

Előterjesztő: Szitka Péter
polgármester

Készítette: dr. Csóré Éva
jogi és szervezési vezető
BARCIKA CENTRUM Kft.

Tárgy: Javaslat a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Rendőr-főkapitánysággal megkötött helyiségbérleti szerződés utólagos jóváhagyására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kazincbarcika belterület 1480 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 3700 Kazincbarcika, Jószerencsét út 1/A. szám alatt található, 4.342 m² alapterületű KolorLab Innovációs Központ Kazincbarcika Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi.

Az ingatlan üzemeltetésére, ekként bérbeadására és az ehhez kapcsolódó jogosítványok teljes körű gyakorlására Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 125/2017. (VI. 22.) számú határozata alapján a Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: Barcika Szolg Kft.) jogosult. Az üzemeltetés és bérbeadás feltételeit a 2024. március 25. napján megkötött megbízási szerződés tartalmazza.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Rendőr-főkapitányság megkereséssel fordult Kazincbarcika Város Önkormányzata felé, hogy amennyiben az Önkormányzat rendelkezik olyan üres épülettel vagy épületrésszel, amely alkalmas a Kazincbarcikai Rendőrkapitányság szolgálati feladatainak ellátására, valamint a zavartalan és folyamatos munkavégzés feltételeinek biztosítására, biztosítson lehetőséget annak bérlésére. A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Rendőr-főkapitányság fentiek indokaként előadta, hogy a közelmúltban elvégzett műszaki felülvizsgálat eredményeként megállapításra került, hogy a Kazincbarcikai Rendőrkapitányság székhelyéül szolgáló 3700 Kazincbarcika, Barátság tér 1-3. szám alatt található épület a biztonságos munkavégzés feltételeinek nem felel meg.

A KolorLab Innovációs Központ II. emelete – a rendőrség előzetes állapotfelmérése alapján – alkalmas arra, hogy a Kazincbarcikai Rendőrkapitányság a Rendőrségről szóló 1994. évi XXXIV. törvényben részletezett közfeladatait ellássa.

Kazincbarcika Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2019. (III. 21.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 46. § (1) bekezdés c) pontja alapján a helyiségek bérbeadása a Képviselő-testület egyedi döntése alapján történhet. Ugyanezen szakasz (3) bekezdésének a) pontjának megfelelően a Képviselő-testület egyedi döntése alapján kerül sor a helyiség bérletére vonatkozó szerződés megkötésére közérdekből vagy a lakosság szélesebb körét érintő tevékenység folytatása esetén.

Tekintettel arra, hogy a szolgálati feladatok ellátása, valamint a zavartalan és folyamatos munkavégzés mielőbbi biztosítása érdekében a KolorLab Innovációs Központ II. emeletén található épületrész vonatkozásában Kazincbarcika Város Önkormányzata és a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Rendőr-főkapitányság között 2024. október 30. napján - a határozati javaslat mellékletében foglaltaknak megfelelően - helyiségbérleti szerződés jött létre, kérem a T. Képviselő-testületet azt utólagosan jóváhagyni szíveskedjen.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Kazincbarcika 2024. november 28.

HATÁROZATI JAVASLAT

**Kazincbarcika Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2024. (XI. 28.) határozata
a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Rendőr-főkapitánysággal megkötött
helyiségbérleti szerződés utólagos jóváhagyásáról**

Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a jelen határozat mellékletét képező, Kazincbarcika Város Önkormányzata és a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Rendőr-főkapitányság között – a KolorLab Innovációs Központ II. emeletén található épületrész vonatkozásában – 2024. október 30. napján létrejött helyiségbérleti szerződést utólagosan jóváhagyja.

Felelős: Szitka Péter polgármester
dr. Kovács László ügyvezető, Barcika Szolg Kft.

Határidő: 2024. november 28., illetve értelemszerűen

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

Melyet megkötöttek egyrészről:

Kazincbarcika Város Önkormányzata

székhely: 3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.

törzsszám: 726456

adószám: 15726456-2-05

képviselő: Szitka Péter polgármester

kapcsolattartó: Kovács István

Tel: +36-20/264-0574

E-mail: kovacs.istvan@barcikaszolg.hu

mint bérbeadó, (továbbiakban: bérbeadó),

másrészről:

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Rendőr-főkapitányság

székhely: 3501 Miskolc, Zsolcai kapu 32. Pf. 161.

képviselő: Czinege László r. dandártábornok, rendőrségi főtanácsos,
vármegyei rendőrfőkapitány

számlaszám: 10027006-01451519

adószám: 15720144-2-51

mint bérlő, (továbbiakban: bérlő),

az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

A felek rögzítik, hogy a Kazincbarcikai Rendőrkapitányság székhelyeül szolgáló 3700 Kazincbarcika, Barátság tér 1-3. szám alatt található épület – a közelmúltban végzett műszaki felülvizsgálat megállapításai szerint – a biztonságos munkavégzés feltételeinek nem felel meg. Ezért a Kazincbarcikai Rendőrkapitányság szolgálati feladatainak ellátása, valamint a zavartalan és folyamatos munkavégzés feltételeinek új helyszínen történő biztosítása érdekében a felek a jelen szerződést kötik.

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Kazincbarcika belterületi ingatlan-nyilvántartásban 1480 hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben 3700 Kazincbarcika, Jószerencsét út 1/A. szám alatt található, 4.342 m² alapterületű, KolorLab Innovációs Központ Kazincbarcika Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi, mely a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2019. (III. 21.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) hatálya alá tartozik.

Az ingatlan üzemeltetésére, ekként bérbeadására és az ehhez kapcsolódó jogosítványok teljes körű gyakorlására Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 125/2017. (VI. 22.) számú határozata alapján a Barcika Szolg Vagyonkezelő és Szolgáltató Kft. jogosult, így jelen szerződéshez kapcsolódóan a bérbeadói feladatok ellátására, ideértve a bérleti díj és a rezsi-költségek beszedését is, a Barcika Szolg Kft. saját nevében jogosult.

2./ A bérlő kijelenti, hogy jelen szerződés megkötése előtt az 1./ pontban körülírt épületet, valamint az általa bérbe venni kívánt – az épületen belül elhelyezkedő – helyiségcsoportokat részletesen megtekintette, azok jellegét és működési funkcióját megismerte és tudomásul vette, azok műszaki állapotát – beleértve a beépített szerelvények, tartozékok, illetve a berendezések állapotát is – felmérte, ekként azokat maga is rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak tartja és jelen szerződést mindezek ismeretében köti meg.

3./ Jelen okirat aláírásával a bérbeadó 2024. október 30. napjától 2025. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan II. emeletén található, jelen szerződés 1. számú mellékletében részletezett helyiségcsoportot tartalmazó épületrészt, abból a célból, hogy azt a Rendőrségről szóló 1994. évi XXXIV. törvényben részletezett közfeladatainak ellátásához kapcsolódóan birtokolja, használja.

4./ A bérlő kinyilatkoztatja, hogy a bérleményben részben „irodai” jellegű tevékenységet kíván végezni a rendőrségi tevékenységhez kapcsolódó sajátosságok mellett, melyre figyelemmel a Kazincbarcika Város Önkormányzatának a lakás- és helyiséggazdálkodási, egyes ingatlangazdálkodási feladatai ellátására, valamint a KolorLab Innovációs Központ üzemeltetésére és hasznosítására vonatkozóan a Barcika Szolg Kft.-vel megkötött megbízási szerződés (továbbiakban: megbízási szerződés) 1. számú függeléke szerint nem tartozik kedvezményezett kategóriába.

5./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 3./ pontban körülírt bérlemény használatáért a bérlő bérleti díjat köteles fizetni a bérbeadó részére, emellett köteles viselni a bérleményben igénybe vett közüzemi szolgáltatások díját (továbbiakban: rezsi-költség), valamint az esetleges külön szolgáltatások költségét.

5.1./ A felek a bérleti díjat 2025. január 1. napjától kezdődően mindösszesen **havi nettó 668.400,-Ft + 180.468,-Ft ÁFA (27%)**, azaz nettó hatszázhatvannyolcezer-négyszáz forint + egyszáznyolcvanezer-négyszázhatvannyolc forint általános forgalmi adó, azaz összesen **bruttó 848.868,-Ft** – azaz nyolcszáznegyvennyolcezer-nyolcszázhatvannyolc forint összegben határozzák meg az alábbiak szerint:

- Irodák, tárgyaló, tárolók, konyhák (összesen 530 m²): nettó 1.080,-Ft/m²/hó + Áfa
(530 x 1.080 = 572.400,-Ft+Áfa)

- Mosdók, közlekedők (összesen 320 m²): nettó 300,-Ft/m²/hó + Áfa
(320 x 300 = 96.000,-Ft+Áfa)

5.2./ A felek megállapodnak, hogy bérlő 2024. november-december hónapban bérleti díjat nem fizet tekintettel arra, hogy az ingatlan teljes körű használatát 2025. január 1-jével kezdi meg.

6./ A bérleti díj tartalmazza a bérlemény használatához kapcsolódó üzemeltetési költségeket (más bérlőkkel is közös helyiségek takarítása, épület-tartozékok karbantartása, portaszolgálat munkanapokon, távfelügyelet, ingatlankezelési költségek).

7./ A szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díjon felül a bérlő – a birtokba lépésétől kezdődően – köteles viselni a bérlemény használatához kapcsolódó közüzemi díjakat, továbbá a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási díjat, valamint az internet-szolgáltatás biztosítását, mely utóbbiakat saját jogán kell megszerveznie.

A bérlemény víz-, szennyvíz, villamos energia- és távhőszolgáltatással, mint közüzemi szolgáltatással rendelkezik.

A közüzemi díjak megfizetése havonta utólag történik, az egyes szolgáltatások esetében attól függően, hogy a bérlő rendelkezik-e a bérleményre nézve saját közszolgáltatási szerződéssel, illetve önálló mérőórával vagy sem.

Víz- és szennyvíz-elszámolás: A bérlemény víz- és szennyvízfogyasztásának önálló mérése jelenleg nem biztosított. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a saját víz- és szennyvízfogyasztásának mérésére, saját költségén a bérleményben önálló almérő kiépítését valósítja meg, az illetékes közüzemi szolgáltató igényének megfelelően.

Az önálló almérő üzembe helyezését követően a bérlő köteles a víz- és szennyvízszolgáltatásra a közüzemi szolgáltatóval saját nevében szerződést kötni és a közüzemi díjakat a szolgáltató által kiállított számla alapján, közvetlenül a szolgáltató részére, esedékességgkor megfizetni, továbbá a bérbeadó kérésére a szolgáltató részére történő rendszeres díjfizetést igazolni.

A bérlő saját fogyasztásának mérését szolgáló önálló almérő üzembe helyezéséig a víz- és szennyvíz-fogyasztást a bérbeadó a bérlő részére – a közüzemi szolgáltatótól kapott számla alapján - továbbszámlázza.

A továbbszámlázásra kerülő mennyiség elszámolási módja az alábbi: az épület összfogyasztását mérő főmérőn mért vízfogyasztás mennyiségét, az épület bérlői jogán az épületben rendszeresen tartózkodó személyek létszáma ismeretében, létszamarányosan számlázza tovább a bérlő részére.

A bérlő jogán az épületben rendszeresen tartózkodó és figyelembe veendő foglalkoztatotti létszámot tartalmazó kimutatás jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.

Villamos energia-elszámolás: A bérleményben, azaz a KolorLab II. emeletén található helyiségek – a közlekedőket ide nem értve – villamos energia-fogyasztásának önálló mérése, almérők útján biztosított, így a ténylegesen mért, elfogyasztott mennyiség továbbszámlázásra kerül a bérlő részére. Ezen túlmenően a bérlemény azon részeinek villamos energia-fogyasztása, melyek külön nem mérhetőek (pl. közlekedők), továbbá a bérlemény használatához kapcsolódó egyéb villamos energiafogyasztás (pl. lift, kamera-rendszer, stb.) mennyisége a teljes épületben mért fogyasztáshoz képest, arányosan kerül a bérlő részére továbbszámlázásra az alábbiak szerint: az épület főmérőjén mért teljes villamos energia-fogyasztás, valamint az épületben lévő valamennyi almérő által mért fogyasztás különbözetének 1/4 része, mely az egyes épületszintek és a MédiaCenter közötti arányos elosztásnak felel meg.

Távhőszolgáltatás: A bérleményben igénybevett távhőszolgáltatás önálló mérése nem biztosított, így az a teljes épületben mért távhőfogyasztáshoz képest, légköbméter-arányosan kerül a bérlő részére továbbszámlázásra, figyelmen kívül hagyva a MédiaCenter légköbméterét és fogyasztását, tekintettel arra, hogy a MédiaCenter önálló hőmennyiségmérővel rendelkezik.

Hulladékszállítás díja: A bérlő a hulladékgazdálkodási közszolgáltatásra vonatkozóan saját nevében köteles szerződést kötni a szolgáltatóval.

Internet-szolgáltatás: A bérlő az internet-szolgáltatáshoz saját igényeihez igazodóan, saját költségén építteti ki az internet-hálózatot és saját nevében veszi igénybe a szolgáltatást, melynek költségeit is közvetlenül maga viseli.

8./ A felek rögzítik, hogy a közüzemi szolgáltatások díjainak (víz- és szennyvíz, villamos-energia és távhőszolgáltatás díjai) továbbszámlázása minden esetben a közüzemi szolgáltató számlája alapján, a számlán szereplő valamennyi díjtételre kiterjedően, változatlan tarifával történik a 7./ pontban foglalt megosztási módszer szerint.

A továbbszámlázott víz-, szennyvíz és villamos energia díjról szóló számlának a közüzemi szolgáltató számlája és a szétosztást tartalmazó számítás a melléklete. A számla fizetési határideje nem lehet kevesebb az annak kézbesítésétől számított 30 napnál.

9./ A felek rögzítik, hogy a 6./ pontban hivatkozott takarítás a KolorLab földszinti és első emeleti közlekedési helyiségeire, az épület külső részére terjed ki, a bérleményre, azaz az épületrész teljes második szintjére nem vonatkozik.

10./ A bérlő a bérleti díjat a Barcika Szolg Kft. számlája alapján havonta előre, egy összegben, átutalás útján köteles megfizetni a Barcika Szolg Kft. OTP 11734152-26971801 számú számlája javára.

A bérlő amennyiben a bérleti díjon felül továbbszámlázott rezsi-költség, vagy külön szolgáltatások díjának megfizetésére is köteles, azt a Barcika Szolg Kft. számlája alapján, egy összegben, a számlában feltüntetett esedékességgel, átutalás útján a Barcika Szolg Kft. OTP 11734152-26971801 számú számlája javára.

11./ Amennyiben a bérlő a bérleti díjat vagy a rezsiköltségeket, illetve a külön szolgáltatások díját késedelmesen fizeti meg, köteles a mindenkorin jegybanki alapkamat +8 % mértékű késedelmi kamatot fizetni a bérbeadó részére.

Azon rezsiköltség esetében, melynek megfizetésére a bérlő nem közvetlenül a szolgáltató felé köteles, amennyiben annak megfizetésével késedelembe esik, köteles a bérbeadó részére mindazt a költséget megtéríteni, amelyet a késedelmes teljesítés miatt a közüzemi szolgáltató esetlegesen a bérbeadóval szemben érvényesít.

A bérlő köteles a bérbeadóval szemben helytállni mindazon kárért és költségért, mely a bérlő közüzemi szolgáltatókkal szemben történő szerződésszegésének következménye.

A bérlő ezen szerződésszegése miatt a bérbeadót érő kárt és költséget a felek kifejezetten olyan költségnek tekintik, melyre vonatkozóan a bérbeadó törvényes zálogjoga kiterjed.

12./ A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a saját nevében megkötött közüzemi szolgáltatási szerződést annak megkötését követő 15 napon belül, míg a díjfizetést igazoló csekket, egyéb bizonylatokat negyedévi rendszerességgel, a tárgyi negyedévet követő hónap 15. napjáig köteles a bérbeadó részére bemutatni.

13./ A bérlő jelen okirat aláírásával felhatalmazza a bérbeadót, hogy a díjfizetés ellenőrzésének céljából az 1./ pontban körülírt ingatlant érintően a bérlő által igénybe vett közüzemi szolgáltatási jogviszonnyal kapcsolatos adatokról a közüzemi szolgáltatóknál felvilágosítást, adatot, információt kérjen, és azokat megismerje függetlenül attól, hogy a közüzemi szolgáltatási jogviszonynak a bérbeadó nem alanya.

14./ A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény jelen szerződés teljes időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas és megfelel jelen szerződés előírásainak, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

15./ A bérlő köteles a bérleményt, illetve az épület egyéb részeit, berendezéseit rendeltetésszerűen használni, és állagát megővni. A bérlemény és az épület egyéb részeinek használati rendjét a jelen szerződés 3. számú mellékletét képező Létesítményhasználati Kézikönyv tartalmazza. A bérlő jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a Létesítményhasználati Kézikönyvet megismerte és annak rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek fogadja el, és a bérleményben a bérlő jogán jelenlévő harmadik féllel az abban foglaltakat betartatja.

16./ A bérlő a bérleményt kizárólag a 3./ pontban körülírt célra használhatja, más jellegű tevékenység végzéséhez a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

17./ A bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt jogosult a bérlemény kizárólagos használatára. A bérlő a bérleményt albérletbe, harmadik személy használatába egyéb jogcímen nem adhatja. A bérlő a bérleménybe harmadik személyt nem fogadhat be.

18./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény birtokát a bérbeadó 2024. október 30. napján üres állapotban a bérlő részére átruházza. A bérlő ezen időponttól kezdődően szedi a bérlemény hasznait, illetve viseli az annak használatával járó terheit. A birtokátruházással egyidejűleg, a felek rögzítik a közüzemi mérőórák állását.



19./ A bérlő által végezni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek megteremtése a bérlő kötelezettsége, a bérlő nem követelheti, hogy a bérbeadó a bérleményt az általa abban gyakorolni kívánt tevékenységhez igazodóan alakítsa át, szerelje fel, illetve rendezze be.

Amennyiben a bérlő tevékenysége engedélyköteles tevékenységnek minősül a hatályos jogszabályok alapján, a vonatkozó engedélyek meglétét bérlő köteles igazolni a bérbeadó felé. Bérlő nem végezhet olyan tevékenységet, amelyhez nincs meg a szükséges engedélye vagy jogszabályba ütközik.

Tűzveszélyes, fokozottan tűzveszélyes, robbanásveszélyes tevékenység nem végezhető a bérleményben, ilyen kockázatokkal járó (pl. nem megfelelő érintésvédelmi minősítésű vagy robbanómotoros) gépekkel, eszközökkel dolgozni tilos.

20./ A bérlő köteles megszerezni az általa a bérleményben végzendő tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyeket, ennek elmulasztása a bérlő felróható szerződésszegésének minősül.

21./ A felek rögzítik, hogy a bérbeadó a portaszolgálatot a KolorLab földszintjén munkanapokon 7.00-19.00 óra között biztosítja az üzemeltetés részeként. A bérlő kijelenti, hogy a bérlemény bejáratánál 24 órás időtartamban annak őrzését, 2 fő fegyveres biztonsági őrrel, saját költségén folyamatosan kívánja biztosítani.

A felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó által nyújtott portaszolgálat hivatali idején kívül, a bérlő által biztosítani kívánt 2 fő fegyveres biztonsági őr a földszinti portaszolgálati helyiségben látja el a portaszolgálati feladatokat, melynek során betekintésre jogosulttá válik az épület kamera-rendszerébe. A bérlő ezen portaszolgálati jellegű tevékenységért a bérbeadóval szemben igényt nem támaszthat.

22./ A bérlő jogosult a bérlemény, azaz a II. emelet megközelítését biztosító útvonalak fizikai jellegű lezárására azzal, hogy az átalakítás költségei a bérlőt terhelik, melyhez a bérbeadó előzetes, a műszaki tartalom ismeretében adott írásbeli hozzájárulása szükséges.

23./ A bérlő tevékenységét köteles úgy megszervezni, illetve végezni, hogy az az 1./ pont szerinti ingatlan további használóinak, birtokosainak nyugalma, az építmény vagyon- és tűzbiztonságát, birtoklását ne zavarja.

24./ A bérlő köteles a bérlemény állagát megővni, ideértve annak tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is. A bérlő felelősséggel tartozik mindazon kárért, mely jelen szerződés megszegéséből származik, különösen, amely a nem rendeltetésszerű használat eredménye.

25./ A bérlő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy az épület saját zárt láncú biztonsági kamera rendszerrel (CCTV) felszerelt, melynek kamerái által készített felvételek digitális formában rögzítésre kerülnek. A felek megállapodnak abban, hogy jelen jogviszony fennállásának időtartamára a bérbeadó a bérlemény területét érintően – tekintettel arra, hogy az rendőrségi objektumnak minősül - a biztonsági kamerarendszert kiiktatja, melyre figyelemmel az sem élőképet, sem rögzített felvételt nem készít, illetve nem tesz utólagosan sem elérhetővé.

26./ A szerződő felek kifejezett rögzítik, hogy a bérlő köteles a bérleményben, illetve az épület közös használatú helyiségeiben bekövetkező mindennemű meghibásodásról, illetve a hiba észleléséről haladéktalanul értesíteni a bérbeadót. Amennyiben a meghibásodás olyan jellegű, a bérlő a bérbeadó azonnali értesítésével egyidejűleg köteles megtenni mindazon intézkedést, mely a további károk elkerülése, megelőzése, enyhítése érdekében szükséges.

27./ Meghibásodás észlelése esetén annak kijavítása iránt kizárólag a bérbeadó jogosult eljárni, illetve intézkedni, a bérlő önhatalmúlág a hibákat – függetlenül annak keletkezési módjától – nem háríthatja el, a bérbeadó elől nem takarhatja el. Ezen kötelezettség megszegéséből eredő károkért, különösen a garanciális, szavatossági jogok csorbulásáért a bérlő kártérítési felelősséggel tartozik.

Amennyiben megállapításra kerül, hogy a bérleményben, illetve az épületben bekövetkezett meghibásodásért a bérlő a felelős, abban az esetben sem válik jogosulttá a bérlő a hiba kijavítására, illetve kijavíttatására, hanem a bérbeadó által elvégzett, illetve elvégeztetett kijavítási költségek megfizetésére köteles.

28./ Amennyiben a bérleményben, illetve az épületben karbantartási, illetve kijavítási, hibaelhárítási munkálatok elvégzése szükséges, a bérlő köteles tűrni, hogy azt a bérbeadó elvégezze, illetve elvégeztesse és ennek során a bérlő birtoklását, használatát, tevékenységét átmenetileg korlátozza, vagy zavarja. Ezen korlátozással, akadályozással összefüggésben a bérlő a bérbeadóval szemben igényt semmilyen jogcímen nem igényelhet, a bérleti díjat sem részben, sem egészben nem tarthatja vissza, csökkentését nem kérheti.

29./ Amennyiben a bérlemény használatához kapcsolódó közszolgáltatások vonatkozásában üzemzavar, karbantartás, vis maior, illetve egyéb ok miatt a bérleményben a jelen szerződés szerinti szolgáltatások átmenetileg nem biztosítottak, a bérlő a bérleti díj mérséklését, csökkentését nem igényelheti, ebben az esetben is a teljes bérleti díj fizetésére köteles. Átmenetinek minősül valamely szolgáltatás akadályozottsága, – a közszolgáltató éves tervszerű karbantartásának esetét ide nem értve – ha az legfeljebb egybefüggően 72 órát meghaladó időtartamban nem érhető el.

Amennyiben valamely szolgáltatás akadályozottságának időtartama egybefüggően a 72 órát meghaladja, a bérlő a bérleti díj időarányos csökkentését meghaladóan a bérbeadóval szemben egyéb igényrel, különösen kártérítési igényrel nem élhet.

30./ A bérlő a bérlemény átalakítására kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásának birtokában, az abban meghatározott mértékben és módon jogosult. Az átalakítás költségeit a bérlő köteles viselni, illetve a bérlő viseli azon költségeket is, melyek a bérlemény bérbeadó részére történő visszaadásakor ezen átalakítások kapcsán az eredeti állapot helyreállítása körében merülnek fel.

A bérbeadó a bérlő által végzett átalakításokért azok hátrahagyása esetén, illetve azok visszabontása és az eredeti állapot helyreállítása esetén előálló esetleges újszerű állapotért, valamint az átalakítással összefüggésbe hozható bármilyen jellegű értéknövekményért a bérbeadó semmilyen térítést nem fizet a bérlő részére, melyet a bérlő kifejezetten tudomásul vesz.

31./ A bérbeadót zálogjog illeti a bérleti díj, a rezsi-költségek, a külön szolgáltatási díj és az egyéb költségek erejéig a bérlőnek a bérleményben található vagyontárgyain és erre tekintettel megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítást. Ha a bérlő kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítást is megakadályozta, a bérbeadó 8 napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik. Ha a bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérlő költségén való visszaszállítását.

32./ A bérbeadónak a bérlővel szemben jelen szerződés alapján fennálló mindennemű – de különösen a bérleti díj-, rezsi-költség, külön szolgáltatások díja, illetve szándékos vagy gondatlan károkozás miatt kártérítés jogcímen fennálló – követelésével szemben beszámításnak nincs helye, azt a felek kifejezetten kizárják. Ettől a felek kizárólag írásban megkötött szerződéssel térhetnek el.

33./ Jelen szerződést bármelyik fél, 30 napos felmondási idő mellett, írásban, indokolás nélkül, bármikor felmondhatja azzal, hogy a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

- 34./ A bérbeadó a szerződést írásban azonnali hatállyal felmondhatja, különösen, ha a bérlő
- a bérleti díjat, a rezsi-költségeket, a külön szolgáltatások díját határidőben, felszólítás ellenére nem fizeti meg;
 - a bérlő a bérbeadóval, a bérlemény többi bérlőjével, illetve a bérlemény környezetében élőkkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít;
 - a bérlő, illetve azon személyek, akik magatartásáért felelős, a bérleményt, vagy az épület közös használatú helyiségeit rongálják vagy rendeltetésével ellentétesen használják, vagy a jelen szerződés 3. számú mellékleteként csatolt Létesítményhasználati Kézikönyv rendelkezéseit nem tartja be;
 - a bérlő a bérleményt nem a jelen szerződésben kikötött tevékenység gyakorlására használja;
 - a bérlő a bérleménybe harmadik személyt befogad;
 - a bérlő a bérleményen engedély nélkül átalakítást végez, vagy a bérlő elmulasztja bérbeadó értesítését a bérleményben felmerülő meghibásodásokról, illetve hibákról vagy egyéb módon akadályozza bérbeadót az ingatlant érintő garanciális, illetve szavatossági igények érvényesíthetőségében;
 - a bérlő tevékenységének ellenőrzésére jogosult hatóság a tevékenység felfüggesztésével járó szankciót alkalmaz;
 - a bérlő a bérlemény-ellenőrzést az ismételt ellenőrzési időpontban sem teszi lehetővé;
 - a bérlő a bérleményben az átlagos mértéket (normál irodai használatot) meghaladó energiaigényű berendezést használ és ezen tény bérbeadó részére történő bejelentését elmulasztja;
 - a bérlő egyéb szerződésszegést követ el.

35./ A bérlő jelen szerződés megszűnésének időpontjában köteles a bérleményt tisztán, saját ingóságaitól kiürített állapotban, a rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódástól eltekintve, annak a bérlőre történő átruházásakor fennálló állapotban a bérbeadónak visszaadni. A bérlő a bérleti jogviszony bármilyen módon történő megszűnése, illetve megszüntetése esetén sem cserehelyiségre, sem pedig egyéb elhelyezésre nem tarthat igényt. Elhelyezéséről saját költségén, saját maga köteles gondoskodni.

36./ A szerződés megszűnése esetén a bérlő a saját költségén felszerelt és a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelhető tartozékokat elviheti, kivéve, ha a bérbeadó a bérlőnek megfelelő kártalanítást ajánl fel és az a bérlő lényeges jogi érdekét nem sérti.

37./ Amennyiben a bérlő a bérleményt a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül átalakította, a bérbeadó felhívására köteles az eredeti állapotot saját költségén haladéktalanul helyreállítani. A bérlő azon időpontig, míg a bérleményt eredeti állapotába nem állítja helyre, a bérlemény visszaadásának teljesítésére nem képes, így a bérleti díj, a rezsi-költségek és az esetleges külön szolgáltatások díjának megfizetési kötelezettsége a bérlőt továbbra is terheli.

38./ Amennyiben a bérlő a bérleményt eredeti állapotának helyreállítására vonatkozó kötelezettségének felszólítás ellenére nem tesz eleget, azonban azt kiürített állapotban hátrahagyta, a bérbeadó jogosult az eredeti állapot bérlő költségére történő helyreállítására, az okozott károk bérlő által történő megfizetésére. Amennyiben a bérbeadó eltekint az eredeti állapot helyreállítási kötelezettség teljesítésétől, a bérlő részére a bérlemény átalakításáért semmilyen térítést nem fizet, a bérlő erre hivatkozással a bérbeadóval szemben igényt semmilyen jogcímen nem támaszthat.

39./ Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlemény visszaadására vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, abban az esetben a bérleményt jogcím nélkül tartja birtokban, melynek időtartamára használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére. A használati díj a jogviszony megszűnésének időpontjában érvényes bérleti díjjal megegyező mértékű.

40./ A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozataik kizárólag írásban érvényesek.

41./ A felek kifejezetten rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy elektronikus kapcsolattartásra kötelezettek, nyilatkozataikat egymással hivatali kapun keresztül közlik.

42./ A felek a jelen szerződésből keletkező viták elbírálására hatáskörtől függően kikötik a Kazincbarcikai Járásbíróság, illetve a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességét.

43./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és Kazincbarcika Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2019. (III.21.) önkormányzati rendeletében foglaltak az irányadóak.

Szerződő felek jelen szerződést átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

01. Melléklet: Helyiséglejta

02. Melléklet: Bérloj létszámkimutatás

03. Melléklet: Létesítményhasználati Kézikönyv

04. Melléklet: A bérlemény alaprajza

Kazincbarcika, 2024. október 30.



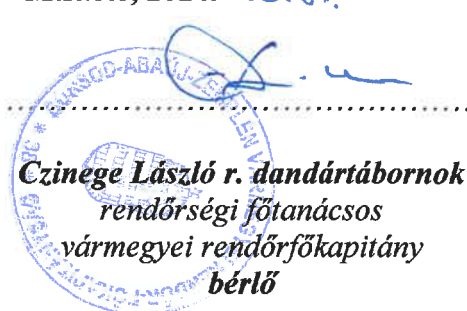
Szitka Péter
polgármester
bérbeadó

Jogi szempontból ellenőrizve:



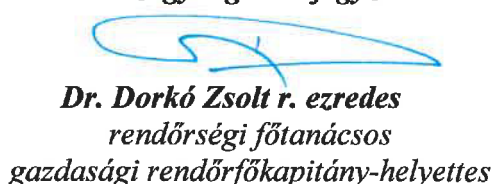
Dr. Szuromi Krisztina
jegyző

Miskolc, 2024. 10.31.



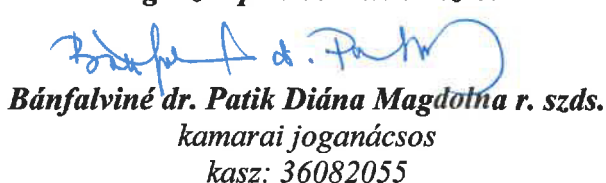
Czinege László r. dandártábornok
rendőrségi főtanácsos
vármegyei rendőrfőkapitány
bérloj

Pénzügyileg ellenjegyzés:



Dr. Dorkó Zsolt r. ezredes
rendőrségi főtanácsos
gazdasági rendőrfőkapitány-helyettes

Jogi szempontból ellenőrizve:



Bánfalviné dr. Patik Diána Magdolna r. szds.
kamarai jogánácsos
kasz: 36082055