyiségek kialakítása; festés; villanszerelés a földszinten kialakítandó mérőhelytől; temperáló fűtés kiépítése a szintenként kialakítandó csatlakozási ponttól.
Teljes vállalt bérlői ráfordítás: 15 000 000 Ft

Az előbérleti szerződésekben vállalt bérlői ráfordítások ellenőrzése okán az önkormányzat és Komló Város Önkormányzat Városgondnokság (továbbiakban: Városgondnokság) munkatársai 2022 őszén - a bérlők előzetes értesítését követően - helyszíni ellenőrzést tartottak a tárgyi ingatlan bérleményeiben, amelyről jegyzőkönyvek készültek. A bejárás során egyértelműen megállapításra került, hogy a PIER Safety Textilipari Kft. és az ART-INNOVA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. elvégezte az előszerződésben vállalt feladatait, azonban Aknai Péter csak részben, a Fitt-Gast Kft. pedig csekély mértékben tett eleget a vállalásoknak. Ennek okán e két bérlő esetében - összesen három bérleményt érintően - a jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy Aknai Péter a fűtési hőleadók beszerzését és beüzemelését 2022. december 31-ig, a mellékhelyiségek és az öltözők kialakítását pedig a 2023. március 31-ig vállalja. A Fitt-Gast Kft. pedig mindkét általa bérelt ingatlanrész esetében a korábban vállalt feladatok 2022. december 31. határidőig történő befejezését jelölte meg. Ezt követően 2023. január 13-án ismételt helyszíni ellenőrzésre került sor, a fent részletezett két bérlő esetében, amely során megállapításra került, hogy Aknai Péter elvégezte a részhatáridőre vállalt feladatát és folyamatban van a véghatáridőre történő teljesítése is, azonban a Fitt-Gast Kft. esetében továbbra sem történt lényegi változás a korábbiakhoz képest. Ezért az erről szóló vezetői egyeztetéseket követően 2023. február 9-én Komló Város Önkormányzat nevében hivatalos levelet küldtem a Fitt-Gast Kft.-nek, amelyben tájékoztattam arról, hogy az Önkormányzat mindkét előbérleti szerződés vonatkozásában megtagadja a bérleti szerződés megkötését. E döntés helyességét támasztja alá az a tény, hogy a Fitt-Gast Kft. a 2023. március 8. napjára kiírt újabb póthatáridőre sem teljesítette a vállalt kötelezettségét. Mindezekre tekintettel hatványozottan fontos egy olyan bérlő pályázat útján való kijelölése, aki teljesíti a pályázati céloknak való megfelelést!

Tekintettel arra, hogy a PIER Safety Textilipari Kft. és az ART-INNOVA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. teljesítette a bérleti előszerződésekben rögzített feladatait, javasolom, hogy a Városgondnokság 2023. május 1. napjával kösse meg a végleges bérleti szerződéseket. Továbbá Aknai Péter 2023. március 31-ig teljesítette a vállalt feladatait, így javasolom, hogy a hozzá tartozó ingatlanrész tekintetében is 2023. május 1. nappal kerüljön aláírásra a bérleti szerződés.

A Fitt-Gast Kft.-hez kapcsolódó albetétek tekintetében pedig javasolom, hogy - az előbérleti szerződések nem teljesítése miatt bekövetkező, a végleges bérleti szerződések meg nem kötéséhez kapcsoló ügymenet lefolytatását követően, licit eljárás keretében kerüljenek bérbeadásra a tárgyi ingatlanrészek, azzal, hogy az ingatlanban végleges bérleti szerződéssel rendelkező bérlők előbérleti joggal élhessenek.

Az előbérleti szerződések megkötése óta eltelt időszakban megtörtént az épület társasházzá alakítása, amely miatt a korábban megjelölt albetétek száma módosult az alábbiak szerint:

Változás előtt				Változás után			
Hrsz.	Megnevezés	Terület m2	Bérlő	Hrsz.	Megnevezés	Terület m2	Bérlő
2413/11/A/1	pince	1 093	Önkorm.	2413/11/A/1	pince	1 093	Önkorm.
2413/11/A/2	földszint	1 940	Pier Saf.	2413/11/A/2	földszint	1 657	Pier Saf.
2413/11/A/3	m.földszint	765	Pier Saf.	2413/11/A/3	földszint	277	Pier Saf.
2413/11/A/4	I. emelet	1 570	Aknai P.	2413/11/A/4	félemelet	511	Pier Saf.
2413/11/A/5	II. emelet	1 571	Fitt-Gast	2413/11/A/5	I. emelet	1 611	Aknai P.
2413/11/A/6	III. emelet	738	Art-Inn.	2413/11/A/6	II. emelet	1 078	Fitt-Gast
2413/11/A/7	IV. emelet	259	Art-Inn.	2413/11/A/7	II. emelet	532	Fitt-Gast
				2413/11/A/8	III. emelet +tetőtér	742	Art-Inn.

Így a későbbiekben megkötésre kerülő bérleti szerződések kapcsán már a változás utáni helyrajzi számokat és négyzetméter adatokat kell figyelembe venni. A bérleti szerződések tekintetében javasolom, hogy a szerződések megkötését követően kerüljön sor a Bérlő által a Városgondnokságnak címzetten közjegyző előtt tett kiköltözési nyilatkozatára, amelynek bemutatása és szerződéshez csatolása szükséges, tekintettel arra, hogy az a szerződések hatályosulásának feltétele lenne.

a közjegyzői hitelesítést annak érdekében, hogy a későbbiekben esetlegesen felmerülő bérlői mulasztásokkal kapcsolatban önkormányzatunk hatékonyabban tudjon reagálni és adott esetben - a hosszadalmas peres eljárások helyett - azonnal végrehajthatóan tudjon cselekedni. A jelen előterjesztés 1. számú mellékleteként csatolt bérleti szerződés minta szövege - annak lényeges tartalmát nem érintve - módosulhat.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság állásfoglalásának figyelembevételével és a határozati javaslatot támogatni szíveskedjék

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság véleményének figyelembevételével – megtárgyalta a *Komló, Altáró u. 2 szám alatti, volt fürdőépület kapcsán végleges bérleti szerződések megkötése* tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület utólagosan jóváhagyja a 2413/11/A/5 helyrajzi számon lévő I. és II. ingatlanrész kapcsán a FITT-GAST Kft.-vel (székhely: 2030 Érd, Bajcsy-Zsilinszky út 110.; adószám: 25161047-2-13; képviselő: Juhász Zsófia ügyvezető) korábban kötött előbérleti szerződések nem teljesítése miatt bekövetkezett azon jogállapotot, amely szerint Komló Város Önkormányzat a bérleti szerződések megkötését megtagadta.

Határidő: azonnal
Felelős: Polics József polgármester

2. A Képviselő-testület jóváhagyja, hogy Komló Város Önkormányzat Városgondnokság (továbbiakban: Városgondnokság) a 2413/11/A/2-3-4 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában PI-ER Technical Gyártó és Kereskedelmi Kft.-vel (székhely: 7300 Komló, Anna akna 18.; adószám: 11563587-2-02), a 2413/11/A/8 helyrajzi számú

ingatlan kapcsán az ART-INNOVA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel (székhely: 7300 Komló, Ipari út 2.; adószám: 13321110-2-02), valamint a 2413/11/A/5 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában Aknai Péter magánszeméllyel 2023. május 1. napjával a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt bérleti szerződéseket megkösse azzal, hogy azok hatályosulásához a Bérlő által a Városgondnokságnak címzetten közjegyző előtt egyoldalúan tett kiköltözési nyilatkozat bemutatása és szerződéshez csatolása szükséges.

Határidő: 2023. április 30.
Felelős: Bareith Péter intézményvezető

3. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy a 2413/11/A/6 és 2413/11/A/7 helyrajzi számú ingatlanok kapcsán - az előbérleti szerződések nem teljesítése folytán az Önkormányzat által a bérleti szerződések megkötésének megtagadására tekintettel - a bérleti jogra vonatkozó licit eljárás kiírásáról gondoskodjon, azzal a kitéttel, hogy az ingatlan egyéb részeiben már végleges bérleti szerződéssel rendelkező bérlők a licit eljárás során előbérleti joggal rendelkezzenek.

Határidő: 2023. május 31.
Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2023. április 18.

Polics József
polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS - Minta

mely létrejött egyrészről **Komló Város Önkormányzat Városgondnokság** (7300 Komló, Kossuth Lajos utca 19., képviseli: Bareith Péter intézményvezető) **bérbeadó** (a továbbiakban: bérbeadó),

másrészről.....(székhely:.....
.....**képviseli:**) **bérlő** (továbbiakban együtt: felek) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

I. Előzmény:

1. Felek napján előbérleti szerződést kötöttek, melyben kötelezték magukat, hogy az előszerződésben rögzített eredeti határidőig bérleti szerződést kötnek az előszerződésben körülírt helyiségek bérletére. A beruházások elhúzódása miatt a határidő meghosszabbításra került. Felek jelen szerződést elsősorban ipari, raktározási célra kötik.
2. Felek tudomással bírnak róla, hogy az újonnan kialakított társasház és albetétek létrejöttével a helyrajzi számok, és az ingatlanok adatai módosultak az Előszerződésben rögzítettekhez képest.
3. Felek a körülmények időközbeni megváltozása miatt az előszerződésben kikötött feltételektől részben eltérnek, és az alábbiak szerint állapodnak meg:

II. Részletes szerződési feltételek

1. Bérbeadó bérbe adja bérlőnek a jelen szerződés mellékletét képező vázrajzon megjelölt 2413/./../.. hrsz-ú ingatlanrészeket, melynek alapterülete m².
2. Jelen bérleti szerződés 2023. május 1. napjától határozatlan időtartamra szól, Bérbeadó a jogviszony létrejöttét követően 2040. december 31.-ig nem gyakorolhatja a rendes felmondás jogát.
3. Felek megállapítják, hogy Bérlő az előszerződés időtartama alatt az alábbi beruházásokat végezte el az általa használatba venni kívánt helyiségeken:
 - klímaberendezés telepítése
 - ipari padló készítése,
 - öltöző, iroda, mellékhelyiségek kialakításához, festéséhez anyag vásárlás
 - fűtési rendszer kiépítése, fűtési szivattyú vásárlás
 - villanszerelés, kőműves munkálatok, ajtók és bútorok gyártása-beépítése
4. Felek megállapítják, hogy az előszerződésben vállalt beruházási értéket teljesítettnek tekintik. Felek egymás közt a bérleti díjban számolnak el egymással, oly módon, hogy kedvezményes bérleti díj kerül megállapításra a bérleti jogviszony 6-20. évében. Felek tudomással bírnak róla, hogy Bérlő a II. /3. pontban meghatározott értékű beruházásait

idegen ingatlanon végrehajtott beruházásként könyveiben nyilvántartja és azt legfeljebb 20 év alatt költségként elszámolja.

5. A bérleti díj

5.1. A bérleti jogviszony első 60 hónapjában Bérlőnek a bérleti díjat nem kell megfizetnie, ezen időszak alatt Bérlő fizetési kötelezettsége kizárólag a közös költség megfizetésére terjed ki.

A 61. hónaptól – tehát 2026. január 1-jétől – a 60,- Ft/m²/hó + ÁFA összegű bérleti díj fizetendő, amely összeg ezt követően az építményadó növekedésének %-os mértékével arányosan nő a bérleti jogviszony teljes fennállása alatt.

5.2. A bérleti díj nem tartalmazza a helyiségek használatával összefüggő közüzemi és hulladékszállítási díjakat, a közös költséget és a biztosítást. Bérlő a hulladékgyűjtési közszolgáltatóval egyénileg kötött szolgáltatási szerződés alapján közvetlenül a szolgáltató felé egyenlíti ki a díjakat. Amíg a távmérős vízmérő beszerelésre nem kerül, addig a vízmérőn mért fogyasztást havi leolvasás alapján Bérbeadó számlázza tovább bérlőnek. Felek megállapodnak, hogy Bérlő köteles minden hónap 10. napjáig leolvasni, lefényképezni és a fényképet e-mail-ben megküldeni Bérbeadó intvez@kvgondnoksag.hu e-mail címére. Bérbeadó minden hónap 15. napjáig számlázza tovább bérlőnek a leolvasott fogyasztást.

5.3. Felek megállapodnak, hogy 2023.12.31 napjáig távmérős vízmérőóra kerül beszerelésre, ezt követően Bérlő egyénileg köti meg a szolgáltatási szerződést a víziközművel. Felek megállapodnak, hogy a távmérős vízmérő óra beszerelési költsége teljes mértékben Bérlőt terheli.

5.4. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony első 60 hónapjában a beszedett közös költséget az ingatlan működtetésére, fenntartására, valamint az ezekhez kapcsolódó pénzügyi kötelezettségek teljesítésére fordítja. A közös költség részletes kimutatását a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező táblázat tartalmazza.

5.5. Bérlő már az Előszerveződés aláírásától köteles a bérlemény épületének őrzésére és a biztosítása költségeit a bérelt terület arányában viselni, ennek elmulasztása esetén minden ebből származó kár miatti felelősség bérlőt terheli.

6. Bérlő tudomásul veszi, hogy az általa bérelt ingatlanrész társasházban található. Bérlő a bérleti jogviszony kezdetétől közös költséget köteles megfizetni Bérbeadó felé, minden hónap 15. napjáig, Bérbeadó által kiállított számla ellenében, a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező táblázat szerint. Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó, a jelen szerződéssel egyidejűleg megállapított közös költség összegét, a költségek változásának függvényében, időszakosan felülvizsgálja, szükség esetén módosítja. Bérbeadó a bekövetkező módosításról, annak kezdő időpontjáról térítvevényes levélben értesíti bérlőt.

7. Felek megállapodnak, hogy 2040. december 31. után – bérlő szerződésszerű teljesítése esetében – bérlő az általa használt ingatlanokat maradványértéken megvásárolhatja Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének egyedi döntése alapján.

8. Bérbeadó a helyiségeket felszereltség nélkül, víz- és áramvételi csatlakozás lehetőségének biztosításával adta át bérlőnek. Bérlő ennek kialakítása során a bérbeadóval, kivitelezővel egyeztetett módon járt el. A munka-, tűz-, környezetvédelmi és egyéb hatósági előírások betartásáért Bérlő teljeskörű felelősséggel tartozik.

Felek megállapítják, hogy Bérbeadó az általa az előszerződésben vállalt beruházásokat elvégezte.

9. A használatba venni kívánt helyiségek jellegének megfelelő speciális felszereltség biztosítása a bérlő feladata.
10. Bérlő – amennyiben az 7. pont szerinti jogával nem él – a bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor leltár szerint átvett állapotban és – a jelen szerződés szerinti vagy különös tulajdonosi hozzájárulással végzett – korszerűsítéssel együtt köteles birtokba adni. A szerződés idő előtti megszűnése esetén Bérlő a korszerűsítéseket az ingatlanban hagyja megtérítési igény nélkül.
11. A tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyek, hozzájárulások, bejelentések beszerzése, megtétele a bérlőt terheli. A bérleményben csak olyan tevékenység folytatható, mely a hatósági előírásoknak megfelel.
12. Bérlőnek saját tevékenységi körben felmerülő beruházási költségeit az önkormányzat nem téríti meg, ezzel kapcsolatban nem élhet megtérítési vagy kártérítési igénnyel.
13. Bérlő köteles gondoskodni (használati igényeinek megfelelően):
 - a. a helyiségek burkolatainak, ablakainak, ajtóinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, és cseréjéről,
 - b. az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ és tart üzemben,
 - c. az általa használt terület nagyságával arányos mértékben az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.
14. Bérlő nem végezhet olyan tevékenységet a bérleményben, mely a pályázat fenntartási kötelezettségét veszélyeztetné. Bérlő köteles továbbá együttműködni a pályázathoz kapcsolódó kötelezettségek teljesítésében.

Felek nyilatkoznak, hogy a pályázat tartalmát megismerték és annak teljesítését a bérleti szerződés teljesítése során elősegítik. Bérlő köteles együttműködni a garanciális munkákhoz kapcsolódóan.
15. Bérlő – kizárólag bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – bérleti jogát elcserélheti, átruházhatja, a helyiséget albérletbe adhatja és oda más személyt befogadhat. Fentiekhez bérbeadó akkor adhat hozzájárulást, ha
 - a. a bérlő által végzett, és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenységegyüttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,
 - b. a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt,
 - c. a befogadott személy igazolja, hogy nincs lejárt esedékességű tartozása a közszolgáltatók, bérbeadó, valamint Komló Város Önkormányzat adóhatósága felé.
16. A szerződés időtartama alatt bérlő felelős az ingatlannal kapcsolatos tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi jogszabályokban foglalt betartásáért és betartatásáért.
17. Bérlő jogosult a bérleményt a szükséges vagyonvédelmi, távközlési és informatikai berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet és a szerződés megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, köteles azonban az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani. Bérlő jogosult saját nevére beköttetni és fenntartani, a bekötésről köteles azonban bérbeadót írásba értesíteni.

18. Bérbeadó tájékoztatja a bérlőt, hogy az épületére egy alapszintű tűz- és elemi károkra kiterjedő biztosítással rendelkezik, mely nem terjed ki az egyes helyiségekben keletkező károkra.
19. Bérlő tudomásul veszi, hogy köteles egyéni biztosítást kötni, és ezt igazolni Bérbeadó felé, amennyiben olyan jellegű tevékenységet végez az ingatlanban, mely magas kockázatú.
20. Bérbeadó a bérleményben lévő, bérlő tulajdonát képező vagyontárgyakért felelősséget nem vállal. Bérlő e vagyontárgyakra biztosítást köt, valamint az épületre kötött biztosítás arányos részét – a 5.5. pontban írt módon – viselni köteles.
21. Bérlő tudomásul veszi, hogy az ingatlan, melyben az általa bérelt ingatlanrész található „ipari épület” funkcióval rendelkezik, az ettől eltérő hasznosításra a kiadott engedélyek jelenleg nem adnak lehetőséget. Az eredeti funkciótól eltérő hasznosítási szándék esetén Bérlő előzetesen köteles a tulajdonostól, a bérbeadótól, és a többi bérlőtől írásban hozzájárulást kérni, az ezzel kapcsolatban felmerülő minden költséget teljes mértékben a kezdeményező bérlő köteles viselni. Abban az esetben, ha a közös használatú helyiségeken is módosítás szükséges, ennek költségeit is a kezdeményező bérlő köteles viselni.
22. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező „Kiköltözési nyilatkozatot” is a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja, a benne foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismeri el. A nyilatkozattal kapcsolatban felmerült közjegyzői költségeket Bérbeadó viseli.
23. Amennyiben Bérlő a Bérbeadótól, illetve a Bérbeadó a Bérlőtől, vagy más hivatalos szervtől a székhelyére címzett ajánlott vagy tértivevényes hivatalos leveleket nem veszi át, az abban foglaltak ettől függetlenül életbe lépnek a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 137. §-a rendelkezéseinek az alapulvételével.
24. Jelen szerződést a felek közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik. Felek egyoldalú felmondása – a 25. pont szerinti azonnali hatályú felmondási ok hiányában - kizárt.
25. Bérbeadó azonnali hatályú felmondásra jogosult abban az esetben, ha a bérlő a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek nem tesz eleget, így különösen, ha felszólítás ellenére sem teljesít, továbbá, ha a bérleményben folytatott tevékenységével jelentős kárt okoz az épület állagában, azt felszólítás ellenére sem állítja helyre, illetve, ha magatartásával zavarja a többi bérlőt. Háromhavi bérleti díj hátralék esetén a bérbeadó a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal felmondhatja, mely esetben bérlő köteles az ingatlant 30 napon belül elhagyni, és bérbeadó kárát megtéríteni.
26. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok, így különösen a Ptk., a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., valamint Komló Város Képviselő-testülete Vagyonrendeletének megfelelő rendelkezései irányadóak.
27. Bérlő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének jóváhagyása.
28. Bérbeadó vállalta, hogy az alábbi beruházásokat 2020. december 15-ig az ingatlanon elvégzi:
 - a) a Magasföldszinti alaprajzon a félszintes rész elbontása,
 - b) a bérlet tárgyát képező helyiségek, területrészek leválasztása a bérlő kizárólagos megközelítési lehetőségével, a szükséges közösségi terek kialakításával,
 - c) a hátsó részen kamion fogadására alkalmas rakodórampa kialakítása,

- d) a hátsó részen az árkásor utolsó traktusának elbontása, a törmelékkel a pince feltöltése,
- e) külső tereprendezés, és az épülethez szükséges parkolók ütemezett kialakítása
- f) közművek bevezetése az épületbe bérlemények száma szerint almérők kiépítésével,
- g) 2db rakodásra alkalmas kültéri nyílászáró kialakítása, amelyből egy a közös közlekedőbe nyílik és egy a bérelt területre,
- h) Az É-K oldalon található egy szintes épületrész első 13 méterre bontása, ahol a csúsztató rámpa kialakításra kerül. Illetve ezen a homlokzaton egy rakodásra alkalmas nyílás kialakítása.

A Bérbeadó fenti felsorolásból a h) pontot nem teljesítette a bérlők kérésére.

Bérbeadó az előszerződésben vállalt beruházásokon felül az alábbiakat végezte el az ingatlanon:

- szellőzőrendszer és tűzjelző rendszer kialakítása a közösségi terekben
- lépcsőház festése és burkolása
- liftakna építómesteri munkái
- az épületkörüli utak felújítása és a csapadékvíz elvezető rendszer korszerűsítése

III.

Jelen szerződés a felek aláírásával hatályba lép. Felek képviselői jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyójáig aláírják.

Komló, 2023.

.....
Komló Város Önkormányzat Városgondnokság
Bareith Péter
intézményvezető
Bérbeadó

.....
.....
.....
ügyvezető
Bérlő