



Alsónémedi Polgármesteri Hivatal

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tel: 29/337-101

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: AN/193- *133* /2022.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő Testület 2022. május 25-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Alsónémedi Fő út 66/A sz. ingatlan bérleti szerződésének megkötése

Előterjesztő: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyezte: Nagy Ibolya jegyző

Előterjesztést készítette: Dr. Tüske Zoltán polgármester

Pénzügyi ellenjegyzést igényel: igen

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi:

Kulturális, Sport, Egészségügyi és Szociális Bizottság

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

Tisztelt Bizottsági Tagok és Tisztelt Képviselő-testület!

Mindenki előtt ismert, hogy az ABÉVA Kft. megvásárolta az 1898 hrsz.-ú 2351 Alsónémedi, Fő út 66. és 66/A. címen nyilvántartott ingatlant (volt Takarékszövetkezet). Az ingatlan megvásárlásának célja, hogy azt az ABÉVA Kft. bérbeadás útján hasznosítsa. Ismeretes, hogy a mindösszesen 1445 m² hasznos alapterületű ingatlanból a cég már 203 m²-nyi részt bankfiók céljára bérbeadott. Az épület némi átalakítása, kifestetése és műszaki problémáinak kijavítása után most jutottunk el oda, hogy a 2022. május 30.-ával kezdődő héten megkezdje a Polgármesteri Hivatal is az átköltözést.

A fentiek miatt szükséges az ABÉVA Kft. mint bérbeadó és az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata, mint bérlő között bérleti szerződés megkötése, melynek tervezetét az előterjesztés mellékleteként csatoljuk.

A szerződés tervezet az ügylet minden lényeges paraméterét tartalmazza, ezért azt itt megismételni nem kívánjuk, de kérünk mindenkit, hogy a szerződés tervezetét figyelmesen tekintse át.

Ami nem szerepel a szerződésben, de lényeges körülmény, hogy a bérleti díj megfizetésére hogyan kerül sor. Mindannyian tudjuk, hogy az ABÉVA Kft. évek óta tartozik az önkormányzatnak cca. 180 millió forint összegű tagi hitellel, melynek visszafizetési határidejének további 5 évvel történő meghosszabbításához, 2019. decemberében járult hozzá a kormány. Sajnos azóta az ABÉVA Kft. adósságát az önkormányzat felé nem tudta csökkenteni, holott a visszafizetési határidő 2024-ben lejár. Most azonban a megkötendő ingatlan bérleti ügylettel olyan bevételi forráshoz jut az ABÉVA Kft., hogy megkezdheti a tagi hitel törlesztését. Gyakorlatilag az fog történni, hogy az ABÉVA Kft. által az önkormányzat felé felszámított havi bérleti díj összegét részben (a bérleti díj nettó összege) a tagi hitelbe történő beszámítás útján fogja az önkormányzat kifizetni.

A fentiek alapján kérem jóváhagyni az alanti határozati javaslatot.

Határozati javaslat

.../2022. (V.25) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az Alsónémedi Fő út 66 és 66/A sz. alatti ingatlanból 938 m²-nyi terület bérbeadására vonatkozó szerződés megkötéséről szóló előterjesztést és - a Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság .../2022.(V.25) sz. határozatát figyelembe véve - úgy dönt, hogy Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata 2022. június 1. napjától határozatlan időtartamra 2.720.000.- Ft +ÁFA/hó bérleti díj és rezsidíj ellenében az ingatlan együttes 938 m²-ét bérbe veszi az ABÉVA Kft.-től.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Alsónémedi, 2022. május 19.



Dr. Füske Zoltán
polgármester

Az előterjesztés törvényes:

Nagy Ibolya
Nagy Ibolya
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Pötiné Safranyik Anikó
Pötiné Safranyik Anikó
pénzügyi csoportvezető



INGATLAN HELYISÉG BÉRLETI SZERZŐDÉS (Bérleti szerződés) TERVEZET 5.

Mely létrejött egyrészről

ABÉVA Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasználó Korlátolt Felelősségű Társaság
Bérbeadó, rövidített elnevezése: **ABÉVA Kft.**, székhelye: 2351 Alsónémedi, Fő út 54.,
cégjegyzékszám: 13-09-120329, adószáma: 14325612-2-13, statisztikai számjele: 14325612-
6810-113-13, számlaszáma: 10402881-00026516-00000000), képviseli: Horváth Miklós
(ügyvezető) (a továbbiakban: **Bérbeadó**)
másrészről az

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata, Bérlő (Címe: 2351 Alsónémedi, Fő út 58.,
Törzskönyvi azonosítója: 730347; Statisztikai számjele: 15730349-8411-321-13; Adószáma:
15730349-2-13; számlaszáma: Takarékbanknál vezetett 50420290-10004139 számú bankszámla
, képviseli: dr. Tüske Zoltán polgármester) (a továbbiakban: **Bérlő**)
továbbiakban együttesen Felek között, a mai napon az alábbiak szerint:

1./ A Bérbeadó nyilatkozik, hogy kizárólagos (1/1) tulajdonát képezi az **Alsónémedi belterület 1898 helyrajzi számon és 2351 Alsónémedi Fő út 66. és 66/A. címen** nyilvántartott (ténylegesen is **2351 Alsónémedi Fő út 66 és 66/A. címen** található), belterület, kivett takarékszövetkezet megjelölésű **ingatlan**(az ingatlan ingatlan-nyilvántartási átminősítése 127234/2022.05.16. ügyszámon folyamatban van „, kivett- irodaház „, -ra).
Az ingatlan összközműves.

2./ A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő Bérbe vesz a fenti ingatlanból mindösszesen **938m²-t** (a Fő út felől a **bal kéz felé eső** (66. szám alatti) **szárnyban lévő alagsor, földszint, 1. emelet, tetőtér valamint** a Fő út felől a **jobb kéz felé eső** (66./A szám alatti) **szárnyban lévő alagsor épületrészeket - a mellékelt, szintenként készült rajzon piros vonallal körbehatárolt részeket -, a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletén feltüntetettek szerint** (a házasságkötő terem nem része a jelen bérleti szerződésnek, a belső lépcsőtér tényleges területéből 50% területtel), az ingatlan ezen részébe beépített, az épület részét képező bútortartással és háztartási berendezéssel és a **Bérleményben lévő, a Bérbeadó tulajdonát képező a birtokbaadásakor felvételre kerülő átadás átvételi leltárban felsorolt berendezési tárgyakkal (ingóságokkal) együtt /a továbbiakban együtt: Bérlemény/**, a bérleti jogviszony kezdő időpontjától határozatlan időtartamra. A Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény használata kizárólag a portaszolgálat biztosítása mellett engedélyezett, amelyet a bérlő saját költségén biztosít.

A Bérbeadó nyilatkozik, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas.

A bérleti jogviszony kezdő időpontja 2022. június 01. napja.

A Bérbeadó legkésőbb ezen a napon köteles a bérlemény birtokát átruházni a Bérlőre és ténylegesen is a Bérlő birtokába adni a bérleményt amelyről a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. A jegyzőkönyvben a Felek rögzítik a bérlemény Bérlő részére való átadásának birtokátruházásának időpontját, az átvett ingóságokat, az közüzemi mérő órák számát és óraállásait, a birtokbaadásakor felmerült egyéb tényeket, észrevételeket.

A Bérlő a bérleményt az Alaptörvényben és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Möt.) meghatározott feladatok

végrehajtása céljára veszi bérbé. A Bérelő a bérleményt a bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja.

Bérleti díj:

A szerződő Felek az ügyleti Bérlemény havi bérleti díját az előkészítési eljárás során az EURÓ-magyar forint MNB 2022.05. ...napján érvényes középárfolyama alapján határozták meg amikoris 1 EURÓ = 385,-Ft. volt, ez alapján a Felek a bérleti díjat 2.900,-Ft. + a mindenkor hatályos ÁFA (azaz jelenleg +27% ÁFA) / m² /hó, azaz kettőezer kilencszáz forint + a mindenkor hatályos ÁFA (azaz jelenleg + huszonhét százalékos általános forgalmi adó) /négyzetméter havi egységárban határozzák meg. Ez alapján összességében a bérleti díj havonta a Bérlemény **938m² területére vetítve 2.720.000,-Ft. + a mindenkor hatályos ÁFA** (azaz jelenleg +27% ÁFA) azaz kettőmillió-hétszázhuszezer forint + a mindenkor hatályos ÁFA (azaz jelenleg + huszonhét százalékos általános forgalmi adó) összeget tesz ki.

A Bérelő a bérleti díjat havonta, előre esedékesen köteles megfizetni, a tárgyhónap 15. napjáig számla ellenében a Bérbeadó K&H Banknál vezetett **10402881-00026516-00000000 számú bankszámlájára** történő átutalással.

A Felek előre megállapodnak abban, hogy a bérleti díj minden naptári évben az új naptári év január 01. napjával kezdődő hatállyal automatikusan emelkedik az előző év KSH szerinti fogyasztói árindexe mértékében.

A Felek a jelen pontban rögzített, automatikus bérleti díj emelésen túl csak közös megegyezéssel módosíthatják a bérleti díjat.

3./ A jelen szerződés 2./ pontjában írt bérleti díj nem tartalmazza az 1. pontban írt Bérlemény rezszi díjait (víz, csatorna, gáz, elektromos áram, valamint a takarítás, gépészet üzemeltetés és a lift üzemeltetés költségeit) -,) (a továbbiakban együtt : **rezsidíjakként is említve**). A **rezsidíjakat** a Bérbeadó a részére megküldött közüzemi számlák és számviteli bizonylatok alapján a jelen szerződésben foglaltak szerinti arányban tovább számlázza a Bérelő felé **havonta utólagosan**, amely összeget a Bérelő **a számla kiállítását követő 8 napon belül** köteles a Bérbeadónak a jelen szerződés 2./ pontjában megjelölt számlájára való átutalással megfizetni.

A felek megállapodnak abban, hogy a rezszi díjakat a Bérelő az alábbi arányban fizeti meg a Bérbeadónak:

- a) **a közüzemi rezsidíjakat** (víz, csatorna, gáz, elektromos áram) **a Bérelő** területarányosan köteles viselni, melyhez a Felek rögzítik, hogy a 2351 Alsónémedi Fő út 66. és 66/A. alatti épület teljes nettó alapterületét 1445 m²-el veszik figyelembe, melyhez viszonyításra kerül a bérlemény 938m² területe (938/1445), azaz az **épület közüzemi rezsidíjainak 650/1000-ed részét,**
- b) **az üzemeltetési rezsidíjakból** a takarítás, gépészet üzemeltetés költségét **a Bérelő** területarányosan köteles viselni, melyhez a Felek rögzítik, hogy a 2351 Alsónémedi Fő út 66. és 66/A. alatti épület teljes nettó alapterületéből azaz 1445 m²-ből levonják a 2351 Alsónémedi Fő út 66/A. alatti épületrész harmadik személynek bérbeadott 203m²-t és az elszámoláshoz az így kapott 1242m²-t veszik figyelembe, melyhez viszonyításra kerül a bérlemény 938m² területe (938/1242), azaz **az épület üzemeltetési rezsidíjainak 755/1000-ed részét, valamint a lift üzemeltetés költségeit 100%-ban.**

A Bérelő által közvetlenül megrendelt egyéb szolgáltatások díját a Bérelő közvetlenül fizeti az adott szolgáltatónak.

4./ A Bérló köteles

- a bérleti díjat a jelen szerződésben foglalt határidőig megfizetni,
- a rezsidíjakat határidőre megfizetni,
- a Bérleményi ingatlanrészt a jó gazda gondosságával, rendeltetésszerűen használni a házirendet betartani, és a rendeltetésszerű használatot és a házirendet mind alkalmazottai mind ügyfelei, harmadik személyek által betartatni,
- tűrni – és a Bérleményi ingatlanrésztbe történő bejutást biztosítani a Bérbeadónak–, hogy a Bérbeadó, szükség szerint, de legalább félévente egyszer – a Bérló szükségtelen háborítása nélkül – előzetesen egyeztetett időpontban ellenőrizhesse, a Bérleményi ingatlanrészt rendeltetésszerű használatát, valamint a jelen szerződésben foglalt Bérló kötelezettségek teljesítését,
- a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi és munkavédelmi, biztonsági és egyéb vonatkozó hatályos jogszabályokat, előírásokat betartani és betartatni az alkalmazottakkal, ügyfeleivel, harmadik személyekkel,
- a Bérló köteles biztosítani hatályos jogszabályok, a működésével járó hatósági előírások és szabályok betartását,
- a Bérló a hulladék szállítására és a kommunikációs szolgáltatások igénybevételére saját nevében külön köteles szerződést kötni a szolgáltatóval, és annak díját viselni,
- a Bérleményt érintő bejárat és közúti és egyéb járda szakasz, takarítását, síkosságmentesítését a Bérló saját költségére saját hatáskörben köteles biztosítani,
- a jelen szerződés megszűnésekor a Bérleményt a bérleményi épületrészbe beépített minden bútorzattal és háztartási és egyéb berendezéssel és a leltár szerint átvett egyéb ingóságokkal együtt, hiánytalanul és rendeltetésszerű használatra alkalmas, eredeti állapotban a Bérbeadó birtokába bocsátani a Bérbeadó tulajdonát nem képező egyéb ingóságoktól kiürítetten, beköltözhetően.

5./ A Bérló a Bérleményt albérletbe nem adhatja a Bérlemény bérleti jogát másra át nem ruházhatja, a Bérleménybe harmadik személy részére használatot nem engedélyezhet. **A Bérbeadó a jelen okirat aláírásával már most hozzájárul ahhoz, hogy a Bérló a bérleményt az Alsónémedi Polgármesteri Hivatala részére a tevékenysége végzéséhez szabad döntése szerint akár térítés ellenében, akár térítés nélkül használatba adja.**

6./A Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérleményt a Bérló és esetlegesen **Alsónémedi Polgármesteri Hivatala** székhelyeként a Magyar Államkincstár törzskönyvi nyilvántartásba vetesse. A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bármilyen okból a bérleti jogviszony megszűnik, úgy legkésőbb a megszűnést követő 15 naptári napon belül a székhely nyilvántartásbeli bejegyzésének törlése iránt intézkedik és a bérleményből kiköltözik és biztosítja, hogy egyidejűleg mindezeket **Alsónémedi Polgármesteri Hivatala is eszközölje** .

7./Az ÁFA törvény esetleges változása esetén a mindenkor adójogszabályokat kell alkalmazni jelen szerződésre.

8./ A Bérbeadó jogosult, a jelen bérleti szerződést indoklás nélkül, azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:

- az Ltv. 25.§-ban meghatározott esetek állnak be,
- a Bérló a jelen szerződés 4/. pontjában írt kötelezettségei közül akár csak egynek határidőben nem tesz eleget és ezt Bérbeadó írásbeli, a lehetséges jogkövetkezményekre figyelmeztető, 8 napos határidőt szabó felszólítására sem pótolja,
- a Bérló a jelen szerződésben vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- a Bérló vagy az alkalmazásában álló, illetőleg megbízása alapján eljáró személyek illetve ügyfelei, üzletfelei és más a Bérló érdekkörébe tartozó szereplők, esetlegesen az **Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Polgármesteri Hivatala annak ügyfelei a**

tűz, vagyon és balesetvédelmi, munkavédelmi vagy egyéb biztonsági előírásokat, kötelezően alkalmazandó jogszabályokat mint pl. esetleges veszélyhelyzeti szabályok nem tartják be.

9./ A jelen bérleti szerződés rendes felmondással hat hónapos felmondási idővel bármelyik Fél jogosult a másik Félhez címzett írásbeli nyilatkozattal indokolás nélkül felmondani.

10./ A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése után a Bérelő köteles a Bérleményt tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas eredeti állapotban visszaadni a Bérbeadónak, a bérleményi épületrészbe beépített minden bútorzattal és háztartási berendezéssel és a letárral átadott egyéb ingóságokkal együtt, a Bérbeadó tulajdonát nem képező esetleges egyéb ingóságoktól kiürítetten, beköltözhetően.

11./A felek státuszára vonatkozó nyilatkozatok:

A Bérelő nyilatkozik, hogy az Mötv. által létrejött devizabelföldi, Magyar Államkincstár Törzskönyvi Nyilvántartásába bejegyzett, önállóan működő és gazdálkodó költségvetési szerv, önálló jogi személy. Bérelő egyben kijelenti, hogy nem áll sem felszámolási, sem csődeljárás hatálya alatt sem kényszertörlési eljárás alatt, ilyen iránti kérelem vele szemben nincs folyamatban.

Bérelő képviselője kijelenti, hogy a jelen jogügylet tekintetében az Mötv. 41.§-ában meghatározott képviseleti joga nincs korlátozva. A jogügylet megkötését az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a .../2022 (.....) számú önkormányzati határozatával jóváhagyta, kivéve a beszerzést a hatályos Beszerzési Szabályzat hatálya alól, amely határozat a jelen szerződés mellékletét képezi .

A Bérbeadó nyilatkozik, hogy devizabelföldi, magyar cégbejegyzésű és magyar Cégbíróság által nyilvántartott cég. Bérbeadó egyben kijelenti, hogy nem áll sem felszámolási, sem csődeljárás hatálya alatt sem kényszertörlési eljárás alatt, ilyen iránti kérelem vele szemben nincs folyamatban.

A Bérbeadó képviselője kijelenti, hogy jelen jogügylet tekintetében képviseleti joga az Alapító okirat szerint korlátozva van, a jogügylet megkötését az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata a .../2022 (.....) számú önkormányzati határozatával jóváhagyta, kivéve a beszerzést a hatályos Beszerzési Szabályzat hatálya alól, amely határozat a jelen szerződés mellékletét képezi .

12./a) A jelen szerződés csak írásban módosítható, a szóban vagy ráutaló magatartással történő módosítások érvénytelenek. A szerződéssel kapcsolatos valamennyi érdemi nyilatkozatot ugyancsak írásban kell megtenni.

12./b) Kapcsolattartás:

Felek kifejezetten megállapodnak egymással, hogy az egymás részére a jelen pontban meghatározott postázási címre küldött tértivevényes, ajánlott levél (a továbbiakban: Levél) esetében, a Levelet a feladásától számított 5. munkanapon kézbesítettnek tekintik.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítésével kapcsolatos technikai jellegű (nem érdemi) egyeztetést, értesítést elektronikus levél formájában is elfogadnak az e pontban megjelölt e-mail címeken.

Felek jelen szerződés teljesítése során az alábbi személyeket jelölik ki kapcsolattartónak:

Bérbeadó részéről:

név: Horváth Miklós ügyvezető
 mobiltelefonszám: 06 20-236-7363
 email cím: abevakft@gmail.com
 postázási cím: 2351 Alsónémedi, Fő út 75.

Bérlő részéről:

név: Dr. Tüske Zoltán polgármester
 mobiltelefonszám: 06 30 159 1760
 email cím: polgarmester@alsonemedi.hu
 postázási cím: 2351 Alsónémedi, Fő u. 66.

A kapcsolattartásra kijelölt személyében, és egyéb adataiban történő változásról a Felek kötelesek egymást 2 (kettő) munkanapon belül e-mailben értesíteni.

12./c) A Bérlő nyilatkozik, hogy az ingatlanra készített energetikai tanúsítványt a jelen szerződés aláírását megelőzően megismerte, annak egy példányával rendelkezik.

13./ Záró rész:

Jelen Bérlési szerződés **5számozott oldalból és 13 pontból és a Bérlési szerződéshez csatolt, Felek által aláírt 1. számú mellékletből áll.**

Jelen Bérlési szerződés **6 egymással** mindenben megegyező példányban készült. A szerződő felek közül Bérlő 5, Bérbeadó 1 eredeti példányát személyenként átvették, amely tény a jelen okirat aláírásával is elismernek és nyugtáznak.

A szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a jelen okirat ügyleti szándékukat helyesen tartalmazza, azzal szemben kifogást nem emeltek, hogy ezt a szerződést a szerződő felek a szerződés aláírását megelőzően elolvasták (előzetesen e-mailben is megkapták és áttanulmányozták), azt mindenben megértették és mint akaratukkal, a valósággal és ügyleti szándékukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Szerződő felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.), illetőleg a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit alkalmazzák.

Alsónémedi, 2022 május 26. napján

.....
 ABÉVA Kft. mint Bérbeadó
 Képviseli: Horváth Miklós
 ügyvezető

.....
 Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata
 mint Bérlő
 Képviseli: dr. Tüske Zoltán polgármester

Ellenjegyzés:
 Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata Polgármesteri Hivatala
 Nagy Ibolya jegyző és pénzügyi csoport vezető: Pótiné Safranyik Anikó