

Előkészítésben közreműködött: Dr. Veres András ügyvéd irodája

ELŐTERJESZÉS

a Hatvani Közétkeztetési Korlátolt Felelősségű Társasággal kötött bérleti szerződés módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hatvani Közétkeztetési Kft. (cg.szám: 10-09-034409, székhely: 3000 Hatvan, Géza fejedelem utca 2.) 884/2013.(XII.12.) számú képviselő-testületi határozat keretében Hatvan Város Önkormányzata által alapított és kizárólagosan az önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság.

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete 602/2014.(VII.24.) számú képviselő-testületi határozatával akként határozott, hogy bérbe adja a Hatvani Közétkeztetési Kft. részére a konyhaként és étkezőként működő és bérleti szerződésben részletesen meghatározott önkormányzati fenntartású ingatlanrészeket.

Annak érdekében, hogy a Hatvani Közétkeztetési Kft.-nek lehetősége legyen ezen ingatlanrészeket bér beadni, és ezáltal az önkormányzati vagyont ilyen formában hasznosítani szükséges a bérleti szerződés módosítása.

A bérleti szerződést változásokkal egységes szerkezetbe foglalt szövege jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, véleményezni, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

Határozati javaslat

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint a Hatvani Közétkeztetési Kft. (cg.szám: 10-09-034409, székhely: 3000 Hatvan, Géza fejedelem utca 2.) alapítója és egyszemélyes tulajdonosa a Hatvani Közétkeztetési Korlátolt Felelősségű Társasággal 2014. július 24. napján a konyhaként és étkezőként működő ingatlanrészek tárgyában megkötött bérleti szerződést a jelen határozat mellékletét képező okirat szerint módosítja, és felhatalmazza Hatvan város polgármesterét a változásokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2014. november 28.

Felelős: Hatvan város polgármestere

Hatvan, 2014. november 19.

Horváth Richárd
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző

BÉRLETI SZERZŐDÉS
változásokkal egységes szerkezetbe foglalt szövege

Amely alulírott napon és helyen létrejött egyrésről

Hatvan Város Önkormányzata

- székhelye: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.;
- KSH törzsszáma: 15729394-8411-321-10
- adószáma: 15729394-2-10;
- bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10403538-49575051-56561001;
- képviseli: Horváth Richárd polgármester
- mint **Bérbeadó**

másrészről:

Hatvani Közétkeztetési Korlátolt Felelősségű társaság

- székhelye: 3000 Hatvan, Géza fejedelem utca 2.
- cégjegyzékszám: 10-09-034409
- statisztikai számjele: 24799591-569-113-10;
- adószáma: 24799591-2-10;
- bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10403538-00027569-00000003
- képviseli: Smidné Vereb Julianna ügyvezető önálló cégjegyzési joggal
- mint **Bérlő**

között az alábbi feltételekkel:

Előzmények

A./ Hatvan Város Önkormányzata képviselő-testülete 2014. július 24. napján megtartott képviselő testületi ülésén 602/2014.(VII. 24.) számú képviselő-testületi határozatával akként döntött, hogy a bérleti szerződést köt Bérlővel a kizárólagos tulajdonát képező és jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészek és azokhoz tartozó ingóságok vonatkozásában.

B./ Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2014. november 27. napján megtartott képviselő-testületi ülésén .../2014. XI. 27.) számú képviselő-testületi határozatával akként határozott, hogy a bérleti szerződést módosítja, és egységes szerkezetbe foglalja az alábbiak szerint:

1. Szerződés tárgya

1.1. Bérbeadó bérbe adja Bérlő részére, Bérlő pedig bérbe veszi az alábbi ingatlanrészeket:

- a) Kossuth Lajos Általános Iskola: hatvani 2993 hrsz.-ú, Hatvan, Kossuth tér 1. szám alatt található, kivett általános iskola megnevezésű, mindösszesen 4124 m² alapterületű – ebből 85 m² alapterületű épületrész konyha működésű;
- b) Brunszvik Teréz Óvoda: hatvani 2760/2 hrsz.-ú, Hatvan, Balassi Bálint út 44. szám alatt található, kivett óvoda megnevezésű, mindösszesen 4193 m² alapterületű – ebből 55 m² alapterületű épületrész konyha működésű;
- c) Hatvani Napsugár Óvoda: hatvani 4571 hrsz.-ú, Hatvan, Gódor Kálmán utca 13. szám alatt található, kivett óvoda megnevezésű, mindösszesen 3609 m² alapterületű – ebből 50 m² alapterületű épületrész konyha működésű;
- d) Hatvani Százszorszép Óvoda: hatvani 3978/21 hrsz.-ú, Hatvan, Hajós Alfréd utca 3. szám alatt található, kivett óvoda megnevezésű, mindösszesen 5110 m² alapterületű – ebből 95 m² alapterületű épületrész konyha működésű;

- e) Hatvani Vörösmarty téri Óvoda: hatvani 3209 hrsz.-ú, Hatvan, Vörösmarty tér 1. szám alatt található, kivett óvoda megnevezésű, mindösszesen 1947 m² alapterületű – ebből 20 m² alapterületű épületrész konyha működésű;
- f) Hatvani 5. Sz. Általános Iskola: hatvani 3978/57 hrsz.-ú, Hatvan, Szabadság út 13. szám alatt található, kivett iskola megnevezésű, mindösszesen 7046 m² alapterületű – ebből 150 m² alapterületű épületrész konyha, illetve 169,85 m² ebédlő, 52,30 m² tanterem, valamint 13,55 m², 13,55 m² és 3,45 m² mellékhelyiség működésű;
- g) Hatvani Kodály Zoltán Általános Iskola: hatvani 5109/2 hrsz.-ú, Hatvan, Géza fejedelem utca 2. szám alatt található, kivett iskola megnevezésű, mindösszesen 1 ha 0496 m² alapterületű – ebből 150 m² alapterületű épületrész konyha, illetve 192,38 m² ebédlő, 49,65 m² tanterem, valamint 13,435 m², 13,21 m² és 3,90 m² mellékhelyiség,
- h) Hatvani Szent István Általános Iskola: hatvani 2601/1 hrsz.-ú, Hatvan, Bajcsy-Zsilinszky út 8. szám alatt található, kivett általános iskola megnevezésű, mindösszesen 1 ha és 1719 m² alapterületű – ebből 120 m² alapterületű épületrész konyha, illetve 114,5 m² ebédlő, 48 m² tanterem, valamint 14,20 m² és 14,20 m² mellékhelyiség működésű;
- i) Hatvani Varázskapu Óvoda: hatvani 2213 hrsz.-ú, Hatvan, Jókai Mór utca 9. szám alatt található, kivett óvoda megnevezésű, mindösszesen 2266 m² alapterületű – ebből 90 m² alapterületű épületrész konyha működésű;
- j) Hatvani Csicsergő Óvoda Mészáros Lázár úti tagóvodája: hatvani 318 hrsz.-ú, Hatvan, Mészáros Lázár út 49-51. szám alatt található, kivett óvoda megnevezésű, mindösszesen 1802 m² alapterületű – ebből 110 m² alapterületű épületrész konyha működésű;
- k) Újhatvani Római Katolikus Általános Iskola: hatvani 2625 hrsz.-ú, Hatvan, Rákóczi út 4. szám alatt található, kivett általános iskola megnevezésű, mindösszesen 4688 m² alapterületű – ebből 26 m² alapterületű épületrész konyha működésű;
- l) Hatvani Gesztenyés kert Óvoda: hatvani 2599 hrsz.-ú, Hatvan, Bajcsy-Zsilinszky út 10. szám alatt található, művelés alól kivett, óvoda megnevezésű, mindösszesen 8064 m² alapterületű – ebből 28 m² alapterületű épületrész konyha működésű; valamint a hatvani 2003 hrsz.-ú, Hatvan, Bajcsy-Zsilinszky út 13. szám alatt található, kivett óvoda megnevezésű, mindösszesen 882 m² alapterületű – ebből 15 m² alapterületű épületrész konyha működésű;
- m) Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal: hatvani 2995 hrsz.-ú, Hatvan, Kossuth tér 2. szám alatt található, kivett városháza megnevezésű, mindösszesen 9644 m² alapterületű – ebből 56 m² alapterületű épületrész konyha működésű;
- n) Hatvani Bajza József Gimnázium és Szakközépiskola: hatvani 2869/1 hrsz.-ú, Hatvan, Balassi Bálint út 17. szám alatt található, kivett középiskola megnevezésű, mindösszesen 7882 m² alapterületű – ebből 70,32 m² konyha, mosdó, étkező
- o) Hatvani Lesznai Anna Módszertani Intézmény: hatvani 4524/1 hrsz.-ú, Hatvan, Ratkó József utca 10. szám alatt található, kivett általános iskola megnevezésű, mindösszesen: 8601 m² alapterületű – ebből három összesen 75 m² területű kiszolgáló konyha

1.2. Bérlet jelen szerződés alapján a bérleményben bérbeadóval egyeztetve konyhát és étkezőt üzemeltet és éttermi és vendéglátási tevékenységet kíván folytatni jelen Bérleti szerződés teljes időtartama alatt. Bérlet tudomással bír arról, hogy a tevékenysége végzéséhez szükséges valamennyi hatósági engedélyt köteles beszerezni és a tevékenység végzésének teljes időtartama alatt fenntartani. Amennyiben Bérlet ezen tevékenység végzéséhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik, illetőleg az engedélyt visszavonják, felfüggesztik úgy Bérbeadó jogosult az Bérleti szerződést, rendkívüli szerződésszegésre tekintettel azonnali hatállyal megszüntetni

1.3. Az Bérlet köteles tevékenysége során maradéktalanul betartani a vonatkozó tűz, munka és balesetvédelmi szabályokat. Ezen szabályokat köteles munkavállalóival is betartatni. Ennek

elmulasztásából eredő károkért teljes körű anyagi felelősséggel tartozik. Bérelő a bérleményt köteles rendeltetésszerűen használni, annak megfelelő műszaki állapotát megőrizni.

2. Szerződés időtartama

2.1. Jelen Bérleti szerződést jelen okirat aláírásának napjától kezdődő hatállyal Felek határozatlan időtartamra kötik.

3. Bérleti díj

3.1. Felek az Bérleti díj összegét: **150.000,- HUF/hó + ÁFA, azaz Egyszázötvenezer** forint + ÁFA összegben határozzák meg. Az Bérleti díjat Bérelő, negyedévente a Bérbeadó által kiállított számla kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles Bérbeadó számlájára átutalással kiegyenlíteni. A számla kiállítás dátuma tárgyi hó első napja, teljesítés dátuma tárgyi hó utolsó napja.

3.2. Az Bérleti díj nem tartalmazza a rezszi költségét, melyet Bérbeadó a szolgáltatótól kapott közüzemi számla alapján havonta egy összesítő számlával az Bérelő által használt terület négyzetmétere és légköbmétere alapulvételével továbbsszámláz Bérelőre. Bérelő a kiállított számla kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles azt Bérbeadó számlájára átutalással kiegyenlíteni.

3.3. Bérelő tudomásul veszi, hogy késedelmes fizetés esetén a késedelem napján hatályos Ptk. szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles. Bérbeadót a hátralékos bér és járuléka erejéig a bérelőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg.

3.4. Bérbeadó az Bérleti díjat (először 2015. január 1-ével) tárgyévi január 1-ével a KSH által az előző évre megadott infláció mértékéig jogosult emelni.

4. Bérbeadó jogai és kötelezettségei:

4.1. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy az Bérelő a Bérleményt a Cégbíróságon telephelyeként a cégnyilvántartásba bejelentse.

4.2. Bérbeadó az ingatlanra érvényes vagyon- és felelősségbiztosítással rendelkezik és azt a Bérlet teljes időtartama alatt fenntartja. Bérbeadó a bérleményben elhelyezett Bérelő tulajdonát képező felszerelési, berendezési és egyéb tárgyaiért felelősséget nem vállal.

4.3. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a teljes Bérleti időszak alatt jelen Bérleti szerződésben meghatározott feltételek szerint rendeltetésszerű használatra alkalmas, harmadik személynek nincs semmilyen olyan joga, mely Bérelő zavartalan használatát akadályozná vagy korlátozná.

5. Bérelő jogai és kötelezettségei:

5.1. Bérelő jogosult az Bérlet teljes időtartama alatt a bérlemény rendeltetésszerű használatára.

5.2. Bérelő bérelőtársat nem fogadhat be a bérleménybe, Bérleti jogát nem ruházhatja át és nem cserélheti el. **Bérelő a Bérbeadó előzetes tájékoztatását követően a Bérleményt albérletbe adhatja. Nem adhatja a Bérelő albérletbe olyan személynek a Bérleményt, aki ellen a Bérbeadó kifejezetten tiltakozik. A Bérelő által megkötött albérleti szerződés a Bérelő jelen Bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit nem érintik. Bérelő köteles az Albérelővel jelen bérleti szerződésben előírt kötelezettségeket betartatni.**

5.3. Bérelő a bérleményt az Bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése napján köteles rendeltetésszerű állapotban Bérbeadó birtokába visszaadni.

- 5.4. A jelen Bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése után a Felek egyeztetnek egymással az esetleges helyreállítással kapcsolatban, ennek hiányában az Bérló köteles az üzletet a saját ingóságaitól kiürítve, az Bérbeadó és Bérló által közösen megállapított felújítási és beruházási tervnek (a tervnek megfelelő készültségi fok szerint) megfelelő állapotban visszaadni a Bérbeadó birtokába.
- 5.5. Amennyiben az Bérló a felek által közösen meghatározott tervtől eltér, úgy Bérló köteles az általa Bérbeadó által nem engedélyezett beruházásokat és felújításokat a felújítási és beruházási terv szerint helyreállítani. A visszaadáskor a felek jegyzőkönyvet vesznek fel. Amennyiben Bérló Bérbeadó írásos felszólítása ellenére sem állítja helyre a felújítási és beruházási terv szerint állapotot, úgy Bérbeadó jogosult azt Bérló költségére maga helyreállítani.
- 5.6. Amennyiben Bérló az Bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt nem üríti ki, köteles használati díjat fizetni Bérbeadó részére arra az időre, amíg azt jogcím nélkül használja. A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat első hónapjára – a késedelem első 8 napját kivéve – az Bérleti díj kétszerese, az egy hónapot meghaladó időtartamra pedig havonta az Bérleti díj háromszorosa. A késedelem első 8 napjára az Bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell fizetni.
- 5.7. A bérlemény birtokba adása/vétel utáni takarítása, illetve ennek költségei az Bérlőt terhelik. A hulladék elszállítása is Bérló feladata, költségeit az Bérleti díj nem tartalmazza.
- 5.8. Bérló köteles a saját hibájából vagy nem rendeltetésszerű használatból keletkezett kárt megtéríteni.
- 5.9. Bérló a Bérlemények esetleges albérletbe adása esetén köteles kellő gondossággal és alaposan eljárni. Bérló teljes és korlátlan felelősséggel tartozik az Albérló(k) által a Bérleményben okozott károkért. A kárt az Albérló felróható magatartásától függetlenül köteles szüksége szerint kijavítani, vagy a kárt Bérbeadó részére megtéríteni.**
- 5.10. Bérló köteles az Bérleti szerződés ideje alatt az ingatlanban található vagyontárgyai védelme érdekében vagyonbiztosítást, és az által ellátott tevékenység tekintetében felelősségbiztosítást kötni.

- 5.10 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény birtokbaadása előtt felek együttesen tételes állapotfelmérést készítenek a bérlemény műszaki állapotáról. Ennek keretében dokumentálják a bérlemény aktuális állapotát. Ezen átadás – átvételi jegyzőkönyv jelen okirat mellékletét képezi.

Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a bérló által a bérleménybe elhelyezett, illetőleg általa felszerelt a bérleményben folytatandó tevékenység ellátásához szükséges ingóságokról tételes felmérést és listát készítenek, melyet aláírásukkal hitelesítenek.

A bérlet bármikori megszűnése esetén bérló az állagsérelem nélkül a kizárólagos tulajdonát képező, elszállítható ingóságokat a bérbeadóval egyeztetett módon a bérleményből elszállíthatja, az egyéb beépítésre kerülő ingóságok vonatkozásában felek – figyelemmel a számviteli törvény vonatkozó rendelkezéseire – egymással tételesen elszámolni kötelesek.

6. Szerződés módosítása és megszűnése

- 6.1. Jelen szerződés bármiféle módosítása és kiegészítése, és a jelen szerződéssel kapcsolatban tett bármilyen egyéb nyilatkozat csak akkor érvényes, ha az írásos formában történik és a szerződő felek arra jogosult képviselői aláírják.

6.2. Szerződésszegés esetén mindkét fél élhet a rendkívüli felmondás jogával. A rendkívüli felmondás joga abban az esetben gyakorolható, amennyiben a szerződést szegő felet a másik fél a szerződésszegés megszüntetésére írásban, határidő tűzésével, felhívta, és az így megadott határidő eredménytelenül telt el.

6.3. Közös megegyezéssel felek bármikor jogosultak jelen Bérleti szerződés megszüntetésére.

6.4. Felek megállapodnak abban, hogy bármelyik szerződő fél jogosult rendes felmondással indokolási kötelezettség terhe nélkül a jelen Bérleti szerződést felmondani 6 hónap felmondási idő közbeiktatása mellett az iskolai tanév végére. A felmondási idő hatálya alatt felek kötelesek eleget tenni az Bérleti szerződésben meghatározott kötelezettségeiknek.

6.5. Bérelő, amennyiben a szerződés saját hibájából szűnik meg, a szerződés megszűnése esetén nem tarthat igényt másik bérlemény biztosítására.

7. Egyéb kikötések:

7.1. Felek tudomásul veszik, hogy képviselőikre és nevükben nyilatkozat tételre kizárólag a cégjegyzésre jogosult személyek jogosultak.

7.2. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezései, továbbá a nem lakáscélú helyiségek Bérletére vonatkozó jogszabályban foglaltak az irányadóak.

7.3. Felek Bérleti jogviszonyukból eredő vitás kérdéseket tárgyalás útján rendezik.

7.4. Amennyiben nem vezet eredményre úgy hatáskörüktől függően a Hatvani Járásbíróság, vagy az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességét köti ki.

Jelen Bérleti szerződést Felek, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és kellő megértés után, cégszerűen jóváhagyólag aláírtak.

Hatvan, 2014. november 27.

Hatvan Város Önkormányzata
képv: Horváth Richárd polgármester
bérbeadó

Hatvani Közétkeztetési Kft.
képv: Smidné Vereb Julianna ügyvezető
bérelő

Melléklet: birtokbaadási jegyzőkönyv + állapotörögzítés ingatlanról