

Előterjesztés

az OTP Bank Nyrt bicskei fiókjának helyiségbérletéről

1. előterjesztés száma: 210/2019
2. előterjesztést készítő személy neve: Soós Attila
3. előterjesztés készítésében közreműködő személy neve: –
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. számú melléklet – határozati javaslat
 - 2. számú melléklet – kérelem
 - 3. számú melléklet – bérleti szerződés tervezet
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
 - Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottság
 - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
 - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
 - az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás alapjairól szóló 29/2014. XII. 22.) önkormányzati rendelet
 - a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 7/2016. (III. 30.) önkormányzati rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Gazdálkodási Bizottság!

Tisztelt Város- és Vállalkozásfejlesztés Bizottság!

Az OTP Bank Nyrt bicskei fiókjának vezetője azzal a kéréssel fordult önkormányzatunkhoz, hogy a fióknak helyet adó Bicske, Bocskai köz 1. alatt helyiségcsoport felújításának idejére – a bankfiók folyamatos működésének fenntartása érdekében – lehetőségeihez mérten biztosítson egy helyiségcsoportot bérlemény formájában a bank részére.

Felvettük a kapcsolatot a helyi bankfiók vezetőjével és a bank ingatlangazdálkodási illetékeseivel is, és egyeztetjük az elvárt méreteket, lehetőségeket.

Az egyeztetés eredményeként alakult ki az a közös álláspont, hogy a Kossuth tér 16. alatti – volt okmányiroda – helyiségcsoport bérbeadása tudja kiszolgálni az igényeket.

A helyiségcsoport célzott átalakítását az OTP végzi, amit a bérleti jogviszony végén vissza is alakít.

A bérleti díjat a 324/2018. (XII. 12.) képviselő-testületi határozat, valamint a helyiségcsoport alapterülete, komfortfokozata alapján állapítottuk meg 679.470,-Ft + Áfa/hó összegben.

A bérleti díjon felül a bérlő fizeti a helyiségcsoport közüzemi díjait is.

A bérleti jogviszony várhatóan 7 hónapig – melyet opcióként 1+1 hónappal meg lehet hosszabbítani – tart, kezdő időpontja 2019. október 1.

Kérem a képviselő-testületet, hogy a bankfiók folyamatos működése, az ügyfelek fennakadásmentes kiszolgálása érdekében támogassa a bérleti jogviszony létrehozását.

Bicske, 2019. szeptember 16.

Pálffy Károly
polgármester

1. melléklet a 210/2019 számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: az OTP Bank Nyrt bicskei fiókjának helyiségbérletéről

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a tulajdonában álló bicskei 1602/5 hrsz-ú (Bicske, Kossuth tér 16.), 426 m² alapterületű helyiségcsoportot bérleti jogviszony formájában biztosítja az OTP Bank Nyrt részére ideiglenes bankfiók céljára,
2. a bérleti jogviszonyt 7 hónapos határozott időre biztosítja, melynek kezdete 2019. október 1. napja. A határozott időt a felek megegyezése alapján – a bérlő saját tulajdonú helyi bankfiók felújítási munkáinak befejezéséig – meg lehet hosszabbítani,
3. a bérleti díjat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló 324/2018. (XII. 12.) képviselő-testületi határozat alapján 679.470,-Ft + Áfa/hó összegben határozza meg,
4. felhatalmazza a polgármestert, hogy a részletek egyeztetését követően a bérleti szerződést kösse meg.

Határidő: 2019. október 15.

Felelős: Polgármester

2019 AUG 13.

Soos A

Zimbra

benedek.eszter@bicske.hu

FW: Bicske, Kossuth tér 16.**Feladó :** Szekuleszné Ortó Zita
<SzekuleszneO@otpbank.hu>

H, 2019. aug.. 12., 14:00

6 melléklet

Tárgy : FW: Bicske, Kossuth tér 16.**Címzett :** polgarmester@bicske.hu**Másolatot kap :** marton ildiko <marton.ildiko@bicske.hu>,
soos attila <soos.attila@bicske.hu>

Tisztelt Polgármester Úr!

Szeretnénk bérbe venni önkormányzatuk tulajdonában álló tárgyi ingatlant ideiglenes bankfióki célra 2019. október 1-től április 30-ig terjedő 7 hónapos időszakra +1,+1 hónapos hosszabbítási opcióval.
Mellékelten küldöm a bérleti szerződés mellékleteként csatolandó műszaki adattáblát.

Kérem, hogy szíveskedjenek megküldeni a bérleti szerződés tervezetet mielőbb.

Üdvözlettel:

Szekuleszné Ortó Zita
Ingatlanszolgáltatási manager



OTP Bank Nyrt.
Telefon: +36 (1) 2983790
Fax: +36 (1) 2983741



| | | |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Bicskei Polgármesteri Hivatal | | |
| Érkezett: 2019 AUG 14. | | |
|év..... |hó..... |nap |
| Szám: 372/373-2 | | Melléklet: db |
| Előszám: | Utószám: | Előadó: |

From: Szekuleszné Ortó Zita**Sent:** Tuesday, July 23, 2019 3:11 PM**To:** 'polgarmester@bicske.hu'; 'jegyzo@bicske.hu'**Cc:** Csitári Orsolya**Subject:** Bicske, Kossuth tér 16.

Pálffy Károly
polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

Szeretnénk bérbe venni önkormányzatuk tulajdonában álló tárgyi ingatlant

BÉRLETISZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Bicske Város Önkormányzata** (képviseli: Pálffy Károly polgármester) Bicske, Hősök tere 4., mint Bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről OTP Bank Nyrt (székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 16., Cg.: 01-10-041585, vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által, adószám: 10537914-4-44, ÁFA csoportazonosító: 17780010-5-44 képviseli: Berenceiné Csábi Enikő főosztályvezető és Szekuleszné Ortó Zita manager), mint Bérlő, (továbbiakban: Bérlő) között az alábbi feltételek mellett:

- 1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Bicske, Kossuth tér 16. szám alatti (bicskei 1602/5 hrsz.) nem lakás céljára szolgáló 426 m² alapterületű helyiségcsoportot (továbbiakban bérlemény) – Bérlő saját tulajdonú, Bicskén lévő bankfiókjának felújítási időszakára – bankfiók üzemeltetése céljából.
- 2.) Jelen bérleti szerződés 2019. október 1. napjától határozott időre, 7 hónapra, 2020. április 30-ig terjedő időtartamra szól.
Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony hatálya az 1.) pontban említett felújítási munka elhúzódása esetén közös megegyezéssel, írásban módosítható.
A jogviszony hatályának lejáratakor – amennyiben a Bérlő a bérleményből nem költözött ki – nem alakul át határozatlan idejű jogviszonnyá.

Bérbeadó köteles a Bérleményt legkésőbb **2019. október 1.** napján a Bérlő birtokába adni. A birtokba adásról Felek Birtokbaadási Jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a mérőórák gyári számát, állását, valamint a Bérlemény állapotát. A Birtokbaadás során Bérbeadó köteles a Bérlemény kulcsait Bérlő részére átadni.

- 3.) Szerződő felek a bérlemény bérleti díját a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját szabályozó 324/2018. (XII. 12.) számú bérbeadói határozat alapján, állapítják meg mely 679.470-Ft/hó + Áfa bérleti díjat jelent (I. díjővezet, „B” hasznosítási mód, közművesítettségi szorzó 100%).
Bérlő a bérleti díjat minden hónap 8. napjáig előre esedékesen fizeti meg a Takarékbank Zrt.-nél vezetett 50420410-10000128 számú számlára. **A Bérbeadó a számláját legkésőbb a tárgyhót megelőző hó 20. napjáig köteles tértivevényes ajánlott levél formájában a Bérlő részére megküldeni.**

A Bérbeadó a számláját a Bérlő következő számlázási címére nyújtja be:

**OTP Bank Nyrt., Üzemviteli Nyilvántartások Főosztálya
1876 Budapest, Nádor utca 16.**

A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a törvényi előírások miatt az alábbi, Bérlőre vonatkozó plusz adatokat a számláján köteles feltüntetni: adószám: 10537914-4-4; ÁFA csoport azonosítószáma: 17780010-5-44.

- 4.) A Bérlő elismeri a Bérbeadó azon jogát, hogy a hatályos, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját szabályozó önkormányzati határozat módosítása esetén – vonatkozó jogi korlátok között – jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani.

- 5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény víziközmű és elektromos közüzemi költségeit a beépített mérőkön mért fogyasztás alapján Bérlő a Bérbeadó felé (vagy közvetlenül a közműszolgáltató felé) fizeti meg számla ellenében, a fűtés költséget a helyiségcsoport lm^3 -e után kell fizetni az alábbi nettó egységeken:

fűtés-Ft/ lm^3 /hó

Felek megállapodnak abban, hogy a közüzemi díjszabás a közüzemi szolgáltatók díjváltozásai esetén a szolgáltatói ármódosítás mértékében változhatnak.

- 6.) Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 3 hónapi nettó bérleti díjnak megfelelő összeget, azaz 2.038.410- Ft-ot letétbe helyez az 50420410-10000166 számú számlára. A biztosítékból Bérbeadó közvetlen kielégítést kereshet abban az esetben, ha a Bérlő a bérleményt a jelen szerződés szerinti határidőben nem hagyja el, az okozott kárt nem téríti meg, az eredeti állapotot nem állítja helyre, továbbá bérleti díj hátraléka áll fent. Szerződészerű teljesítés esetén a szerződés megszűnésekor a biztosíték 15 napon belül visszajár a Bérlő részére.
- 7.) A bérlelő használatához szükséges átalakítások költségei a Bérlőt terhelik. Az átalakítások műszaki tartalmáról a kivitelezés megkezdése előtt Bérbeadót tájékoztatni kell. Bérbeadó a műszaki tartalommal szemben kifogást emelhet. Értéknövelő beruházást a Bérlő csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet, ennek megtérítésére csak a hatályos önkormányzati rendelet rendelkezései alapján, a Bérbeadóval kötött ilyen irányú külön írásbeli megállapodás esetén és az abban foglalt mértékben tarthat igényt.

Az épület homlokzatán valamint a homlokzat nyílászáróin hirdetés/cégtábla elhelyezéshez a Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja, és kötelezettséget vállal arra, hogy minden ehhez szükséges nyilatkozatot megtesz.

- 8.) Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény használatának célját csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg. A helyiségnek az engedélyezett céltól – engedély nélkül történő – eltérő hasznosítása, vagy más személy engedély nélküli befogadása a szerződés Bérbeadó általi rendkívüli felmondását vonja maga után.
- 9.) A bérlemény üzemeltetésével összefüggésben a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása Bérlő kötelezettsége.
- 10.) Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a bérleményre jelen állapotában és értéken vagyonbiztosítással rendelkezik. Bérbeadó az esetlegesen keletkező károkért csak a vagyonbiztosításában szereplő értékig vállal felelősséget a bérleményben keletkező károkért. Az ingóságokban és esetlegesen a bérlemény biztosítási értéke felett keletkező károkért Bérbeadó nem felel.
- 11.) Bérlő a bérlemény használatával kapcsolatban keletkező hulladék elszállításáról a bérlemény birtokbavételének napjától gondoskodni köteles. **A hulladék tárolása a**

Bérlemény mögött lévő udvarban lehetséges, a helyszínt Bérbeadó biztosítja.

A Bérlemény előtti közterület, járda takarítása, síkosság-mentesítése a Bérbeadó feladata és költsége.

- 12.) Bérbeadó a bérleti szerződést cserehelyiség felajánlása és biztosítása, illetve kártalanítás nélkül rendkívüli felmondással felmondhatja, ha
- a.) a Bérelő a bérleti díj fizetési kötelezettségének a megállapodott határidőig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire Bérbeadó Bérlőt – újabb határidő kitűzésével – írásban figyelmeztette, s e határidő eredménytelenül telt el,
 - b.) Bérelő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségének nem tesz eleget.
 - c.) a Bérelő a Bérbeadóval vagy az ingatlan használóival szemben botránys, túrhetetlen magatartást tanúsít,
 - d.) a Bérelő Bérbeadói engedélyhez kötött tevékenységet Bérbeadó engedélye nélkül végez,
 - e.) a Bérelő a helyiséget (közös használatra szolgáló helyiséget, területet) rongálja vagy rendeltetésellenesen használja.

A felmondás előtt a teljesítésre, illetve a helytelen magatartás megszüntetésére Bérbeadó Bérlőt felszólítja.

Bérbeadó a felmondást a kötelezettség teljesítésére megszabott határidő eredménytelen eltelte után a jogszabályokban előírt határidővel írásban közli Bérelővel.

A felmondás az első két esetben az elmulasztott határnapot követő hónap, egyéb esetben a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő 15 napnál rövidebb nem lehet.

- 13.) A Bérelő tisztában van azzal, hogy a Bérbeadót a hátralékos bér és járuléka erejéig a Bérelőnek a bérlemény területén lévő vagyontárgyain – kivéve a Bérelőnek és ügyfeleinek adatait tároló adathordozók, dokumentumok – zálogjog illeti (Ptk. 6:337.§ /1/).
- 14.) A Bérelő a bérleti szerződést bármikor írásban felmondhatja. Ebben az esetben a helyiségbérleti jog megszerzésével kapcsolatos költségeinek megtérítését nem igényelheti és egyéb vagyoni igényekkel sem léphet fel Bérbeadóval szemben. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de 90 napnál rövidebb nem lehet.
- 15.) A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén Bérelő köteles a helyiséget tisztán, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- 16.) Bérelő tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát Bérbeadónak előzetesen be kell jelentenie, ahol bérbeadói hozzájárulást kell kérnie.
- 17.) Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén – a szerződés megszűnését követő 15 napon belül – az általa

beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat elbontja és elszállítja. Amennyiben Bérő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult azt a Bérő költségére és veszélyére elvégezni.

- 18.) Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv., valamint a 7/2016. (III. 30.) számú önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.
- 19.) A szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik a Bérbeadó székhelye szerinti illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Mellékletek:

1. tulajdoni lap
2. alaprajz
3. műszaki melléklet

Bicske, 2019.

Budapest, 2019.

.....
Bérbeadó
Pálffy Károly
polgármester

.....
Bérő
Berenceiné Csábi Enikő főv.
Szekuleszné Ortó Zita manager

ellenjegyzem:

Fritz Gábor jegyző

Molnár Enikő pénzügyi irodavezető

dr. Kelemen Péter ügyvéd