

BUDAKALÁSZ



Előterjesztés

bizottsági hatáskör

**Budakalász Város Önkormányzat
Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának 2021. augusztus 2-i rendkívüli ülésére**

Tárgy: Javaslat az EM Technology Kft.-vel bérleti szerződés megkötésére

Előterjesztő: Kóder György bizottság elnöke

Készítette: Szeleczy Szilvia irodavezető Műszaki és Főépítési Iroda
Romcsek Gábor vagyongazdálkodási ügyintéző

Egyeztetve: dr. Deák Ferenc jegyző

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Tárgyalja: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.
A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű** szavazattöbbség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat az EM Technology Kft.-vel bérleti szerződés megkötésére

Az EM Technology Kft. a 2020. január 10-én módosított 2016. január 1. napján kelt bérleti szerződés alapján 2020. december 31-ig bérelte a Budakalász 1291/25 hrsz. alatt felvett, természetben Budakalász, Szentendrei út 1-3. szám alatti ingatlanon levő, bérleti szerződésben 2.2, 2.7, 2.8, 2.9 számmal jelölt 550 m² alapterületű épületrész műhely üzemeltetése, raktározás, kis- és nagykereskedelmi valamint csomagküldő kiskereskedelem tevékenység végzése céljából 208.000 Ft. + ÁFA, bruttó 264.160 Ft. havi bérleti díjért.

A bérleti szerződés megszűnt, 2021.január 1-től a bérleti díjjal megegyező használati díjat kellett fizetnie. A Pénzügyi- és Adóiroda nyilvántartása szerint 2021. július 14. napján az EM Technology Kft. tartozással nem rendelkezik.

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről alkotott 18/2018. (IX.27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Helyiségrendelet) 4. § (2) bekezdés értelmében: *El lehet tekinteni a pályázattól, ha a helyiség bérlője ugyanazt a tevékenységet folytatja tovább, tartozással nem rendelkezik sem a bérbeadó, sem a közműszolgáltatók felé, és a felek a bérleti díjban megállapodtak.*

A Helyiségrendelet 2. § (1) bekezdés b) pontja szerint: *A bérbeadói jogok gyakorlása évi nettó 5.000.000 Ft értékhatárig a Budakalász Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottságát saját hatáskörben illeti meg.*

Javasoljuk a szerződést határozott időre, 2021.szeptember 1. napjától 2026. augusztus 31. napjáig 5 éves időtartamra, kizárólag az eddig folytatott műhely üzemeltetése, raktározás, kis- és nagykereskedelmi, valamint csomagküldő kiskereskedelem gazdasági tevékenység végzése céljára megkötni úgy, hogy a bérleti díj 220.000 Ft./hó + ÁFA összeg. A bérbeadó a bérleti díjat a szerződés időtartama alatt, 2022. évtől évente jogosult a KSH által közölt fogyasztói árindex mértékének megfelelő százalékban növelni.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő:

Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága, az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 18/2018. (IX.27.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy az EM Technology Hungary Kft.-vel Budakalász, Szentendrei út 1-3. szám alatti ingatlanon levő, 550 m² alapterületű épületrész bérlésére új bérleti szerződést köt határozott időre, 2021.szeptember 1. napjától 2026. augusztus 31. napjáig 5 éves időtartamra. A bérleti díj 220 000 Ft/hó + ÁFA, mely 2022. évtől évente a KSH által közölt fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

Budakalász Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke

Budakalász, 2021. július 26.

Kóder György bizottsági elnök

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Budakalász Város Önkormányzata (2011 Budakalász, Petőfi tér 1.; adószám: 15730961-2-13), mint bérbeadó képviselőjében: dr. Göbl Richárd polgármester, a továbbiakban Bérbeadó, másrészről **EM Technology Hungary Kft.** (székhely: 2011 Budakalász, Szentendrei út 1-3.; Cégjegyzékszám: 01 09 699586, Adószám: 12708994-2-41) mint bérlő képviselőjében: Páncsity Ferenc ügyvezető, a továbbiakban Bérlő, együttesen Felek között, az alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

1. A szerződés tárgya:

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig az általa korábban megismert állapotban bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Szentendrei Földhivatal ingatlan nyilvántartásában Budakalász 1291/25 hrsz. alatt felvett, természetben a **2011 Budakalász Szentendrei út 1-3. szám alatti (régi Lenfonó) területén** lévő 2.2, 2.7, 2.8, 2.9 jelű összesen 550 m² iroda, raktárhelyiség, épületrészt kizárólag (az eddig folytatott gazdasági tevékenység) műhely üzemeltetése, raktározás, kis- és nagykereskedelmi- és csomagküldő tevékenység céljából.
- 1.2. A felek rögzítik, hogy a bérelt helyiségekben a korábbi bérlet fenállása óta, a Bérlő által beépített anyagok eszközök a Bérlő tulajdonát képezik, melyeket a bérlet bármely módon történő megszűnése esetén a Bérlő jogosult kiszerezni és elszállítani. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a raktározásra használt helyiségben olyan mértékű állagromlás, vagy beázás következik be, amely lehetetlenné teszi a biztonságos raktározást, vagy veszélyezteti az ott tárolt anyagokat, úgy a felek közösen megtekintik az érintett területet és indokolt esetben, közös megállapodás alapján arányosan csökkentik a bérleti díjat.
- 1.3. Jelen szerződést Felek határozott, öt éves időtartamra, 2021. szeptember 1. napjától kezdődően 2026. augusztus 31. napjáig kötik. Amennyiben a volt Lenfonó gyár területe értékesítésre kerül, a szerződést a Bérbeadó 90 napos felmondási határidővel jogosult felmondani. A szerződés lejárta előtt Bérlő jogosult a bérleményt újrabérelni, erről a szándékáról Bérbeadót köteles 90 nappal a szerződés lejárta előtt értesíteni.
- 1.4. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó részéről történő esetleges felmondás esetén a Bérbeadótól más (csere) helyiség felajánlását nem igényelhet.
- 1.5. A szerződés rendes felmondás esetén a felmondási idő utolsó napján, rendkívüli felmondás esetén a Bérlő köteles 8 napon belül a bérleményt kiürítve, közös jegyzőkönyv készítése mellett Bérbeadónak átadni.
- 1.6. Az ingatlan őrzése nem megoldott, Bérbeadó a bérleményben elhelyezett tárgyakért felelősséget nem vállal.
- 1.7. A bérlemény használata a Bérlőt csak a bérleti szerződés hatálya alatt, annak megszűnéséig illeti meg.
- 1.8. A bérlemény birtokbaadása formális, tekintettel arra, hogy Bérlő azt jelenleg is használja.

2. Teljesítés módja, fizetési feltételek:

- Szerződő Felek 220.000 Ft + ÁFA, azaz 279.400 Ft. (Kettőszázhetvenkilencezer négyszáz forint) havi bérleti díjban állapodnak meg, amely magában foglalja az 1.1 pontban rögzített épületrészek használatának jogát.
- 2.1. Bérlő a bérleti díjon felül köteles megfizetni a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi közüzemi fogyasztás ellenértékét, melyet Bérbeadó óraleolvasások alapján negyedévente számláz tovább Bérlő felé.
 - 2.2. Bérlő a bérleti díjat havonta, a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, annak kiállításától számított 15 napon belül köteles a Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00173183-00100006 számú egyszámlájára átutalni.
 - 2.3. Bérbeadó arra az esetre, ha Bérlő a jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti – az idevágó rendeletben foglaltaknak megfelelően – két havi bérleti díj összegének megfelelő összegű kauciót köt ki, melyet köteles jelen szerződés aláírását megelőzően a Bérbeadó letéti bankszámlájára (12001008-00173183-01300003) átutalni vagy csekken megfizetni. A Bérlő szerződésszerű teljesítése esetén a kaucióként nyújtott összeg a bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérlő részére visszajár. Ebben az esetben a jelzett összeget a megszűnéstől számított

15 napon belül - kamat felszámítása nélkül - köteles a Bérbeadó visszafizetni. A kauciót Bérbeadó a Bérő egyidejű haladéktalan értesítése mellett a fizetési elmaradások rendezésére jogosult felhasználni.

- 2.4. Felek megállapodnak, hogy a bérlemény bérleti díját a Bérbeadó 2022-től minden évben, az adott év március 1-jétől a Központi Statisztikai Hivatal által kimutatott előző évi fogyasztói árindex mértékével megemelheti. Az emelésről a Bérbeadó tájékoztatja a Bérőt, amely tájékoztató a szerződés egyéb pontjait nem érinti.
- 2.5. A Bérő vállalja, hogy a saját hibájából történő, 30 napos türelmi időt meghaladó késedelmes fizetés esetén, a Polgári Törvénykönyvről hozott 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szerinti mindenkori késedelmi kamatot megfizeti.

3. Szerződő Felek jogai és kötelességei:

3.1. Bérbeadó jogai:

- képviselői útján jogosult a szerződésben foglaltak végrehajtását Bérő jelenlétében ellenőrizni.
- a bérelt épületrészekhez kulcsot tárolni, amelyet baleset, kárelhárítás esetén használhat.

3.2. Bérő jogai:

- az ingatlanon – költségáthárítás mentes – munkálatot végezni Bérbeadó előzetes hozzájárulásával,

3.3. Bérő kötelezettségei:

- az ingatlanon a tűzrendészeti-, baleset- és vagyonvédelmi, továbbá kiemelten a környezetvédelmi előírások betartása, és az ehhez szükséges eszközök biztosítása,
- az általa végzett tevékenység folytatásához szükséges engedélyek beszerzéséért és tevékenysége minden mozzanatának jogszerűségéért kizárólagos felelősséggel tartozik,
- minden, a bérleménnyel összefüggő javítás, karbantartás, felújítás elvégzése és finanszírozása, költségeinek viselése, bérbeszámítás Felek külön megegyezése alapján lehetséges. A rendeltetésszerűen használt és meghibásodott infrastrukturális vezetékek és berendezések javítása, cseréje a Bérbeadó kötelezettsége.
- jelen szerződésben biztosított jogait az ingatlanon lévő többi Bérő és a szomszédos ingatlanokban lakók jogainak messzemenő tiszteletben tartása mellett tartozik gyakorolni,
- az ingatlanon belül a közlekedést és a parkolást a mindenkor hatályos KRESZ szabályainak megfelelően megoldani,

4. A szerződés megszűnése:

- 4.1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármelyik fél – az 1.2. pontban foglalt kivétellel – jogosult a másik félhez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával indoklás nélkül 180 (száznyolcvan) napos felmondási idővel felmondani, amelytől kizárólag közös megegyezéssel lehet eltérni.
- 4.2. Felek rendkívüli felmondási oknak tekintik bármelyik fél súlyos szerződésszegését – ilyen pl. a Bérő részéről a 30 napot meghaladó, lejárt díjtartozás, ekkor a Bérbeadó jogosult egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával, azonnali hatállyal felmondani a szerződést. A rendkívüli felmondás feltétele, hogy a szerződésszerű állapot helyreállítására a felmondást megelőzően legalább 8 napos határidő kitűzésével a felmondó fél a szerződésszegő magatartást követő felet igazoltan írásban felszólította, és ezen felszólítás eredményre nem vezetett.

5. Vegyes rendelkezések:

- 5.1. Bérbeadót a kaució összegén felüli elmaradt bérleti díj – és kamatai – biztosítására jelzálogjog illeti meg a Bérő bérelt területén lévő vagyontárgyaira. Bérbeadó megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt ingóságok elszállítását, ameddig a követelés teljes egészében kielégítést nem nyer.

- 5.2. A bérlemény kizárólagos használatára Bérelő jogosult. Bérbeadó kijelenti, hogy a területet másnak bérbe, illetve használatba nem adta, senkinek olyan jogot nem engedélyezett, amely Bérelő használatát korlátozná vagy akadályozná.
- 5.3. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a területen mindennemű építési munkálat elvégzéséhez. Ezen engedély nem pótol semmilyen szakhatósági engedélyt.
- 5.4. Bérelő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy cégjegyzékbe bejegyzett belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet, amely a szerződés megkötésekor felszámolási eljárás, csődeljárás, illetőleg végelszámolás hatálya alatt nem áll, a nemzeti vagyonról szóló törvény értelmében átlátható szervezetnek minősül és képviselője a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozatok megtételére és a szerződés aláírására jogosult.
- 5.5. A Felek továbbá ezen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésekor tévedésben nem voltak, egymást meg nem tévesztették, kényszer és fenyegetés hatása alatt nem álltak, a jogügylet harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem irányul, bűncselekmény – így különösen a pénzmosás – törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik, az okirat a Felek szabad akarat-elhatározásának megfelelő tartalommal került írásba foglalásra.

6. Elérhetőségek:

Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés teljesítésével kapcsolatos napi kérdésekben az alábbi személyek jogosultak nyilatkozni:

Bérbeadó nevében:	Szeleczy Szilvia Főépítési- és Műszaki Iroda vezető
telefonszám:	70/455-6937
e-mail cím:	szeleczy.szilvia@budakalasz.hu
Bérelő nevében:	Páncsity Ferenc ügyvezető
telefonszám:	30/583-6001
e-mail cím:	office@emtech.hu

7. Záró rendelkezések:

- 7.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., és a vonatkozó helyi rendeletek előírásai az irányadók.
- 7.2. A szerződésből eredő jogviták eldöntésére a Felek kikötik a Szentendrei Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen szerződés 3 példányban készült, amelyet Felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budakalász, 2021. augusztus

Budakalász Város Önkormányzata
dr. Göbl Richárd
polgármester
Bérbeadó

EM Technology Hungary Kft.
Páncsity Ferenc ügyvezető
Bérelő