



Vonyarcvashegy Nagyközség Polgármestere
8 3 1 4 Vonyarcvashegy, Kossuth Lajos u. 42.
☎: 83/348-033, 83/348-083 fax: 83/548-021

Ügyiratszám: 845/2014.

Előterjesztés

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete
2014. december 11-ei soros ülésére

Tárgy: Területbérleti szerződések újrakötése (szerződés-tervezet)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata, mint tulajdonos jó gazda módjára az elmúlt évek során is hasznosította a tulajdonában álló ingatlanokat bérbeadás formájában. 2015. január 31. napján a strand területén, valamint a Petőfi, és Kossuth utcában található területeken is több vállalkozó területbérleti szerződése lejár. A vállalkozókkal a szerződések meghosszabbítása az eddigi gyakorlatnak megfelelően javasolt, további öt évre kerülnének megkötésre a szerződések, bérleti díj emelése nélkül.

Az előterjesztés mellékletét képező szerződés tervezet a 2010. év januárjában jóváhagyott területbérleti szerződésből indul ki, az alábbiakban felsorolt kiegészítésekkel:

- a szerződés tervezetben a bérleti díj évente az infláció mértékével emelkedik,
- rendelkezik a szerződés-tervezet arról, hogy a bérleti díj abban az esetben is jár, ha a bérlő a területet ténylegesen nem használja,
- a bérleti díj kifizetésének biztosítékeként – abban az esetben, ha a bérlő gazdasági társaság – kézfizető kezesség vállalására kerülne sor,
- rögzíti a szerződés tervezet, hogy minden bérlő saját hulladékgyűjtő edényébe helyezze el a hulladékot, erre a célra ne az önkormányzat konténerét vegye igénybe,
- külön rögzíti a szerződés, hogy a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül építési munka nem végezhető,
- kiemelendő, hogy a bérlőnek kötelessége a strand használatával, üzemeltetésével kapcsolatosan a fenntartó által meghatározott szabályokat betartani (nem folytathat építkezést május 31.-augusztus 31. között, nem engedhet be strandbelépővel nem rendelkezőket a strand területére az alkalmazottain kívül),
- a korábbi szerződés 8. pontjában rögzített felmondási okok lényegesen bővültek,
- rögzíti a szerződés tervezet, hogy a bérleti szerződés kihat a felek esetleges jogutódjaira is.

A szerződés tervezet munkaértekezlet keretében az érintett bérlőkkel leegyeztetésre kerül a következő év elején, a megbeszélés eredményéről, az esetleges módosításokról a januári soros testületi ülésen kap előterjesztés formájában tájékoztatást a testület. A szerződés jóváhagyására is a 2015. januári soros testületi ülésen kerülne sor.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Vonyarcvashegy, 2014. december 4.

Péter Károly
polgármester



Határozati javaslat
.../2014. (XII.11.) számú képviselő-testületi határozat

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Területbérleti szerződések újrakötése**” című előterjesztést és a következő határozatot hozta:

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező földterület-bérleti szerződés tervezetét alkalmasnak tartja a bérlőkkel való egyeztetés lefolytatására, és felkéri a polgármestert, hogy az egyeztetés eredményéről a végleges szerződés tervezet benyújtása mellett a 2015. januári soros testületi ülésen tájékoztassa a Képviselő-testület tagjait.

Határidő: 2015. január 1.

Felelős: Péter Károly polgármester

FÖLDTERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata

(székhely: 8314 Vonyarcvashegy, adószám: 15734381-2-20)

képviseli: Péter Károly polgármester

mint bérbeadó

másrészről

.....

.....

mint bérlő

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja a tulajdonát képező Vonyarcvashegy, Fürdő u. 911/14 hrsz-ú ingatlanából bérlő részére m² beépített területet, amelyen bérlő saját tulajdonú 911/14/..... hrsz-ú felépítménye áll, valamint m² nagyságú területet kerthelyiség céljára. A kerthelyiség nagyságát bérbeadó évente használat közben is jogosult felmérni, az igénybe vett területért a kerthelyiségnek megfelelő díjat kiszámlázni.
2. Szerződő felek a bérleti szerződést 5 éves határozott időre – 2015. február 1. napjától 2020. január 31. napjáig kötik.
3. Bérleti díj mértékében felek a következők szerint állapodnak meg:
Az éves bérleti díj június- július- augusztus hónapokban az épület által elfoglalt területért 435-Ft+ÁFA/m²/hó
a fennmaradó 9 hónapra: 185-Ft+ÁFA/m²/hó
kerthelyiség után június- július- augusztus hónapokra kell bérleti díjat fizetni, amelynek összege 239-Ft+ÁFA/m²/hó.
A bérleti díj nagysága minden évben a KSH által közzétett előző évi infláció mértékével növekszik (először 2016-ben a 2015. évi infláció mértékével), amely növelt összeg a következő évi alapját képezi. Az ÁFA mértéke 2015. évben a hatályos törvény alapján 27 %.
4. Szerződő felek megállapodása szerint a bérleti díjat bérlő minden évben a tárgyév augusztus 15. napjáig köteles megfizetni bérbeadó számlája alapján. A bérleti díj akkor is jár, ha a bérlő a területet ténylegesen nem használja, azon a tevékenységét nem végzi. (cég esetén: A szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj fizetésére vonatkozóan a bérlő cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselője külön nyilatkozatban kézfizető kezességet vállalt, mely nyilatkozat kiadása jelen bérleti szerződés aláírásának feltétele.)
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérlő a közmű, szemétdíj és egyéb közszolgáltatások igénybevételéért a szolgáltatóval köteles megállapodni és díjat fizetni. Bérlő saját hulladékgyűjtő edényben köteles a hulladékot gyűjteni, a hulladékgyűjtő edény nagyságát és darab számát külön önkormányzati rendelet szabályozza, melyről bérlőnek tudomása van.

6. Az építmény folyamatos karbantartásáért, felújításáért, minden építésügyi és hatósági előírás betartásáért s az üzlet környékének tisztántartásáért, jó gazda módjára történő gondozásért bérlő a felelős. Az ezek megsértéséből vagy elmulasztásából eredő károkért és következményekért, valamint a bérlő tevékenységi és érdekkörében felmerült károkért bérbeadó a felelősségét kizárja, az kizárólag a bérlőt terheli.
7. Bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül építési munkát a bérlemény területén nem végezhet. Bérlő az engedély nélkül végzett építési, beruházási munkálatokra semmilyen igényt nem alapíthat.
8. Bérlő köteles betartani a strand használatával, üzemeltetésével kapcsolatosan a fenntartó által meghatározott szabályokat, így különösen:
 - a. tilos építési tevékenységet folytatni május 31. és augusztus 31. közötti időszakban,
 - b. tilos a strandbelépővel nem rendelkező személyek díjfizetés nélküli bejutását biztosítani a strandra (az alkalmazottakon kívül).
9. Felek megállapodnak abban, hogy a bérlő részéről súlyos szerződésszegésnek minősítik azt, ha a bérlő nem tartja be a jelen szerződés 1., 3.-5., 7.,8.,12., pontjaiban meghatározott kötelezettségeit, így különösen, ha:
 - a. bérlő a bérlemény területénél – felszólítás ellenére is - nagyobb területet használ, foglal el,
 - b. bérlő a strand területén engedély, bérbeadói hozzájárulás nélkül építkezik, beruház, változtatást eszközöl, közművet telepít,
 - c. bérlő a bérleti díjat nem fizeti meg határidőben,
 - d. bérlő nem tartja be a strand használatára vonatkozó lényeges szabályokat, vagy azokat felhívás ellenére ismételten megszegi,
 - e. bérlő – az alkalmazottain kívül - strandbelépővel nem rendelkező személyek díjfizetés nélküli bejutását biztosítja a strandra,
 - f. bérlő a bérleményt a bérbeadó hozzájárulása nélkül albérletbe adja, vagy harmadik személynek más jogcímen átengedi annak a használatát.
10. Felek megállapodnak abban, hogy bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnal hatállyal felmondani, amennyiben bérlő a 9. pontban megjelölt valamely súlyos szerződésszegést követ el. A bérleti díj, vagy a bérlőt terhelő költségek és terhek megfizetésének elmulasztása esetén bérbeadó 8 napos póthatáridő tűzésével és a következményre való figyelmeztetéssel köteles előzetesen írásban felszólítani a bérlőt a fizetésre és bérbeadó a póthatáridő elmulasztása esetén, azt követő 30 napon belül élhet a felmondási jogával.
11. A felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt bírósághoz benyújtott kereset nem halasztó hatályú. A felmondásról a bérbeadó értesíti a települési önkormányzat jegyzőjét, aki – a jogszabályi feltételek hiánya miatt - az üzlet működési engedélyét azonnali hatállyal visszavonja.

12. Bérelő kötelezi magát, hogy a bérelt terület rendeltetésének megfelelően használja. Bérelő a földterületet tovább albéreltbe csak a bérbeadó írásbeli engedélye alapján adhatja. A bérbeadóval szembeni kötelezettségei azonban továbbra is bérelőt terhelik, bérleti díjat bérbeadó a bérelőnek számlázza, azt a bérelőnek kell teljesíteni.
13. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérbeadót a bérelő tulajdonát képező építményen, illetve ott található mindennemű ingóságán zálogjog illeti meg, amely biztosítéka a bérleti díj és a járulékos költségek viselésének.
14. Jelen bérleti szerződés kihat a felek esetleges jogutódjaira is, egyező feltételekkel jogosítja, illetőleg kötelezi őket.

Amennyiben bérelő a bérlemény területén lévő önálló, külön hrsz.-ú építményét adásvétel, vagy bármely más jogcímen harmadik személy részére átruházza, köteles az átruházástól számított 15 napon belül a jelen szerződést a bérbeadóval megfelelően módosítani. Amennyiben az átruházástól számított 15 napon belül az új tulajdonos(ok) nem kötik meg a bérbeadóval a bérleti szerződés módosítását / mint új bérelő(k), vagy mint a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeket magukra nézve mindenben kötelezőnek elismerő, azokat tűrő új tulajdonos(ok) /, úgy bérbeadó jogosult minden előzetes figyelmeztetés nélkül a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.

15. Jelen szerződésben nem szabályozott esetekben a PTK. előírásai az irányadóak.
16. Szerződő felek a közöttük felmerülő esetleges vitás kérdéseket egyeztetésen próbálják megoldani, amennyiben ez nem vezet eredményre, felek a Keszthelyi Járásbíróság illetékességét kötik ki.

Felek a bérleti szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Vonyarcvashegy, 2015. február 1.

.....
bérelő

.....
bérbeadó

Tanú 1.:.....
.....
.....

Tanú 2.:.....
.....
.....

FÖLDTERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata

(képviseli: **Seffer József polgármester**)

8314 Vonyarcvashegy, Kossuth u. 42.

mint bérbeadó

másrészről

mint bérlő

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja a tulajdonát képező Vonyarcvashegy, Fürdő u. 911/9 hrsz-ú ingatlanából bérlő részére m² beépített területet, amelyen bérlő saját tulajdonú felépítménye áll, valamint m² nagyságú területet kerthelyiség céljára. A kerthelyiség nagyságát bérbeadó évente használat közben is jogosult felmérni, az igénybe vett területért a kerthelyiségnek megfelelő díjat kiszámlázni.
2. Szerződő felek a bérleti szerződést 5 éves határozott időre – 2010. február 1. napjától 2015. január 31. napjáig kötik.
3. Bérleti díj mértékében felek a következők szerint állapodnak meg:
Az éves bérleti díj június- július- augusztus hónapokban az épület által elfoglalt területért
400.-Ft+ÁFA/m²/hó
a fennmaradó 9 hónapra:
170Ft+ÁFA/m²/hó
kerthelyiség után június- július- augusztus hónapokra kell bérleti díjat fizetni, amelynek összege
220Ft+ÁFA/m²/hó.
A bérleti díj nagysága minden évben a KSH által közzétett előző évi infláció mértékének 50%-ával növekszik (először 2011-ban a 2010. évi infláció felével), amely növelt összeg a következő évi alapját képezi. Az ÁFA mértéke 2010. évben a hatályos törvény alapján 25%.
4. Szerződő felek megállapodása szerint a bérleti díjat bérlő minden évben a tárgyév augusztus 15. napjáig köteles megfizetni bérbeadó számlája alapján.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérlő a közmű, szemétdíj és egyéb közszolgáltatások igénybevételéért a szolgáltatóval köteles megállapodni és díjat fizetni.
6. Az építmény folyamatos karbantartásáért, felújításáért, minden építésügyi és hatósági előírás betartásáért s az üzlet környékének tisztántartásáért, jó gazda módjára történő gondozásáért bérlő a felelős. Az ezek megsértéséből vagy elmulasztásából eredő károkért és következményekért, valamint a bérlő tevékenységi és érdekkörében felmerült károkért bérbeadó a felelősségét kizárja, az kizárólag a bérlőt terheli.
7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj, a járulékos költségek meg nem fizetése esetén, továbbá rendeltetésellenes használat, nem a szerződés céljának megfelelő használat vagy hasznosítás esetén bérbeadó jogosult 8 napos határidővel felszólítani bérlőt a fizetésre, illetve a szerződés szerű teljesítésre.
8. Bérbeadó jogosult a területbérleti szerződést felmondani:

- a. bérlő a bérbeadó előzetes engedélye nélkül az 1./ pontban megjelölt földterülethez képest nagyobb területet foglalt el, vagy bármilyen engedély nélküli munkát végez a bérelt területen
 - b. bérlő a bérleti díj fizetésének egyszeri felszólítást követően sem tesz eleget.
9. A felmondás érvénytelenségének megállapítása iránt bírósághoz benyújtott kereset nem halasztó hatályú. A felmondásról a bérbeadó értesíti a települési önkormányzat jegyzőjét, aki – a jogszabályi feltételek hiánya miatt – az üzlet működési engedélyét azonnali hatállyal visszavonja.
10. Bérlő kötelezi magát, hogy a bérelt területet rendeltetésének megfelelően használja. Bérlő a földterületet tovább albérletbe csak a bérbeadó írásbeli engedélye alapján adhatja. A bérbeadóval szembeni kötelezettségei azonban továbbra is bérlőt terhelik, bérleti díjat bérbeadó a bérlőnek számlázza, azt a bérlőnek kell teljesíteni.
11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérbeadót a bérlő tulajdonát képező építményen, illetve ott található mindennemű ingóságán zálogjog illeti meg, amely biztosítéka a bérleti díj és a járulékos költségek viselésének.
12. Jelen szerződésben nem szabályozott esetekben a PTK. Előírásai az irányadóak.
13. Szerződő felek a közöttük felmerülő esetleges vitás kérdéseket egyeztetésen próbálják megoldani, amennyiben ez nem vezet eredményre, felek a Keszthelyi Városi Bíróság illetékességét kötik ki.

Felek a bérleti szerződést elolvasták, értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtak.

Vonyarcvashegy, 2010. február 1.

.....
bérlő

.....
bérbeadó