



Hatvan város polgármestere

Cím: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.

Telefon: 37/542-333 Fax: 37/341-501 E-mail: polgarmester@hatvan.hu Web: www.hatvan.hu

Szám: _____/2012.

Előkészítésben közreműködött: dr. Egyed László műszaki ügyintéző

ELŐTERJESZTÉS a hatvani 2602 hrsz.-ú ingatlan, MÁV tanműhely bérleti szerződésének megkötéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Hatvan Város Önkormányzata és Heves Megye Önkormányzata (székhely: 3300 Eger, Kossuth L. út 9.) a MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaságtól (székhely: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.; a továbbiakban: MÁV Zrt.) mint vagyonkezelőtől – így hasznosítási joggal is felruházott jogalanytól – bérelte a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező hatvani 2602 hrsz.-ú, művelés alól kivett, középiskola megnevezésű, 3580 m² alapterületű ingatlan, mely tanműhelyként funkcionál. A bérlet célja a Damjanich János Szakközépiskola, Szakiskola és Kollégium (székhely: 3000 Hatvan, Vécsey utca 2/A.) gyakorlati képzéséhez szükséges infrastruktúra biztosítása. A bérleti szerződés 2011. december 31-én lejárt.

A képviselő-testület 2011. december 15-i ülésén tárgyalta a szerződés újbóli módosítását. A módosítást az alábbiak indokolták:

1. A szerződésben Hatvan Város Önkormányzata és Heves Megye Önkormányzata állt bérleti jogviszonyban, azonban a módosítás szerint már csak a városi önkormányzat lett volna a bérlő, mert a megye törvény erejénél fogva nem lehet intézményfenntartó 2012. január 1-jétől,
2. a felek a határozott idejű szerződést határozatlan idejűvé kívánták módosítani.

A szerződéstervezet több alkalommal egyeztetésre került a MÁV Zrt.-vel és előzetes tájékoztatásuk értelmében részükről nem volt akadálya a szerződés ebben a formában történő aláírásának. A képviselő-testület 754/2011. (XII. 15.) számú határozatával elfogadta a szerződésmódosítást, melyet önkormányzatunk részéről aláírva megküldtünk a MÁV Zrt. részére. A MÁV Zrt. képviselője 2012. február 2-án tájékoztatta hivatalunkat, hogy nem írják alá a szerződésmódosítást, hanem új bérleti szerződés megkötését javasolják. Az új szerződés a korábbi határozott időtartamra szóló szerződéshez képest annyiban módosul, hogy nem a megyei önkormányzat szerepel bérlőként, hanem Hatvan Város Önkormányzata, mint a Damjanich János Szakközépiskola, Szakiskola és Kollégium fenntartója. A másik változás, hogy a felek a szerződést határozatlan időtartamra kötik meg, ellentétben a korábbi határozott időtartamú szerződéssel.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjék a fenti előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni.

1. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete hatályon kívül helyezi a 754/2011. (XII. 15.) számú határozatát.

2. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete bérleti szerződést köt a MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.), mint bérbeadóval a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező hatvani 2602 hrsz.-ú, művelés alól kivett, középiskola megnevezésű, 3580 m² alapterületű ingatlanra, 2012. január 1-jétől a mellékelt bérleti szerződés szerint.

A képviselő-testület felhatalmazza Hatvan város polgármesterét a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2012. március 31. (a szerződés aláírására)

Felelős: Hatvan város polgármestere a Műszaki és Városfejlesztési Iroda útján

Hatvan, 2012. február 15.

Szabó Zsolt
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző

MÁV Vagyonkezelő Zrt.
Miskolci Területi Központ
V-1707/2012.TK.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött a

MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.
Számlavezető pénzügyintézet: Erste Bank Rt.
Számlaszám: 11996808-06200820-00000000
Adószám: 10856417 2 44
Statisztikai jelzőszáma: 10856417-5221-114-01
Cégbíróság és cégjegyzék száma: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság Cg. 01-10-042272
Képviseli :

Szarvas Ferenc elnök-vezérigazgató

Képviselében a MÁV Vagyonkezelő Zrt. (1136 Budapest, Pannónia u. 11.) a 2007. június 1-jén kelt meghatalmazás alapján (a meghatalmazás eredeti példánya a Bérő részére bemutatva).

MÁV Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhelye: 1136 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.
levelezési címe: 1136 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.
számlázási címe: 1136 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.
adószáma: 12287079-2-42-2
statisztikai jelzőszáma: 12287079-6831-114-01
cégjegyzékszám: Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság Cg. 01-10-043537
képviseli: Dr. Gere István területi központvezető

mint bérbeadó – továbbiakban: **Bérbeadó** -,

másrészről

Hatvan Város Önkormányzata

székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.
KSH stat. számjel: 15380250-8411-321-10
adószám: 15380250-2-10
bankszámlaszám: K&H Bank Zrt. 10403538-49575051-56561001
képviseli: Szabó Zsolt polgármester

mint bérő – továbbiakban: Bérő – között alulírott helyen, napon az alábbi feltételekkel:

Bérő kijelenti, hogy nincs a MÁV Zrt.-vel fennálló, elmaradt kötelezettsége, illetve nem áll perben a MÁV Zrt.-vel.

Bevezető rész

Szerződő felek egyezően adják elő, hogy közöttük 2009. november 1. napján határozott idejű bérleti szerződés jött létre a hatvani 2602 hrsz.-ú, belterületi „ kivett középiskola „ művelési ágú, 3580 m² nagyságú ingatlan bérletére, mely 2011. december 31-én lejárt. A felek egybehangzó akaratára alapján 2012. január 1-től határozatlan idejű bérleti szerződésben kívánják továbbiakban bérelni a szerződés tárgyában megjelölt ingatlant.

1. A bérlet tárgya

1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérő megtekintett állapotban bérbe veszi a hatvani 2602 hrsz.-ú belterületi kivett középiskola művelési ágú, 3580 m² térmértékű **ingatlant** (a továbbiakban: **Bérlemény**) a TEÁOR szerint 8531 és 8532 számú tevékenység végzése céljából. Az ingatlan tartozékairól, berendezési tárgyairól szóló nyilvántartást Bérbeadó jelen szerződés hatályba lépését követően haladéktalanul átadja a Bérő részére.

1.2. Bérő kijelenti, hogy az 1.1. pontban megjelölt tevékenység végzése a bérlemény területén nem ütközik a hatályos környezetvédelmi jogszabályokba, és tudomásul veszi, hogy a szükséges szakhatósági, illetve telephely működtetési engedélyek beszerzése elmulasztásából származó minden jogi- és anyagi következmény bérőt terheli. Bérő köteles az 1.1. pontban meghatározott tevékenység végzéséhez szükséges szakhatósági és telephely-működtetési engedélyeket a Bérbeadó részére a kézhezvételüktől számított 5 munkanapon belül bemutatni, Bérbeadó pedig köteles ezen engedélyek egy-egy másolati példányát megőrizni. Bérő kijelenti, hogy valamennyi, a tevékenységéhez kapcsolódó környezetvédelmi vonatkozású engedélyt, határozatot (pl.: telep, működési, hulladékkezelési stb.), valamint azok módosításait a bérbeadó részére megküldi.

1.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérő a szükséges szakhatósági, illetve telephely-működtetési engedélyeket az 1.1. pontban meghatározott tevékenység végzéséhez nem kapja meg, kártalanításra, kártérítésre, a Bérleti díj visszatérítésére, a Bérleti díj ellentételezéseként elvégzett munkák költségeinek megtérítésére nem tarthat igényt.

1.4. Bérő kijelenti, hogy megkapott minden olyan releváns információt, adatot, amelyre a jelen szerződés megkötésére vonatkozó döntés meghozatalához szüksége volt. Bérő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírása előtt Bérbeadó lehetőséget biztosított számára, hogy megtekintse a Bérleményt, továbbá ismeri és elfogadja a Bérlemény helyét és állapotát. Bérő kijelenti, hogy megismerte az idegeneknek a MÁV Zrt. területén történő munkavégzésének munkavédelmi feltételeiről szóló 28/2008. sz. VIG utasításban foglaltakat.

1.5. A tevékenység bővülése esetén vagy profilváltáskor a Bérő vállalja, hogy ezt haladéktalanul bejelenti a Bérbeadónak, azonban ez a Bérleményben folytatott tevékenység megváltozását csak a Bérbeadó előzetes írásbeli, hozzájárulásának megadását követően, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítása esetén eredményezheti. Amennyiben a bérlemény közútról történő megközelítésére nincs lehetőség és a bérlemény csak MÁV Zrt. üzemi terület felhasználásával közelíthető meg, rögzíteni kell a pontos útvonalat, a mellékletként csatolandó, 28/2008. sz. VIG utasítás alkalmazására történő felhívással; szükség esetén, pl. árufeltöltés esetén az áruszállítás útvonalát és időpontját is rögzítve.

1.6. Bérő, illetve ügyfelei gépjárműveikkel csak a bérelt területen parkolhatnak, illetve a kijelölt útvonalon közelíthetik meg a bérleményt.

2. A szerződés hatálya:

Felek jelen bérleti szerződést 2012. január hó 1. napjától számított határozatlan időtartamra kötik.

3. A bérleti és egyéb díjak összege, fizetési feltételek

3.1. Bérleti díj

Felek megállapodnak abban, hogy Bérló a földterület használatáért 23,92- Ft/m²/hó + ÁFA, azaz négyzetméterenként Huszonhárom forint kilencvenkettő fillér havi bérleti díjat + az ezen összeg után járó mindenkori érvényes Általános Forgalmi Adót (továbbiakban: Bérleti díj) köteles Bérbeadó részére megfizetni. A havi Bérleti díj összesen: 85.641.-Ft + ÁFA, azaz Nyolcvanötezer-hatszáznegyvenegy forint + ÁFA. A Bérleti díj megállapítása során Felek figyelembe vették Bérló jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérló az épületek használatáért 328,31.-Ft/m²/hó + ÁFA, azaz négyzetméterenként Háromszázhuszonnyolc forint harmincegy fillér havi bérleti díjat + az ezen összeg után járó mindenkori érvényes Általános Forgalmi Adót (továbbiakban: Bérleti díj) köteles Bérbeadó részére megfizetni. A havi Bérleti díj összesen: 248.203.-Ft + ÁFA, azaz Kettőszáznegyvennyolcezer-kettőszázhárom forint + ÁFA. A Bérleti díj megállapítása során Felek figyelembe vették Bérló jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit.

3.1.1. Bérló a Bérleti díjat 2012. év január hó 1. napjától kezdve *havonta* előre egy összegben köteles Bérbeadó által tárgyhó 5. munkanapjáig kiállított számla alapján, a számla kézhezvételét követő 8 munkanapon belül átutalni a Bérbeadó Erste Bank 11996808-06200820-00000000 számú számlájára. A Bérleti díj pénzügyileg akkor számít teljesítettnek, amikor annak összege a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül.

3.1.2. Felek a szolgáltatás teljesítési időpontjának az ÁFA-törvény hatályos szabálya szerint a számla fizetési esedékességét tekintik.

3.1.3. A Bérleti díj az ingatlankezelési díjat nem tartalmazza. Az ingatlankezelési díjat, továbbá a Bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget a Bérleti díjon felül köteles Bérló a Bérbeadó részére megfizetni.

3.1.4. Bérbeadó jogosult a bérleti díjat évente, az előző naptári évre vonatkozóan a KSH által hivatalosan közzétett inflációs ráta mértékére tekintettel, illetve az adóváltozások időpontjától kezdve az adóváltozások mértékére tekintettel egyoldalúan módosítani. A Bérleti díj módosításra először 2013. január 01. nyílik lehetőség. Bérló a Bérleti díj inflációs ráta mértékére, illetve adók változására tekintettel történő módosítását, illetve felemelését jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

A bérleti díj inflációs rátával történő emelésének számlázása az aktuális bérleti díjjal együtt (visszamenőleg is) a soron következő időszak számlájában történik.

3.1.5. a felek az alábbiakat rögzítik*:

A szerződésben meghatározott ellenérték nem tér el / eltér* a szokásos piaci ártól.

3.2. Ingatlankezelési szolgáltatások és azok díja

Bérló kijelenti, hogy megismerte a Bérleményre vonatkozó házirendet.

Bérló 1.905.-Ft/hó + ÁFA, azaz Egyezer-kilencszázöt forint havi ingatlankezelési díjat + ezen összeg után járó mindenkori érvényes Általános Forgalmi Adót (továbbiakban: Ingatlankezelési díj) előre köteles Bérbeadó részére megfizetni tárgyhót követő hó 5. munkanapjáig kiállított számla alapján, a számla kézhezvételét követő 8 munkanapos fizetési határidővel.

Bérló ingatlankezelési díj címén a szolgáltatások együttes összegének a tényleges használattal arányos díját, és az ezen összeg után járó mindenkori érvényes Általános Forgalmi Adót (továbbiakban: Ingatlankezelési díj) havonta előre fizeti meg a tárgyhót követő hónap 5. munkanapjáig kiállított számla alapján, a számla kézhezvételét követő 8 munkanapos fizetési határidővel.

Felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény takarítását – ide értve a higiénias és csúszásmentesítő anyagok beszerzését is – bérelő végzi el, és viseli annak költségeit. Ezen kötelezettségen túl Bérelő más ingatlankezelési tevékenység ellátására nem köteles.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlankezelési díj a tárgyévet megelőző év november 30-ig felülvizsgálatra kerül az akkor ismert adatok alapján.

Bérbeadó által a KSH Fogyasztói árindex szolgáltatási főcsoportja ill. a közüzemi díjváltozások alapján megállapított és közölt ingatlankezelési és közmű díj a tárgyév január 1-től lép hatályba.

Rendkívüli okok miatt (pl. hatósági árváltozás) a díj év közben is módosításra kerülhet, amit Bérbeadónak megfelelően indokolnia kell.

Bérelő az Ingatlankezelési díjat Bérbeadó által a Bérleti díjjal azonos ütemezésben és esedékességgel és teljesítési időponttal kiállított számla alapján köteles megfizetni a számla kézhezvételét követő 8 munkanapon belül történő átutalással.

Felek a szolgáltatás teljesítési időpontjának a bérleti díj teljesítésével egyezően a fizetés esedékességének napját tekintik.

3.3. Közüemi szolgáltatások

Szolgáltatások megnevezése: elektromos áram, gáz, ivóvíz, csatorna

- A bérbeadó által biztosított
 - **elektromos energia** elszámolása a bérbeadó tulajdonát képező 448084 gyári számú mérőóra segítségével történik.

Az alábbi szolgáltatások mérőóráit a Bérelő nevére kell íratni a helyi szolgáltatóknál.

- **gáz szolgáltatás** elszámolása a bérbeadó tulajdonát képező 5266079 gyári számú
- **víz-és szennyvízszolgáltatás** elszámolása a bérbeadó tulajdonát képező 7704 gyári számú mérőóra segítségével történik.

3.4. Bérelőt az Ingatlankezelési díjak megfizetése a Bérlemény birtokba vétele napjától terheli. Amennyiben Bérelő a bérleti díjat vagy az ingatlankezelési díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, és ezen kötelezettségeit Bérbeadó írásbeli felszólításában meghatározott időpontban sem teljesíti, Bérbeadó a szolgáltatásokat a tartozás teljes kiegyenlítéséig korlátozhatja. A korlátozással kapcsolatos minden költség és a kárveszély a Bérelőt terheli.

3.5. Bérelő a Bérleti, Ingatlankezelési vagy Közüemi díj késedelmes megfizetése esetén, a fizetés esedékessége napjától számított, a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles Bérbeadó részére megfizetni.

3.6. Amennyiben Bérelő nem egyenlíti ki a Bérleti díjat, vagy az Ingatlankezelési, vagy Közüemi díjat a szerződésben rögzített határidőig, tudomásul veszi, hogy Bérbeadó azt azonnali beszédési megbízással érvényesíti. Az azonnali beszédési megbízásra szóló felhatalmazás bank által visszaigazolt példányát Bérelő a birtokba adással egyidejűleg köteles Bérbeadó részére átadni. Az azonnali beszédési megbízásra szóló felhatalmazást Bérelő kizárólag Bérbeadó hozzájárulásával vonhatja vissza.

3.7. Amennyiben Bérelő tőkével és kamattal, illetve költséggel is tartozik, és az általa fizetett összeg a teljes tartozás kiegyenlítésére nem elegendő, Bérbeadó azt elsősorban költségre, másodsorban kamatra, és utolsó sorban tőkére számolja el.

- 3.8. Bérő tudomásul veszi, hogy a nem valóságos állapotnak megfelelő módon feltüntetett tevékenység miatt keletkezett kár miatt a felelősség őt terheli.

4. Birtokba adás

- 4.1. Bérbeadó a Bérleménynek a jelen szerződés hatályba lépésekor a V-1465/2009. sz. bérleti szerződése alapján már a birtokában van.
A Bérő a tevékenységével összefüggésben keletkezett hulladékokról a 164/2003. (X.18.) Korm. rendelet szerint köteles gondoskodni, azokat saját költségén engedéllyel rendelkező vállalkozás részére átadni.
A keletkező kommunális hulladékokra vonatkozóan a helyi közszolgáltatóval köteles szerződést kötni, amelynek másolati példányát a bérbeadó részére legkésőbb jelen szerződés hatályba lépésének napjáig köteles átadni.
A bérő üzemeltetési kötelezettsége vonatkozik a növényvédelemről szóló 2000. évi XXXV. törvényben foglalt kaszálás, gyom-parlagfű mentesítésére is.
A Bérő a Bérleményben lévő tárgyak őrzéséről a bérleti jogviszony ideje alatt köteles gondoskodni.

5. A szerződés megszűnése, felmondása:

- 5.1. Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződéses jogviszony az alábbi esetekben szűnik meg:
- Bérbeadó jogutód nélküli megszűnésével,
 - a bérlet tárgyának megsemmisülésével
 - a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével, a közös megegyezés szerint megállapított időpontban,
 - bírósági ítélet vagy hatósági határozat alapján,
 - rendkívüli felmondással,
- 5.2. Jelen bérleti szerződést Bérbeadó felmondhatja a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó törvényben (jelenleg: 1993. évi LXXVIII. törvény) meghatározott okokból (a bérő a bért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, vagy bérő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti; vagy a bérő vagy a vele a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak; vagy a bérő vagy a vele a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják), illetve Bérő szerződésszegése esetén.
Bérleti díj fizetési határidő elmulasztása esetén Bérőt a következményekre figyelmeztetéssel a teljesítésre fel kell szólítani. Ha Bérő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, Bérbeadó további 8 napon belül élhet felmondással.
Bérő egyéb lényeges kötelezettségének nem teljesítése, illetve szerződésszegés esetén Bérőt a kötelezettség teljesítésére, illetve a szerződésszegés megszüntetésére határidő tűzésével fel kell szólítani. Ha Bérő a felszólításnak a megadott határidőben nem tesz eleget, Bérbeadó további 15 napon belül élhet felmondással.
Ha Bérő magatartása szolgál a felmondás alapjául, Bérőt a következményekre figyelmeztetéssel a magatartás megszüntetésére vagy a megismétléstől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül fel kell szólítani. A magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 napon belül Bérbeadó felmondással élhet.
A felmondás a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (4) bekezdése sze-

rinti esetben az ott írt módon gyakorolható, ha a kifogásolt magatartás az említett törvény 24. § (1) a – d. pontjaiban írt módon valósul meg.

A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál és Bérleti díj fizetés és egyéb kötelezettség elmulasztása esetén az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára, egyéb esetben pedig a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondást Bérelővel írásban úgy kell közölni, hogy az a fentiekben írt határidőn belül Bérelőhöz meg is érkezzék.

- 5.3. Bérelő tudomásul veszi, hogy a felmondás egyoldalú jognyilatkozat, amelynek hatálya a kézbesítéssel (6.17. pont) beáll. A jelen szerződés előírásainak megfelelő felmondás hatályát, érvényességét és jogkövetkezményeit nem érinti, ha azt Bérelő vita tárgyává teszi.

6. Egyéb szerződési feltételek:

- 6.1. Bérelő a Bérleményt a bérlet teljes tartama alatt köteles rendeltetésszerűen, az 1.1. pontban meghatározott célra használni. Bérelő a rendeltetésszerű, illetve szerződészerű használattól eltérő használatból eredő költségekért, károkért Bérbeadó, illetve harmadik személyek irányában felel akkor is ha, a költséget, kárt nem maga, hanem olyan harmadik személy idézte elő, akinek a magatartása, illetve mulasztása Bérelő érdekkörébe tartozik, illetve Bérelő terhére esik.

Bérelő a Bérleményt albérletbe, üzemeltetésre nem adhatja, illetve használatát harmadik személy részére a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen jogcímen nem engedheti át. Bérelő a bérleti jogot nem ruházhatja át és nem cserélheti el.

Bérbeadó külön rögzíti, hogy ezen szerződési feltételek megszegése a 5.3. pontban foglaltak szerint azonnali felmondási oknak minősül.

- 6.2. A Bérlemény és környékének rendben tartása, a belső karbantartási munkák elvégzése, a keletkezett szemét elszállítása Bérelő feladata, kivéve, ha azt a 3.2. pont szerinti ingatlankezelési szolgáltatás tartalmazza. Belső karbantartás alatt Felek a Bérlemény műszaki állapotának és folyamatos, zavartalan, biztonságos, rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében szükséges megelőző (ide értve az időszakos felülvizsgálatokat, engedélyeztetéseket, illetve hitelesítéseket is), fenntartó, javítási munkálatokat és az elhasználódás rendszeres helyreállítását értik. A helyiség karbantartásához tartozó munkák: a helyiség összes burkolatának (a padlózat, falakon és mennyezeten), vakolatának, falának, lépcsőinek, valamint nyílászáró szerkezetének, üvegfelületeinek és valamennyi belső berendezési tárgyának, elektromos kapcsolóinak, csatlakozó aljainak, világítóberendezéseinek, fűtőberendezéseinek, vízellátási és vízelvezetési berendezéseinek, a helyiség átvételkor állapotban való megőrzése, rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása, hibáinak kijavítása, elhasználódás esetén kicserélése, pótlása, festése, tapétázása, mázolósa.

A bérleménnyel kapcsolatos karbantartási feladatokat Bérelő saját költségén megtérítési igény nélkül végzi. Amennyiben Bérelő a szerződésben vállalt állagmegőrzési, karbantartási feladatainak felszólítás ellenére sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult ezeket a munkákat Bérelő költségére elvégeztetni. Bérbeadó a bérlet időszaka alatt a Bérleményen felújítást és beruházást nem tervez. Bérelő köteles biztosítani Bérbeadó részére indokolt esetben, de legalább évente egy alkalommal a Bérlemény épületszerkezeteinek megvizsgálását, illetőleg tevékenysége ellenőrzését.

- 6.3. Bérelő a Bérleményen bármilyen karbantartási, felújítási munkát csak saját költségén,

Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, valamennyi szükséges jogerős hatósági engedély birtokában, bérbeszámítás és költségtérítés igénye nélkül építhet, illetve végezhet, mellyel kapcsolatban Bérő a Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel. Az épületek, építmények létesítéséhez, üzemeltetéséhez, átalakítási/felújítási munkákhoz szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése Bérő feladata. A hatósági engedélyek beszerzéséhez szükséges műszaki tervek felülvizsgálat és jóváhagyás céljából a hatósághoz való beadás előtt be kell nyújtani a MÁV Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóság Ingatlankezelési Szolgáltató Egységéhez.

Bérő a Bérleményen bármilyen épületet, építményt, illetve a Bérlemény területén bármilyen átalakítási munkát csak saját költségén, Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, valamennyi szükséges jogerős hatósági engedély birtokában, külön beruházási megállapodás alapján építhet, illetve végezhet, mely a jelen szerződést kiegészíti és módosítja. Az épületek, építmények létesítéséhez, üzemeltetéséhez, átalakítási/felújítási munkákhoz szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése Bérő feladata.

- 6.4. Bérbeadói engedély nélkül végzett bármilyen építési, átalakítási, karbantartási, felújítási, beruházási munkával létesített épület, építmény, szerkezet, eszköz stb. a Bérbeadó tulajdonába kerül, és azzal kapcsolatban Bérő Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel.

Bérbeadó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egyértelműen kijelenti, hogy Bérő által a Bérlemény területén saját költségén létesített épületekre, építményekre vonatkozóan Bérő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez nem járul hozzá. Bérő ezt tudomásul veszi. Felek megállapodnak, hogy sem a Bérbeadó engedélyével, sem az engedélye nélkül végzett építési, beruházási, átalakítási, felújítási tevékenység nem eredményezheti az ingatlan tulajdonjogának, illetve tulajdoni hányadának Bérő általi megszerzését sem ráépítés, sem egyéb jogcímen. Szabálytalan beruházás minden jogkövetkezményét bérőnek kell viselnie.

- 6.5. Bérő a Bérlemény használata során köteles valamennyi környezetvédelmi előírást betartani, Bérő által okozott környezetvédelmi károkért a teljes felelősség – az esetleges környezeti károkkal kapcsolatos kártérítési és kármentesítési kötelezettség, környezetvédelmi bírság stb. – Bérőt terheli. Hulladékszállítással, kezeléssel, illetve feldolgozással kapcsolatos tevékenység csak a MÁV Zrt. írásos engedélyével és az erre vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai szerint folytatható a Bérleményen. Bérő köteles a szükséges információkat önként közölni, és bármikor biztosítani a jogszabályok betartásának ellenőrzését a MÁV Zrt. környezetvédelmi munkatársa részére. Mindezek elmulasztása azonnali felmondási okot jelent.

Amennyiben a Bérleményen Bérő környezetszennyezéssel járó rendkívüli eseményt észlel, vagy erről tudomást szerez, azt haladéktalanul köteles Bérbeadó és a hatályos jogszabály szerint hatáskörrel rendelkező hatóság tudomására hozni. Ennek elmulasztása azonnali felmondási okot jelent.

- 6.6. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény használatával járó járulékos költségek – ide értve akár Bérbeadó, akár Bérő terhére kirovandó eseteleges helyi adókat is – viselése és megfizetése Bérő kötelessége. Amennyiben Bérbeadó a járulékos költségek bármelyikét is megfizeti, akkor Bérő az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles azt Bérbeadónak megtéríteni.

- 6.7. Bérő köteles

- a tűzrendészeti és egyéb hatósági engedélyeket beszerezni,
- a házirendben foglaltakat betartani,

- a Bérleményre vonatkozó tűzvédelmi és egyéb szabályzatokat elkészíteni, és az abban foglaltakat betartani, valamint a Bérleményben tartózkodó személyekkel maradéktalanul betartatni.

Az 1.1. pontban megjelölt Bérlemény területén okozott károkért a Bérletet terheli a kárfelelősség.

6.8. Felek e szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy Bérlet a szerződés hatálybalépését követő 15, azaz Tizenöt napon belül köteles az 1.1. pontban megjelölt Bérleményben levő ingóságokra általános és a bérlet tevékenységére vonatkozó felelősség biztosítást saját költségén megkötöni, és azt a bérlet ideje alatt folyamatosan fenntartani. A Bérlemény állagában bekövetkezett kár tekintetében kedvezményezettnek Bérbeadót kell megjelölni. A 4.1. pont rendelkezéseinek megfelelően Bérlet köteles a megkötött biztosítási szerződés eredeti példányát bemutatni és másolatát átadni Bérbeadó részére. Amennyiben Bérlet a jelen pontban írtakat megszegi, terhére esik mindazon költség és kár, amely akár nála, akár Bérbeadónál, akár harmadik személynél merül fel. Bérlet tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem felel a Bérleményben levő ingóságokban bekövetkezett károkért. Továbbá a biztosítási szerződés jelen pontban foglalt időpontban történő megkötésének elmaradása a jelen szerződés azonnali hatályú felmondásának alapjául szolgálhat Bérbeadó részére.

6.9. Bérlet a Bérleményen csak a Bérlemény területén működő saját cégét, illetve a Bérlemény területén folytatott tevékenységét reklámozhatja a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően, a szükséges jogerős hatósági engedélyek birtokában. Reklám elhelyezéséhez Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges. Bérbeadó külön rögzíti, hogy e szerződési feltétel megszegése a 5.3. pontban foglaltak szerint azonnali felmondási oknak minősül.

6.10. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlet a beruházási megállapodás alapján létesített épületeket, építményeket, elvégzett átalakítást, a beruházási megállapodásnak megfelelően köteles a Bérbeadó birtokába adni a következőkre is figyelemmel. Bérbeadó jogosult azonban írásban követelni az engedély nélkül létesített épületek, építmények átalakítások elbontását, illetve helyreállítását követelni. Amennyiben ennek Bérlet nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a munkálatokat Bérlet költségére elvégeztetni.

Bérlet a Bérlemény területéről csak azon berendezési, felszerelési tárgyakat szerelheti le – az állag sérelme nélkül –, illetve szállíthatja el, amelyeket nem Bérbeadó adott e szerződés alapján Bérlet használatába, hanem Bérlet saját költségén helyezett el, vagy szerelt fel a Bérlemény területén. Felek a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésekor, a Bérlemény visszaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek azon személyek részvételével, akiknek jelenléte a birtokba adáskor felvett jegyzőkönyvnél kötelező. Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény visszaadás kori állapotát, Bérlet esetleges károkozásait, Bérletet terhelő helyreállítási kötelezettségeket, a mérőóra állásokat.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben Bérbeadó és Bérlet nyilatkoznak a Bérleményben esetlegesen végzett beruházásról és annak elszámolásáról.

Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor minden szükséges intézkedést megtenni a Bérlemény birtokbavételére, jogosult továbbá – amennyiben Bérlet a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor nem adja Bérbeadónak vissza - a közüzemi szolgáltatások azonnali megszüntetésére és jogosult Bérlet közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása alapján a kiürítés iránt közvetlen bírósági végrehajtást kérni.

- 6.11. Bérő a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserehelyiségre vagy kártalanításra nem tarthat igényt.
- 6.12. Felek megállapodnak abban, hogy ha Bérő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig a Bérlemény teljes területét nem üríti ki és a jelen szerződésben meghatározottak szerinti állapotban nem adja vissza Bérbeadó részére, Bérő a jogcím nélküli használat idejére a használat ellenértékeként a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes Bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.
- 6.13. Bérbeadót a hátralékos Bérleti díj és járulécai erejéig zálogjog illeti meg Bérőnek a Bérlemény területén levő vagyontárgyain. Bérbeadó jogosult zálogjogát Bérőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal érvényesíteni. Bérő már most kijelenti, hogy amennyiben Bérbeadó zálogjogát érvényesíti, azzal szemben semmilyen kifogást nem támaszt, a kifogás jogáról a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond. Bérbeadó mindaddig, amíg a zálogjoga fennáll, jogosult megakadályozni a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Amennyiben Bérő a zálogjoggal terhelt dolgot Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti a dolognak Bérő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérbeadó zálogjogát érvényesíti, jogosult az ingóságok kielégítési joga megnyíltától számított 6 hónapon belüli értékesítésére - bírósági végrehajtás mellőzésével - árverés szervezésével vagy záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozó személynek megbízást adni. Bérbeadó az értékesítésről Bérőt előzetesen írásban értesíti. A legkisebb eladási ár amennyiben az értékesítéskor a zálogtárgynak Magyarországon hivatalosan jegyzett piaci ára van, a Magyarországon hivatalosan jegyzett piaci ár (középárfolyam). Ha ilyen nincsen a legalacsonyabb eladási ár a zálogtárgynak az értékesítés időpontjában, az értékesítés helyén kialakult forgalmi értéke, az értékesítés időpontjában, az értékesítés helyén a zálogtárgyért a forgalomban általában elérhető ár minősül. Bérbeadó kielégítési jogának gyakorlásáról, illetve az értékesítésről Bérőt az értékesítést megelőzően legalább 30 nappal írásban értesíteni köteles. Az értékesítés bevétele Bérbeadót illeti meg, azonban köteles Bérővel elszámolni.
- 6.15. A Bérbeadóval szembeni bármilyen követelés engedményezése (ide értve annak faktorlását is) illetve bármilyen Bérbeadóval szembeni követelésen zálogjog alapítása csak a Bérbeadó előzetes jóváhagyásával lehetséges.
- 6.16. Bérő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megkötésével nem keletkezik szerződésen alapuló elővásárlási és/vagy előbérleti joga.
- 6.17. Felek az egymásnak küldendő közléseiket a jelen szerződés bevezető részében szereplő levelezési címükre kell, hogy eljuttassák közvetlen kézbesítéssel vagy tértivevényes ajánlott levélként postai úton. A levelezési cím megváltozásáról a másik felet írásban, igazolható módon értesíteni kell. Bérő részére postai úton megküldött iratot, közleményt, stb. a kézbesítés napján, ha pedig Bérő az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert Bérő az iratot nem vette át (az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. Bérő részére közvetlenül kézbesített iratot az átvétel napján, ha pedig Bérő az

átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni.

Amennyiben Bérő elmulasztja Bérbeadóval közölni levelezési címe megváltozását és az irat ezért nem kézbesíthető részére, akkor az iratot azon a napon kell Bérő részére kézbesítettnek tekinteni, amely napon a posta azt megkísérelte részére kézbesíteni, illetve amely napon azt Bérbeadó megkísérelte részére közvetlenül átadni.

6.18. Bérbeadó részéről kapcsolattartó a MÁV Vagyonkezelő Zrt. ügyintézője:

Név: Udvari Ildikó

Telefonszám: 30/8285539

Bérő részéről kapcsolattartó

Név: dr. Egyed László (Hatvan Város Polgármesteri Hivatala)

Telefonszám: 37/542-300

Az ügyintézők nincsenek felhatalmazva a szerződés módosítására vagy azzal kapcsolatos kötelező erejű jognyilatkozatok megtételére.

6.19. Bérő köteles Bérbeadóval haladéktalanul, igazolható módon írásban közölni adatainak megváltozását.

6.20. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetén Felek e szerződésből eredő jogviták eldöntésére kikötik a Miskolc Városi Bíróság kizárólagos illetékességét.

6.21. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv., az energia továbbítására vonatkozó jogszabályok, szabványok, valamint a hatályos helyiségbérleti jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

E szerződés 6 (hat) egymással megegyező példányban készült, melyet Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak.

Miskolc, 2012. március

Hatvan, 2012. március

.....

Buzinkay Tamás

vezérigazgató

MÁV Vagyonkezelő Zrt.

Bérbeadó

.....

Szabó Zsolt

polgármester

Hatvan Város Önkormányzata

Bérő