

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

Ócsai Polgármesteri Hivatal	
Erkezett: 2021-06-19	mel.:
1/9458-1/2021 SZÁM	Előadó: Palgarm

Amely létrejött egyrészről

Ócsa Város Önkormányzata

székhelye: 2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky utca 2.

adószáma: 15730394-2-13

statisztikai számjele: 15730394-84-11-321-13

képviselő: **Murinainé Murár Emília** alpolgármester
mint Bérbeadó (a továbbiakban: „Bérbeadó”);

másrészről

Ócsa Város Sportegyesület

székhelye: 2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.

adószáma: 18721591 - 1 - 13

képviselő: **Bukodi Károly**

mint Bérlő (a továbbiakban: „Bérlő”),

a továbbiakban együttesen: „Felek” között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A Szerződés tárgya

1.1 A Bérbeadó Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 83/2017. (III. 29.) számú ÖK. határozata alapján kizárólag sport tevékenység és azzal szorosan kapcsolódó oktatási, kulturális tevékenységek folytatása céljára bérbe adja, a Bérlő pedig – a Bérbeadó által felvett és a Bérlő által aláírt átadás-átvételi jegyzőkönyv szerinti állapotban és műszaki tartalommal, továbbá az alábbi pontokban részletezett vállalásokkal - bérbe veszi az Ócsa Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában álló ócsai 1578 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 2364 Ócsa, Falu Tamás utca 51/A. szám alatt található, - a 2 számú mellékletben foglalt térképen megjelölt – 50 m² alapterületű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan).

II. A bérleti szerződés időtartama, hatálybalépése

2.1 A helyiségbérleti szerződést a Felek 5 év határozott időre kötik, 2019. szeptember 1. napjától 2024. július 31. napjáig terjedő időtartamra.

2.2 A Felek megállapodnak abban, hogy jelen helyiségbérleti szerződés közöttük – 5 évente – legalább 15 évig újrakötésre kerül a feltételek aktuális újratárgyalásával és szerződésben történő rögzítésével.

2.3 Jelen helyiségbérleti szerződés a mindenkor hatályos Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: R.) együtt alkalmazandó.

III. Bérleti díj, közüzemi költségek, az Ingatlannal kapcsolatban felmerülő fizetési kötelezettségek

3.1 Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó az Ingatlant ingyenesen, azaz 0 Ft/hó bérleti díjért adja bérbe, ám a Felek kikötik, hogy Bérlő vállalja, hogy a 2.1. pontban meghatározott határidőn belül a IV. címbe rögzített felújításokat, beruházásokat és egyéb munkálatokat saját költségén elvégzi.

[Handwritten signature]

3.2 A Bérelő köteles a 3.1 pontban rögzített díjon felül a közüzemi szolgáltatásokért (pl. vízfogyasztás, csatornahasználat, a hulladékkezelési közszolgáltatás, gázfogyasztás) díjat fizetni. A bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő egyéb díjak (telefon, kábeltévé, internet stb.) is a Bérelőt terhelik. A Bérelő a szerződés 4.2 pontjában foglaltak teljesülését követő 8 napon belül köteles gondoskodni a mérőórák átíratásáról, a közszolgáltatási szerződéseket megkötni és azt a szerződés megkötését követő 30 napon belül a Bérbeadó felé bemutatni.

IV. Bérleti díj helyébe lépő költségek

4.1 A Felek megállapodnak, hogy Bérelő az Ingatlanon szakember(ek) közreműködésével elvégzi a szerződés 1. melléklete szerinti felújítással kapcsolatos munkákat, melynek előre várható – árajánlattal alátámasztott – összege bruttó 4.060.900,- Ft, amelyből az anyagköltség bruttó 1.400.000 Ft. A Bérelő vállalja, hogy a szerződés megkötését követő 5 éven belül legalább az anyagköltségnek megfelelő összegű, ingatlanra történő ráfordítást számlával igazolja.

4.2 A Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó az ingatlan bérbevételéhez és rendeltetésszerű használatához esetlegesen szükséges közműátalakításokat saját költségén (pl. vezetékes ivóvíz almérősítés stb.) elvégzi.

V. Birtokbaadás

5.1 A Bérbeadó a Bérelő részére az Ingatlant birtokbaadási eljárás keretében adja át, melyről Felek jegyzőkönyvet készítenek. A Bérbeadó a jegyzőkönyvben nyilatkozik az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmasságáról, a központi berendezések, és azoknak a helyiségen belül található részei, valamint a berendezések üzemképességéről. A jegyzőkönyv a Szerződés 1. számú függelékét képezi.

5.2 A Felek a birtokba adás során a jegyzőkönyvben rögzítik az Ingatlanban felszerelt vagy ahhoz tartozó mérőórák állását.

5.3 A Bérbeadó a jegyzőkönyv alapján elkészíti az ingatlan átadása alkalmával a Bérbeadó által az ingatlanban hátrahagyott, Bérelő részére használatra átadott ingóságok leltárát, - amennyiben azt nem kiürített állapotban adja birtokba -, mely leltárát a Felek az aláírást követően a szerződéshez rögzítik, mint 2. számú függelék.

VI. Birtoklás és használat, valamint a hasznosítás joga

6.1 Az Ingatlant jelen helyiségbérleti szerződés megkötését követően kizárólag a Bérelő és a Bérelő által, a Bérelő felelősségére az ingatlanba bebocsátott személyek használhatják.

6.2 A Bérelő az Ingatlant nem hasznosíthatja, bérleti jogát másra nem ruházhatja át, az Ingatlant albérletbe nem adhatja, illetve arra Bérelőtársi jogviszonyt nem létesíthet.

6.3 A helyiségbérleti jog folytatása ellenében a Bérelő tartási szerződést nem köthet.

VII. Az Ingatlan rendeltetésszerű használata

7.1 A Bérelő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanban jelentős zajjal járó sporttevékenységet, építési, szerelési munkákat, a környező ingatlanok nyugalmanak lehető legkisebb zavarásával kötelesek végezni. Ezen tevékenységeket csak 8.00 – 22.00 óra között végezhetik.

7.2 A Bérelő köteles az Ingatlant, az Ingatlan előtti járdaszakaszt tisztán tartani, síkosság-mentesítéséről gondoskodni.

7.3 A Bérelő köteles a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást igénybe venni, az arra vonatkozó szerződést megkötni és a közszolgáltatási díjat megfizetni a vonatkozó jogszabályok alapján.

7.4 A Bérelő az Ingatlant nem jogosult – leszámítva e helyiséghasználati szerződésben rögzített átalakításokat – átalakítani, azon egyéb értéknövelő beruházást kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával, engedélyével jogosult végrehajtani.

7.5 Ha a Bérelő az Ingatlant a Bérbeadó hozzájárulása nélkül mégis engedély nélkül – a 4.1. pontban foglaltakon túl – átalakította, korszerűsítette vagy azon értéknövelő beruházást végzett, illetve ha

engedélyköteles átalakítási munkát hatósági engedély nélkül végzett, a Bérbeadó kérésére saját költségén köteles az eredeti állapotot haladéktalanul helyreállítani. Felek rögzítik, hogy Bérelő által kivitelezett bármilyen jellegű átalakítással, korszerűsítéssel vagy beruházással a Bérelőnek tulajdoni igénye, vagy egyéb igény követelése az ingatlanon nem keletkezik.

7.6 A helyiségbérleti szerződés megszűnésekor a Bérelő köteles az Ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a Bérbeadó számára. Jelen szerződésben foglalt kivételektől eltekintve, valamint a Bérbeadó ettől eltérő rendelkezése hiányában a Bérelő az Ingatlan birtokba adásakor készített jegyzőkönyvben rögzített, valamint e szerződésben foglaltak alapján időközben végzett átalakítások által eredményezett állapotban köteles az Ingatlant a Bérbeadónak visszaadni.

7.7 A Felek megállapodnak abban, hogy e szerződés megszűnése esetén Bérelő az ingatlanon végzett ráfordításainak költségét Bérbeadóval szemben kizárólag abban az esetben jogosult érvényesíteni, amennyiben a szerződés a határozott idő lejártát megelőzően a Bérbeadónak felróható okból szűnik meg.

VIII. Az Ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő jogok és kötelezettségek

8.1 Bérelő jogai és kötelezettségei a bérleti jogviszony fennállása alatt:

- a. Jogosult a helyiséget beépített épülettartozékokkal együtt használni. Amennyiben a használat során a fentiek kárt szenvednek (a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás kivételével) köteles azokat eredeti állapotban helyreállítani. A bérbe adott helyiséggel, épülettartozékokkal, tárgyi eszközökkel kapcsolatban a Bérelőt terhelik az alábbi költségek:
 - a bérlemény használata során a szükségessé váló festési, karbantartási munkák elvégzésével illetve elvégeztetésével, valamint a bérlemény belső takarításával kapcsolatban felmerült költségek, a kizárólagos használatában lévő helyiségre kiterjedően;
 - a Bérbeadó által bérbe adott berendezési tárgyak karbantartási költsége. Amennyiben ezek olyan mértékben elhasználódnak, hogy cseréjük szükséges, az új eszköz beszerzése már a Bérelő feladata saját költségére. Az elhasználódott tárgyi eszközöket selejtezés céljából vissza kell adni a Bérbeadó részére.
 - a bérleményben saját tulajdonban levő, valamint a Bérbeadótól bérbe vett eszközök, elektromos és gázüzemű berendezések érintésvédelmi, tűzvédelmi szabványossági és egyéb - jogszabályok által előírt - biztonsági felülvizsgálatának elvégeztetése, valamint a feltárt hibák kijavíttatása, a bérleményben levő világító testek javíttatása szakemberrel (beleértve égők, fénycsövek és egyéb alkatrészek cseréjét is), ajtózáruk javíttatása, pótlása, cseréje.
- b. Köteles gondoskodni a bérleményben, annak berendezéseiben, - ideértve mindennemű szerkezetet, vezetéket, épület felszerelési tárgyat - a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezési tárgyaiban, vagy a bérleményben a tudtával tartózkodó más személyek felróható magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.
- c. Köteles a hatósági előírásokat betartani, a használat során mások jogait és törvényes érdekeit sem sértheti.
- d. Köteles úgy eljárni, hogy a helyiség és az épület állagában a rendeltetésszerű használatból eredő kopás kivételével állagromlást ne idézzon elő.
- e. Jogosult a Bérbeadó további megkérdezése nélkül a helyiségben levő berendezéseire, ingóságaira, készleteire vagyonbiztosítást kötni.
- f. Bérelő a bérelt területen a tevékenység és a tűzveszélyességi osztályba sorolásnak megfelelő, az ott keletkező tűz oltására alkalmas és a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban foglalt körülményeket kielégítő tűzoltó készüléket köteles elhelyezni. A tűzoltó készülék karbantartásáról, ellenőrzéséről és nyilvántartásának vezetéséről köteles gondoskodni.
- g. Köteles a kulcsfelvételre jogosult dolgozó nevét a Bérbeadó titkárságán leadni.

8.2 Bérbeadó kötelezettségei a bérleti jogviszony fennállása alatt:

- a. A bérlet fennállása alatt a Bérbeadó köteles gondoskodni:
 - elemi csapás következtében keletkezett épületkárok helyreállításáról.

A karbantartási és felújítási munkák idejét a Bérbeadó a Bérlővel minden esetben egyeztetni köteles oly módon, hogy ezek a Bérő tevékenységét lehetőleg ne akadályozzák.

Bérő az olyan meghibásodásokról, amelyek a bérlemény állagának nagyobb mérvű romlásához vezethetnének, köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni. A késedelmes bejelentésből eredő károkért a Bérőt felelősség terheli és az ezzel járó költségnövekedést köteles viselni.

IX. Bérleti jogviszony megszűnése

- 9.1 A helyiségbérleti szerződés megszűnik, ha
- a szerződésben rögzített bérleti idő lejár,
 - az Ingatlan megsemmisül;
 - a szerződést az arra jogosult felmondja;
 - a Bérő jogutód nélkül megszűnik.
- 9.2 A Bérbeadó a helyiségbérleti szerződést írásban akkor mondhatja fel, ha
- a Bérő a bérleti díj helyébe lépő átalakítási munkálatok elvégzésének határidőben nem tesz eleget;
 - a Bérő a szerződésben vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét felszólítás ellenére sem teljesíti;
 - a Bérő vagy az általa az Ingatlanba bebocsátott személy az Ingatlant rongálja vagy a rendeltetésével ellentétesen használja;
- 9.4 Amennyiben a Bérő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, a Bérbeadó – a felmondásra történő figyelmeztetés mellett – írásban határidőt tűz a kötelezettség teljesítésére. Amennyiben Bérő a Bérbeadó által megállapított határidő alatt a kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérbeadó a szerződést az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára 15 napos felmondási idővel felmondja. Ha a felszólításban tűzött határidő utolsó napja és a hozzá számított 15 napos felmondási idő utolsó napja a következő hónap valamelyik napjára esik, akkor a Bérbeadó az ezt követő hónap utolsó napjára mondhatja fel a szerződést.
- 9.5 Ha a Bérő, vagy az általa az Ingatlanba bebocsátott személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítja a Bérőt. Amennyiben a kifogásolt magatartással a Bérő, vagy az általa az Ingatlanba bebocsátott személyek nem hagynak fel, a magatartás folytatását vagy annak megismétlését 15 napos rendes felmondás megtartásával, annak lejártát követő hónap utolsó napjára a Bérbeadó felmondhatja a szerződést.
- 9.6 A bérleti szerződés Bérbeadó általi felmondása esetén, ha a Bérő a felmondásban meghatározott határidőig nem üríti ki az Ingatlant, a Bérbeadó az Ingatlan kiürítését, valamint a Bérő által felhalmozott és meg nem fizetett tartozások behajtását, végrehajtását haladéktalanul kezdeményezi.
- 9.7 A Bérő tudomásul veszi, hogy a meghatározott felmondási idő elteltével az Ingatlant haladéktalanul köteles elhagyni, azt kiürített és rendeltetésre alkalmas, az Ingatlan birtokba adásakor készített jegyzőkönyvben rögzített állapotnak megfelelően átadni Bérbeadó számára. Az Ingatlan szabályszerű visszavétele a helyszínen, ingatlan-visszaadási jegyzőkönyv felvételével történik. Bérő az ingatlan visszaadása és a közműórák átíratása során köteles Bérbeadóval, illetve a Bérbeadó képviselőjével eljáró személlyel együttműködni, a visszaadás során rendelkezésére állni. Bérő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja, hogy ha az Ingatlan - jelen pont szerint meghatározott - visszavételére neki felróható okból nem kerülhet sor, úgy köteles a Bérbeadó igazoltan felmerült költségeit megfizetni.
- 9.8 A Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó végrehajtó segítségét veheti igénybe, amennyiben Bérő önként nem hagyja el az Ingatlant.

9.9 A Bérelő a szerződést bármikor, írásban 15 napos felmondási idővel, annak lejártát követő hónap végére felmondhatja.

9.10 A Felek megállapodnak, hogy a Bérelő a 2.1 bekezdésben meghatározott határozott idő leteltét megelőző hatodik hónaptól a határozott idő lejártát megelőző 30. napig kérelmezheti – a bérleti díj és egyéb feltételek aktuális állapotnak megfelelő meghatározása mellett – a bérleti szerződés további 5 év határozott időre szóló újrakötését.

X. Egyéb rendelkezések

10.1 A Felek kijelentik, hogy e szerződés valamely pontjának esetleges érvénytelenségének (részbeni érvénytelenség) megállapítása nem jelenti a szerződés egészének érvénytelenségét.

10.2 A Felek a helyiségbérleti szerződéssel kapcsolatban felmerülő jogvitájukat elsősorban megkísérlik tárgyalások útján, békés úton rendezni. Amennyiben a tárgyalás nem vezetett eredményre, Felek a pertárgy értékétől függően a helyi bíróság hatáskörébe tartozó ügyekben a Dabasi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

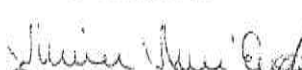
10.3 A Felek megállapodnak abban, hogy a másik félnek címzett nyilatkozatot írásba kell foglalni és azt postai úton, ajánlott tértivevényes levél útján kell közölni a másik féllel. A felek megállapodnak ezért abban is, hogy bármely másik félhez címzett nyilatkozatot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta; továbbá, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz elköltözött, ismeretlen, vagy „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

10.4 A helyiségbérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben Ócsa Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelete, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.


10.5 A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

10.6 Jelen helyiségbérleti Szerződés 4 példányban készült, amelyből 3 példány a Bérbeadót, 1 példány a Bérelőt illeti meg.

Ócsa, 2019. november 4.


Ócsa Város Önkormányzat
képv.: Murinainé Murár Emília alpolgármester
Bérbeadó


Dr. Molnár Csaba
jegyző
jogi ellenjegyző


Farkas Marietta
pénzügyi irodavezető
pénzügyi ellenjegyző


Ócsa Város Sportegyesület
képv. Bukodi Károly elnök
Bérelő

Előttünk, mint tanúk előtt:

1) név: ...ROMÁNYKA... RITA...
lakcím: ...2364. CSEA, BAKSA...
szig. szám: ...37407...
aláírás: ...*Rita*...

2) név: ...KOLIS-KOTAZÉ DORA...
lakcím: ...2366. KANUCS, SZÉKESI...
szig. szám: ...374774...
aláírás: ...*Kolis-Kotazé Dora*...

Mu'

ÁRAJÁNLAT : Torma Zoltán részére

18 db Nyílászáró bontása , javítás az új nyílászárók fogadására .	265,000
78 m2 fal bontása.	296,400
80 m2 parketta és járólap + 2 fürdőszoba bontása .	260,000
20-22 m3 építési törmelék kihordása konténerbe .	150,000
2db fürdő kialakítása , falazás , zuhanyzó elhelyezése .	340,000
30 m2 járólap és csempe rakása	180,000
60 fm -50 m2 javítási munkák falbontás után , meglévő hibák javítása, vakolás .	269,500
konténer építési törmeléknek	160,000
18 db nyílászáró berakása	400,000
30-40 m2 gipszkartonszerelés	140,000
Tetőjavítás	200,000
	+
	2,660,000
ANYAGKÖLTSÉG :	
18db nyílászáró	1,200,000
Tetőjavítási anyagköltség	200,000
	+
	4,060,900

MEGRENDELŐ

Dátum :

Egerszegi Krisztina,
vállalkozó
2364 Ócsa, Bem József u. 10.
Adószám: 67759220-1-33

KIVITELEZŐ

Handwritten signature