

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER



Ikt. sz.: 1-54 - 223 /2014.

Hiv. szám: 5/58737 7/2014.

Az ülés száma: 1-53 - 13 /2014.

(Intézményfelügyeleti és Humán Főo.)

Az ülés időpontja: 2014. szeptember 17.

Előterjesztés
az Ifjúsági és Sportközpont és a REAC Sportiskola Sportegyesület között létrejövő
bérleti szerződés jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Ifjúsági és Sportközpont (a továbbiakban: ISK) a székhelyén kialakított büfé üzemeltetésére a REAC Sport Szolgáltató Kft.-vel (REAC Kft.) kötötte meg a 121/2004. sz. bérleti szerződést, 2004. augusztus 1-jétől 10 éves határozott időtartamra. A Képviselő-testület a 342/2004. (VI. 30.) számú határozatával hagyta jóvá. A szerződés a tíz éves határozott idő lejártával, 2014. július 31-ével megszűnt. Az ISK a bérleményt újra hasznosítani kívánja.

A jelen előterjesztés mellékleteként csatolt szerződéstervezet szerint a bérbeadó ISK a bérlő REAC Sportiskola Sportegyesülettel (a továbbiakban: REAC SISE) kíván bérleti szerződést kötni a 2014. augusztus 1. napjától 2019. július 31. napjáig terjedő időszakra. Az ISK által előkészített, valamint a Gazdasági Működtetési Központ által ellenőrzött szerződéstervezet szerint a bérlő a bérlemény (hrs. 90242/3, 1152 Budapest, Széchenyi tér 8-10.) használatáért 92.400.- Ft/hó, azaz havonta kilencvenkettőezer-négyszáz forint összegű bérleti díjat köteles a bérbeadónak megfizetni. A bérleti díj nem foglalja magában a használat során felmerülő közüzemi szolgáltatások költségeit, azokat a szerződéstervezet 6. pontjában foglaltak szerint kell a bérlőnek megfizetnie.

A szerződéstervezet alapján a bérleti díj meghaladja az évi 1 millió forintot. Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 14. § (8) bekezdésében foglaltak szerint a szerződés megkötéséhez a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és hagyja jóvá a melléklet szerinti tartalommal a bérleti szerződés tervezetét.

Budapest, 2014. szeptember „ 03. ”.

László Tamás
polgármester

1. **Témafelelős:** Intézményfelügyeleti és Humán Főosztály
2. **Egyeztetésre megküldve:** Ifjúsági és Sportközpont
3. **Bizottságok:** KKES SZCST TVÉK PJ
4. **Melléklet:** Az Ifjúsági és Sportközpont és a REAC Sportiskola Sportegyesület között létrejövő bérleti szerződés tervezete
5. **Jegyzői láttamozás:** 2014. ... 09 ... hó ... 03 ... nap Aláírás:
6. **Meghívandók:** Ifjúsági és Sportközpont igazgató, REAC Sportiskola Sportegyesület elnök
7. **Az előterjesztést kapja:** Ifjúsági és Sportközpont

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a ...-.../2014. ikt. sz. előterjesztés melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja az Ifjúsági és Sportközpont (1152 Budapest, Széchenyi tér 8-10.) és a REAC Sportiskola Sportegyesület (1152 Budapest, Széchenyi tér 8-10.) közötti, 2014. augusztus 1. és 2019. július 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozó bérleti szerződést.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. szeptember 17.

Jogszabályi hivatkozás:

- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól 33/2013. (IX.30.) sz. önkormányzati rendelet 14. § (8) bekezdés

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Rf C

BÉRLETI SZERZŐDÉS
büfé bérbeadáshoz és üzemeltetéséhez

amely létrejött egyrészről

székhelye:
költségvetési számla száma, számlavezető:
adószáma:
képviseli:
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

Ifjúsági és Sport Központ
1152 Budapest XV. Széchenyi tér 8-10.
OTP 11784009-15515548
15515548-2-42
Ábri László igazgató,

másrészről
szervezet neve:

REAC Sportiskola Sportegyesület
1152 Budapest XV. Széchenyi tér 8-10.

székhelye:
cégjegyz.sz./bejegyz. sz.
bankszámlaszáma, számlavezető:
adószáma:
képviselőre jogosult
személy neve és
tisztsége:
mint, bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

9842
OTP 11715007-20425539-00000000
18175749-1-42
Sági Ferenc elnök,

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó üzemeltetésében lévő alábbi ingatlanban lévő helyiséget:
az ingatlan címe: **Budapest, XV. Széchenyi tér 8-10.**
az Intézmény megnevezése: **Ifjúsági és Sportközpont**
a helyiség megnevezése: **Sport klubhelység**
a helyiség alapterülete: **67,2 m² (1 250Ft/ m²) (84 000Ft)**
a bérbevétel célja: **Klubhelység, rendezvényszervezés, vendéglátás**
a helyiséghez kapcsolódó kiszolgáló **Raktár, női és férfi WC,**
helyiségek: **84 m² telek ingatlan rész, (100Ft/ m²) (8 400Ft)**
(a továbbiakban: Bérlemény). A Bérlemény területi határait a jelen szerződés 1. mellékletéhez csatolt alaprajz/vázrajz rögzíti.
2. Felek megállapodása alapján a jelen bérlet **2014. augusztus 1.** napjától **2019. július 31.** napjáig terjedő határozott időre szól. A szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejűvé, ha a Bérlő a Bérleményt a fenti időtartam lejártát követően tovább használja és az ellen a Bérbeadó nem tiltakozik. Ez esetben a Bérlő a bérlet lejártá után a bérleti díjnak megfelelő mértékű használati díjat köteles fizetni. 2 hónap elteltével a használati díj mértéke a legutolsó bérleti díj kétszeresének megfelelő összeg.
3. Bérlő a Bérlemény használatáért **92 400 Ft/hó**, azaz havonta **kilencvenkétezer-négyszáz** forint összegű bérleti díjat köteles a Bérbeadónak havonta megfizetni. Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a bérleti díj az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. (ÁFA tv.) 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján mentes az adó alól.
4. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó jogosult a bérleti díjat minden év január 1. napjára visszamenőleg a KSH által közzétett, előző évre vonatkoztatott fogyasztói inflációs ráta mértékével megemelni. A Bérlő vállalja, hogy az így megállapított bérleti díjat tárgyév január 1-ig visszamenőlegesen megfizeti.
5. Bérlő a bérleti díjat havonta előre, a Bérbeadó által a tárgyhónap 5. napjáig megküldött számla alapján 15 napos fizetési határidővel köteles átutalással vagy készpénz átutalási megbízással (csekkkel) megfizetni.

6. A bérleti díj nem foglalja magában a Bérlemény használata során felmerülő közüzemi- és közszolgáltatások díjait. Bérelő a Bérlemény használata során a villamos energia, a gáz- és a vízfogyasztást a kizárólag a Bérlemény fogyasztását mérő al/mellékmérők által mért és időszakonként rendszeres leolvasott mérőórák szerinti fogyasztást figyelembe véve, a közüzemi szolgáltatók számlája alapulvételével a Bérbeadó által kiállított számla alapján fizeti meg. A közüzemi számlák fogyasztás alapuló továbbszámolás során a Bérbeadó által kiállított számla teljesítésének időpontja 2014. december 31. napjáig azonos a számla esedékességének időpontjával.
- A Felek megállapodnak, hogy 2015. január 1-ét követően a Bérbeadó a közszolgáltatóktól (közszolgáltatási, telekommunikációs, telekommunikációs hálózat felhasználásával teljesített szolgáltatások) a tárgyidőszak bérleti díjához képest korábbi elszámolási időszakot érintő, kézbe vett számláját a tárgyidőszaki bérleti díjához, annak teljesítési időpontjához igazodva veszi figyelembe és számlázza tovább a Bérelőnek a jelen szerződés szerinti mértékben az Áfa tv. 58. § (1) bekezdésének, 70. § (1) bek. b.) pontjának, valamint a 284. § -ának megfelelően.
- Bérbeadó jogosult a szolgáltatók által érvényesített díjszabás módosulást a Bérelővel szemben érvényesíteni. Bérbeadó a közüzemi díjakra vonatkozó számláját a közüzemi szolgáltatók számlájának kézhezvételét követően, 15 napos fizetési határidővel állítja ki, amelyet a Bérelő az esedékességen belül köteles megfizetni.
- Bérelő a telefon és a személyszállítás költségeit közvetlenül a szolgáltatók felé fizeti, amelyet a Bérbeadó jogosult ellenőrizni.
7. Késedelmes fizetés esetén Bérelő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) szerinti késedelmi kamat fizetésére köteles.
8. Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlemény a bérlet teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó nem szavatol:
- a Bérelő által a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység gazdaságosságáért,
 - a Bérleményben lévő közüzemi szolgáltatások közműszolgáltatónak felróható üzemzavaráért, üzemkimaradásáért.
9. Bérelő a Bérleményt rendeltetésének megfelelően, kizárólag az 1. pontban meghatározott célra jogosult használni. A Bérelő kijelenti, hogy az adott tevékenység végzésére jogosult és minden ahhoz szükséges feltétellel és hatósági engedéllyel rendelkezik. Bérelő köteles gondoskodni arról, hogy a működéséhez szükséges jogszabályi és hatósági előírásoknak folyamatosan megfeleljen és a szükséges engedélyek a rendelkezésére álljanak. Bérelő kizárólagosan felel azért, hogy a Bérlemény használata során tevékenysége minden tekintetben jogszerű legyen, a vonatkozó jogszabályokat betartsa. Bérbeadó nem felel a Bérelőnek a Bérlemény használatával összefüggő tevékenységéért, annak következményeiért. Bérlemény lakókörnyezetben helyezkedik el, amelyre tekintettel a Bérelő köteles a Bérlemény üzemeltetése során a Bérleményben tartózkodókkal (alkalmazottak, vendégek, beszállítók, stb.) az együttélés követelményeit betartani és betartatni. A Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben e kötelezettségét megszegi, az a jelen szerződés súlyos megszegésének minősülhet és a jelen szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után.
10. Bérelő köteles betartani a Bérleménynek helyet adó Intézmény házirendjét. A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérelő köteles gondoskodni arról, hogy közreműködői az Intézmény házirendjét betartsák, működési rendjét és tevékenységét ne zavarják. Bérelő köteles a Bérlemény nyitva tartásának meghatározásához és annak későbbi módosításához a Bérbeadó előzetes engedélyét kérni.
11. A Bérelő kijelenti, hogy a tevékenységével kapcsolatos valamennyi jogszabályi és hatósági előírást (tűz-, munka-, balesetvédelmi és biztonsági, stb.) ismeri és ezek folyamatos betartására, illetve közreműködőivel (alkalmazottaival, ügyfeleivel, beszállítóival, vendégeivel, stb.) történő betartatására kötelezettséget vállal.
12. A Bérleménybe bevitt, illetve ott elhelyezett vagyontárgyak biztosításáról a Bérelő feladata gondoskodni.
13. A Bérelő köteles gondoskodni a Bérlemény és annak berendezései karbantartásáról, berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, valamint annak – a végzendő tevékenységére tekintettel – fokozott őrzéséről, továbbá a Bérlemény és annak közvetlen környezete takarításáról.
14. A Bérelő kártalanítási igény nélkül köteles túrni a Bérbeadó részéről a Bérleménynek helyet adó ingatlanban történő felújítási, karbantartási munkák elvégzését.

15. Bérló kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján, saját költségére és kockázatára jogosult a Bérleményben bármilyen jellegű átalakítást végezni. A hozzájárulás megadásához a Bérló köteles a Bérbeadót írásban tájékoztatni a tervezett munkákról, a Bérbeadó szükség esetén terveket, műszaki leírást jogosult kérni. Bérbeadó jogosult hozzájárulását megtagadni, ha a tervezett munkák az érdekeit sértik. Bérló a munkák ellenértékének megtérítésére, bérleti díjba történő beszámítására nem jogosult. Az átalakítási munkákhoz esetlegesen szükséges hatósági engedélyekről a Bérló gondoskodik. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszüntetése esetén Bérló kizárólag az általa beépített és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyakat jogosult elvinni. A beépítéssel a Bérleményhez állagsérelem nélkül le nem szerelhető berendezési és felszerelési tárgyak a Bérlemény részévé válnak, afelett a Bérló a továbbiakban tulajdonjogot nem gyakorolhat.

16. A Bérbeadó nem járul hozzá a Bérlemény albérletbe adásához vagy a bérleti jog átruházásához, átadásához, vagy a használat átengedéséhez.

17. Jelen szerződés kizárólag írásban szüntethető meg az alábbi módokon:

17.1. A Felek közös megegyezésével a megegyezésben foglaltak szerint.

17.2. Bármely fél indokolás nélküli (rendes) felmondásával, 90 napos felmondási idővel a hónap végére szólóan.

17.3. Súlyos szerződésszegés esetén, a sérelmet szenvedett fél indokolással ellátott rendkívüli felmondásával. Súlyos szerződésszegésnek minősül:

17.3.1. a Bérló részéről különösen, ha

- az esedékes bérleti díjat, illetve közüzemi díjakat a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére nem fizeti meg,
- a Bérleményt a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére rendeltetésellenesen vagy szerződésellenesen használja, tevékenysége nem felel meg a vonatkozó jogszabályoknak,
- a Bérleménynek helyet adó Intézmény rendjét, az Intézmény vagy a környékbeli lakók nyugalma a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére súlyosan zavarja, illetve többször vagy súlyosan megsérti az Intézmény házirendjét,
- szabálytalan energiavételezés és közműhasználat esetén,
- a Bérleményt albérletbe adja, a bérleti jogot átruházza, vagy annak használatát átengedi,
- a Bérleményen a Bérbeadó engedélye nélkül átalakításokat végez.

Bérbeadó rendkívüli felmondása díjfizetési kötelezettség elmulasztása esetén az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat, egyéb szerződésszegés esetén pedig a tárgyhónap utolsó napjára szólhat azzal, hogy a felmondási idő ez utóbbi esetben nem lehet rövidebb 15 napnál.

17.3.2. a Bérbeadó részéről, ha:

- a Bérló írásbeli felszólítása ellenére kellékszavatossági, illetőleg jogszatossági kötelezettségét nem teljesíti,
 - a Bérló írásbeli felszólítása ellenére a Bérlemény rendeltetészerű használatát akadályozza.
- Bérló rendkívüli felmondása a tárgyhónap utolsó napjára szólhat azzal, hogy a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a szerződés fenntartását a sérelmet szenvedett féltől nem lehet elvárni (pl. albérletbe adás, jogosulatlan átalakítás, illetve energiavételezés). Ez esetben a felmondás a tárgyhó utolsó napjára szólhat, azzal, hogy a felmondási idő nem lehet kevesebb 15 napnál.

18. A bérleti jogviszony bármely módon történő megszüntetése esetén a Bérló a megszűnés napjáig köteles a Bérleményből a tulajdonát képező ingóságokat elvinni és a Bérleményt kiürítve, kitakarítva, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban, a Bérbeadó által jóváhagyott esetleges bérlo-i átalakításoknak megfelelően a Bérbeadónak visszaadni.

19. Az egyik fél által a másik félnek küldött értesítéseket, nyilatkozatokat írásban (levélben, telefaxon vagy e-mailen) kell megküldeni és írásban kell visszaigazolni. Az értesítésben foglaltak a címzetthez való megérkezéssel válnak hatályossá.

20. Jelen szerződés teljesítése során az alábbi személyek jogosultak nyilatkozattételre (elérhetőséggel):

Bérbeadó képviselőjében:	Ábri László igazgató	06/30-79 11 833
Bérló képviselőjében:	Sági Ferenc elnök	06/30-211 19 21

21. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog az irányadó.

22. Felek a jelen szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseket békés úton igyekeznek rendezni. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy a Felek közös megegyezéssel a Bérbeadó székhelye szerint hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességének vetik alá magukat.

23. Jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amely napon a Bérbeadó kézhez veszi a Bérlő nevére és a Bérlemény címére, a bérlet időszakára vonatkozó érvényes működési engedély egy másolati példányát.

Jelen szerződés 3 eredeti példányban készült, amelyet a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2014. „.....” „.....”.

.....
Ábri László igazgató
Bérbeadó

.....
Sági Ferenc elnök
Bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzem: 2014. „.....” „.....”

.....
GMK Gazdasági Igazgató

A tulajdonos képviselőjében a szerződés megkötését – Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) ök. rendelet 14. § (8) bekezdésére tekintettel – jóváhagyom:

Ellenjegyzem:

.....
Polgármester

.....
Jegyző

A szerződés hatályba lépésének napja:

.....
Bérbeadó

