



Balatonalmádi Város Alpolgármestere
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
Telefon: 88/542-410 Fax: 88/542-493
e-mail: polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 7/225-10/2022.

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

a Képviselő-testület 2022. április 28.-i ülésére

Tárgy: a 127/2022. (III.31.) önkormányzati határozat módosítása - 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63., 63/A. és 63/B. szám alatti ingatlanok bérleti ügye

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 127/2022. (III.31.) önkormányzati határozatával döntött úgy, hogy 2022. április 1. napjától E-Bikepont Kft.-vel (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Arany János u. 10. 1. em. 4., cégjegyzékszám: 19-09-522800, adószáma: 27752580-2-19, képviseli: Tóth Kálmánné ügyvezető önállóan, Tóth Gábor ügyvezető önállóan) (a továbbiakban: Bérló) földterületi bérleti szerződést köt a 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63. ingatlanrész, 63./A. és 63./B. ingatlanok tekintetében. Az önkormányzati határozat jelen sürgősségi indítvány 1. mellékletét képezi.

A Bérló értesítése az önkormányzati határozatról megtörtént, azonban 2022. április 20. napjáig nem került sor a földterület bérleti szerződés megkötésére, Bérló érdekkörében felmerülő alábbi indokok alapján:

2022. április 25. napján érkezett Bérlőtől kérelem, mely jelen sürgősségi indítvány 2. mellékletét képezi.

- A Bérló kérelmében előadja, hogy szeretné a tevékenységi körét bővíteni, az elektromos-, és hagyományos kerékpárok értékesítése, kölcsönzése, javítása és kerékpáralkatrész és kiegészítők értékesítése mellett, a TEÁOR 4779 Hasznáلتcikk bolti kiskereskedelme tevékenységgel is szeretne foglalkozni, Bérló elmondása szerint egyre nagyobb igény mutatkozik rá, hogy használt kerékpárok bizományos értékesítésével is foglalkozzon.
- Továbbá Bérló kérelmében részletezi, hogy az önkormányzati határozat szerinti bérleti szerződés 5.2. pontja: „Felek rögzítik, amennyiben Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete településfejlesztési, vagy településrendezési okból olyan döntést hoz, melynek megvalósítása a bérelt területet érinti, e tárgyban született határozatának meghozatala napján a

területbérleti szerződés hatálya minden külön intézkedés nélkül megszűnik, Bérbeadó felhívja Bérlőt a bérelt terület birtokának eredeti állapotban – felépítmény elbontásával járó – átadására. Az 5.2 pontban hivatkozott településfejlesztési döntése alatt azt a döntést kell érteni, amely a Bérlemény hasznosításaként a bérbeadás helyett önkormányzati beruházás megvalósítását, vagy a Bérlemény elidegenítését eredményezi. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 5.2 pontban hivatkozott településrendezési szintű döntése alatt a rendezési terv módosítását kell érteni.

Bérló azzal a kéréssel fordul az Önkormányzathoz, hogy a bérleti időszak első öt évére szíveskedjen Bérbeadó az 5.2. pontban foglalt szerződést bontó feltétel kikötésétől eltekinteni, azon okból, hogy Bérló eddig befektetett költségei megtérülhessenek. Bérló elmondása szerint a vállalkozás indítása, pavilon megvásárlása, felújítása, árukészlet beszerzése..stb. kb. 15 millió forintba kerültek. Bérló nehezményezi, hogy a Bérbeadó bármikor felmondhatja a szerződést, ezáltal a szerződést bontó feltétel kikötése, Bérlónek nem ad garanciát az első 5 éves időtartamra sem a felépítmény használatára.

Bérló kérelmében kifejti, hogy megítélése szerint a vállalkozása Balatonalmádinak hasznos, mert helyben fizet adót és alkalmazottak esetén is Balatonalmádit részesíti előnyben. Emellett a tevékenysége hosszú távon illeszkedik a város elképzelésébe a kerékpáros turizmus fellendítéséhez. Megfelelő feltételek mellett a későbbiekben a szerviz bővítését tervezi. Ez megnövekedett adóbevételt és biztos bérleti díjat jelent a városnak. A felújításnak köszönhetően javul a terület összképe is.

Javaslom a 2319/3-, 2319/2-, ingatlanok és a 2319/1 ingatlan ingatlanrész hasznosítására - a határozati javaslatban foglalt tartalommal – határozott, 5 évre szóló, 2022. május 1. napjától 2027. április 30. napjáig tartó földterület bérleti szerződés megkötését E-Bikepont Kft.-vel, a Bérló által kérvényezett tevékenységi kör bővítésének elfogadásával és a szerződést bontó feltétel kikötésének mellőzését az első 5 év bérleti időszakára. Bérleti szerződést bontó feltétel kikötését a bérleti szerződés hosszabbítás időszakára javaslom rögzíteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a sürgősségi indítványt megtárgyalni és a határozati javaslatot figyelembe véve dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2022. április 27.

Pandur Ferenc sk.
alpolgármester

ky

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

A sürgősségi indítványt készítette: Mentés Anett ügyintéző

Melléklet:

1. melléklet: Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 127/2022. (III.31.) önkormányzati határozata
2. melléklet: E-Bikepont Kft. kérelme

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2022. (IV.28.) önkormányzati határozata

a 127/2022. (III.31.) önkormányzati határozat módosítása - 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63., 63/A. és 63/B. szám alatti ingatlanok bérleti ügyéről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta "a 127/2022. (III.31.) önkormányzati határozat módosítása - 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63., 63/A. és 63/B. szám alatti ingatlanok bérleti ügye" tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete 127/2022. (III.31.) önkormányzati határozatát az alábbiak szerint módosítja:

1. tudomásul veszi, hogy a balatonalmádi 2319/3 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63./B. szám alatti ingatlanon lévő 20 m² alapterületű pavilon felépítményt Tóth Gábor megvásárolta.
2. Balatonalmádi Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Bérbeadó) kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a balatonalmádi belterületű 2319/3 helyrajzi számú, 44 m² területű ingatlan, a balatonalmádi 2319/2 helyrajzi számú, 46 m² területű ingatlan, továbbá a balatonalmádi 2319/1 helyrajzi számú összesen 550 m² területű ingatlan. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a **balatonalmádi belterületű 2319/3 hrsz.-ú ingatlan, természetben 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63/B. szám alatti ingatlan, a 2319/2 hrsz.-ú ingatlan, természetben 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63/A. szám alatti ingatlan, továbbá a 2319/1. hrsz.-ú ingatlanrész, azaz a 2319/3 hrsz. -ú és 2319/2 hrsz.-ú ingatlanok közti 45 m² területű ingatlanrész, természetben a 8220 Balatonalmádi, József A. út 63. szám alatti ingatlanrész (a továbbiakban együttesen: Bérlemény) bérletére Balatonalmádi Város Önkormányzata E-Bikepont Kft.-vel (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Arany János u. 10. 1. em. 4., cégjegyzékszám: 19-09-522800, adószáma: 27752580-2-19, képviseli: Tóth Kálmánné ügyvezető önállóan, Tóth Gábor ügyvezető önállóan) (a továbbiakban: Bérelő) területbérleti szerződést köt elektromos-, és hagyományos kerékpárok értékesítése, kölcsönzése, javítása és kerékpáralkatrész és kiegészítők-, valamint használt kerékpárok értékesítése céljából, az alábbi feltételekkel:**

1. A szerződés tárgya:

Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a balatonalmádi 2319/3 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63/B. szám alatti

44 m² alapterületű ingatlant, - amelyen a 20 m² alapterületű pavilon felépítmény van-, a **balatonalmádi 2319/2 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63/A. szám alatti 46 m² alapterületű ingatlanrész** és a **balatonalmádi 2319/1 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, természetben 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63. szám alatti ingatlanrész** (a továbbiakban: Bérlemény), elektromos -, és hagyományos kerékpárok értékesítése, kölcsönzése, javítása és kerékpáralkatrész és kiegészítők-, valamint használt kerékpárok értékesítése céljából.

Felek rögzítik, hogy **Bérlő** a Bérleményben **TEÁOR 4764'08 Sportszer kiskereskedelem, TEÁOR 7721 Szabadidős, Sporteszköz kölcsönzése, TEÁOR 9529'08 Egyéb személyi, háztartási cikk javítása és TEÁOR 4779 Hasznáلتcikk bolti kiskereskedeleme tevékenységet folytathat.**

Bérlő tudomásul veszi, hogy a 210/2009. (IX.29.) Kormányrendelet 6. melléklete szerint kizárólag alábbi termékkört forgalmazhatja megszorítással:

26. Sportszer, sporteszköz termékkörből: kizárólag kerékpár és alkatrész, tartozék és kiegészítők árusítása, kerékpár kölcsönzése, javítása.

2. Területbérleti szerződés időtartama: határozott időtartamra, 2022. május 1. napjától 2027. április 30. napjáig szól.

A bérleti szerződés egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a Bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

3. Bérleti díj:

3.1. 2022. évre a területbérleti díj:

- **balatonalmádi 2319/3 hrsz.-ú, 44 m² alapterületű ingatlan területbérleti díja nettó 232.633,-Ft/év + Áfa 27%, azaz bruttó 295.444,-Ft/év,**
- **a balatonalmádi 2319/2 hrsz.-ú, 46 m² alapterületű ingatlan területbérleti díja nettó 243.202,- Ft/év+ Áfa 27%, azaz bruttó 308.867,-Ft/év,**
- **balatonalmádi 2319/1 hrsz.-ú 45 m² alapterületű ingatlanrész területbérleti díja nettó 237.915,-Ft/év+ Áfa 27%, azaz bruttó 302.152,-Ft/év.**

Mindösszesen nettó 713.750,- Ft/év + Áfa 27% összeg, azaz bruttó 906.463,-Ft/év, amelyből a 2022. május 1. napjától 2022. december 31. napjáig nettó 475.832,-Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 604.307,-Ft bérleti díj fizetendő.

3.2. *A továbbiakban a területbérleti díj évente - első ízben 2023. év január 01-től - a tárgyév január 01-re visszamenőleges hatállyal, a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett átlagos fogyasztói árindex mértékével változik.*

3.3. A területbérleti díjat Bérló negyedévente előre, tárgynegyedév 10. napjáig köteles megfizetni a Balatonalmádi Városgondnokság (8220 Balatonalmádi, Szabolcs u. 4.) által kiállított számla alapján, a Balatonalmádi Városgondnokság 11748083-15589325 számú számlájára.

3.4. Késedelmes fizetés esetén a Bérló a Ptk. előírásainak megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.

4. A rezsiköltségek:

4.1. **A területbérleti díj nem tartalmazza a rezsiköltségeket** (víz- és csatornadíj, áram díja, szemétszállítás díja), amelyek a Bérlőt terhelik. Az ingatlant Bérló jogelődjei közművesítették, a közüzemi szerződéseket Bérló köteles megkötni a Szolgáltatókkal és a díjakat a szerződéseiben foglaltak szerint megfizetni.

5. Egyéb feltételek:

5.1. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény Bérbeadó tulajdonát képezi és Bérló nem szerzett ráépítés vagy más jogcímen azon tulajdonjogot, vagy tulajdoni igényt. A területbérleti szerződés megkötése nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:19 § szerinti szerződésnek. Az ingatlan tulajdonos Bérbeadó nem járul hozzá a földhasználati jog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

5.2. Felek rögzítik, hogy az alábbi szerződést bontó feltételt kizárólag a bérleti szerződés hosszabbítás időszakára kötik ki: Amennyiben Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete településfejlesztési, vagy településrendezési okból olyan döntést hoz, melynek megvalósítása a bérelt területet érinti, e tárgyban született határozatának meghozatala napján a területbérleti szerződés hatálya minden külön intézkedés nélkül megszűnik, Bérbeadó felhívja Bérlőt a bérelt terület birtokának eredeti állapotban – felépítmény elbontásával járó – átadására.

5.3. Felek rögzítik továbbá, hogy Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 5.2 pontban hivatkozott településfejlesztési döntése alatt azt a döntést kell érteni, amely a Bérlemény hasznosításaként a bérbeadás helyett önkormányzati beruházás megvalósítását, vagy a Bérlemény elidegenítését eredményezi. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 5.2 pontban hivatkozott településrendezési szintű döntése alatt a rendezési terv módosítását kell érteni.

5.4. A Bérló a vonatkozó jogszabályok, különösen „a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről” szóló 210/2009. (IX.29.) Kormányrendeletben foglaltak szerint folytathatja tevékenységét. A hatósági és egyéb engedélyek beszerzése és megléte kizárólag a Bérló kötelessége és felelőssége.

6. Birtokba adás, üzemeltetés szabályai:

6.1. Bérló a Bérlemény birtokába a területbérleti szerződés minden fél általi aláírásával lép.

6.2. Bérló kötelezettsége és költsége a tevékenysége gyakorlásához szükséges átalakítások elvégzése, felszerelések, illetve berendezések beszerzése.

6.3. Felépítményén a Bérló - *még saját költségére is* – külső átalakítást, korszerűsítést csak a Bérbeadóval előre egyeztetett módon végezhet.

6.4 Bérló köteles a felépítményét jó karban tartani és a Bérlemény megvilágításáról, tisztán tartásáról gondoskodni.

6.5. A Bérló köteles saját kárveszélye mellett felépítményére és a benne lévő vagyontárgyaira teljes körű vagyonbiztosítást, valamint tevékenységére felelősségbiztosítást kötni. Felek rögzítik, hogy ennek elmulasztásából eredő kárának megtérítésére a Bérbeadó nem köteles.

7. A jogviszony módosítása, megszüntetése:

7.1. A területbérleti szerződés rendes felmondással nem mondható fel.

7.2. Felek megállapodnak, hogy Bérló a Bérleményt harmadik személy részére bérlet, avagy más jogcímen használatba adni kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása esetén jogosult.

7.3. Bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal jogosult felmondani az alábbi esetekben:

- a) A bérleti díj fizetésének elmulasztása esetében, feltéve, hogy a Bérlőt megfelelő határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és a Bérló e határidő elteltéig sem fizetett.
- b) Ha a Bérló a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
- c) A Bérló a Bérleményt nem az 1. pontban meghatározott tevékenységi körnek megfelelően használja.
- d) A Bérló tulajdonosi szerkezetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontjától eltérő változás esetén.

7.4. A bérleti jogviszony megszűnését követően Bérló – ettől eltérő megállapodás hiányában - a Bérleményt kiürítve, a Bérló saját költségén a felépítmény elbontásával járó, eredeti és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, megtérítési igény nélkül köteles Bérbeadónak visszaszolgáltatni.

7.4. Bérló köteles jogcím nélküli használat esetén a bérleti díj 150%-ának megfelelő összegű használati díjat fizetni.

A fentiekben nem szabályozott kérdésekben a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 27/2016.(XII.16.) önkormányzati rendeletében és a Polgári Törvénykönyvben foglalt rendelkezések az irányadók.

3. A Képviselő-testület felkéri az Alpolgármestert, hogy döntésről az érintetteket - a határozat megküldésével- értesítse.

4.A Képviselő-testület felhatalmazza az Alpolgármestert a 2. pontban körülírt földterületbérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Pandur Ferenc alpolgármester

Hivatali felelős: Tárnoki Renáta Sára aljegyző

Határidő: 3. pontban: azonnal
4. pontban: 2022. április 29.

Balatonalmádi, 2022. április 28.

Pandur Ferenc sk.
alpolgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. március 31. napján tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

**Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
127/2022. (III.31.) önkormányzati határozata**

**a 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63., 63/A., 63/B. szám alatti ingatlanok bérleti
ügyéről**

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „8220 Balatonalmádi, József A. u. 63., 63/A., 63/B. szám alatti ingatlanok bérleti ügye” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy a balatonalmádi 2319/3 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63./B. szám alatti ingatlanon lévő 20 m² alapterületű pavilon felépítményt Tóth Gábor megvásárolta.

2. Balatonalmádi Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Bérbeadó) kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a balatonalmádi belterületű 2319/3 helyrajzi számú, 44 m² területű ingatlan, a balatonalmádi 2319/2 helyrajzi számú, 46 m² területű ingatlan, továbbá a balatonalmádi 2319/1 helyrajzi számú összesen 550 m² területű ingatlan. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a **balatonalmádi belterületű 2319/3 hrsz.-ú ingatlan, természetben 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63/B. szám alatti ingatlan, a 2319/2 hrsz.-ú ingatlan, természetben 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63/A. szám alatti ingatlan, továbbá a 2319/1. hrsz.-ú ingatlanrész, azaz a 2319/3 hrsz. -ú és 2319/2 hrsz.-ú ingatlanok közti 45 m² területű ingatlanrész, természetben a 8220 Balatonalmádi, József A. út 63. szám alatti ingatlanrész (a továbbiakban együttesen: Bérlemény) bérletére Balatonalmádi Város Önkormányzata E-bikepont Kft.-vel (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Arany János u. 10. 1. em. 4., cégjegyzékszám: 19-09-522800, adószáma: 27752580-2-19, képviseli: Tóth Kálmáné ügyvezető önállóan, Tóth Gábor ügyvezető önállóan) (a továbbiakban: Bérelő) területbérleti szerződést köt elektromos-, és hagyományos kerékpárok értékesítése, kölcsönzése, javítása és kerékpáralkatrész és kiegészítők értékesítése céljából, az alábbi feltételekkel:**

1. A szerződés tárgya:

Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a balatonalmádi 2319/3 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63/B. szám alatti 44 m² alapterületű ingatlant, - amelyen a 20 m² alapterületű pavilon felépítmény van-, a balatonalmádi 2319/2 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63/A. szám alatti 46 m² alapterületű ingatlanrészt és a balatonalmádi 2319/1 hrsz.-ú, 45 m² alapterületű, természetben 8220 Balatonalmádi, József A. u. 63. szám alatti ingatlanrészt (a továbbiakban: Bérlemény), elektromos -, és hagyományos kerékpárok értékesítése, kölcsönzése, javítása és kerékpáralkatrész és kiegészítők értékesítése céljából.

Felek rögzítik, hogy Bérelő a Bérleményben TEÁOR 4764'08 Sportszer kiskereskedelem, TEÁOR 7721 Szabadidős, Sporteszköz kölcsönzése és TEÁOR 9529'08 Egyéb személyi, háztartási cikk javítása tevékenységet folytathat.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a 210/2009. (IX.29.) Kormányrendelet 6. melléklete szerint kizárólag alábbi termékkört forgalmazhatja megszorítással:

26. Sportszer, sporteszköz termékkörből: kizárólag kerékpár és alkatrész, tartozék és kiegészítők árusítása, kerékpár kölcsönzése, javítása.

2. Területbérleti szerződés időtartama: határozott időtartamra, **2022. április 20. napjától 2027. március 31. napjáig** szól.

A bérleti szerződés egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a Bérlő valamennyi kötelezettségét szerződészerűen, késedelem nélkül teljesítette.

3. Bérleti díj:

3.1. 2022. évre a területbérleti díj:

- balatonalmádi 2319/3 hrsz.-ú, 44 m² alapterületű ingatlan területbérleti díja nettó 232.633,-Ft/év + Áfa 27%, azaz bruttó 295.444,-Ft/év,
- a balatonalmádi 2319/2 hrsz.-ú, 46 m² alapterületű ingatlan területbérleti díja nettó 243.202,- Ft/év+ Áfa 27%, azaz bruttó 308.867,-Ft/év,
- balatonalmádi 2319/1 hrsz.-ú 45 m² alapterületű ingatlanrész területbérleti díja nettó 237.915,-Ft/év+ Áfa 27%, azaz bruttó 302.152,-Ft/év.

Mindösszesen nettó 713.750,- Ft/év + Áfa 27% összeg, azaz bruttó 906.463,-Ft/év, amelyből a 2022. április 20. napjától 2022. december 31. napjáig nettó 497.641,-Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 632.004,-Ft bérleti díj fizetendő.

3.2. *A továbbiakban a területbérleti díj évente - első ízben 2023. év január 01-től - a tárgyév január 01-re visszamenőleges hatállyal, a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett átlagos fogyasztói árindex mértékével változik.*

3.3. A területbérleti díjat Bérlő negyedévente előre, tárgynegyedév 10. napjáig köteles megfizetni a Balatonalmádi Városgondnokság (8220 Balatonalmádi, Szabolcs u. 4.) által kiállított számla alapján, a Balatonalmádi Városgondnokság 11748083-15589325 számú számlájára.

3.4. Késedelmes fizetés esetén a Bérlő a Ptk. előírásainak megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.

4. A rezsiköltségek:

4.1. **A területbérleti díj nem tartalmazza a rezsiköltségeket** (víz- és csatornadíj, áram díja, szemétszállítás díja), amelyek a Bérlőt terhelik. Az ingatlant Bérlő jogelődjei közművesítették, a közüzemi szerződéseket Bérlő köteles megkötni a Szolgáltatókkal és a díjakat a szerződéseiben foglaltak szerint megfizetni.

5. Egyéb feltételek:

5.1. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény Bérbeadó tulajdonát képezi és Bérlő nem szerzett ráépítés vagy más jogcímen azon tulajdonjogot, vagy tulajdoni igényt. A területbérleti szerződés megkötése nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:19 § szerinti szerződésnek. Az ingatlan tulajdonos Bérbeadó nem járul hozzá a földhasználati jog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

5.2. Felek rögzítik, amennyiben Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete településfejlesztési, vagy településrendezési okból olyan döntést hoz, melynek megvalósítása a bérelt területet érinti, e tárgyban született határozatának meghozatala napján a területbérleti szerződés hatálya minden külön intézkedés nélkül megszűnik, Bérbeadó felhívja Bérlőt a bérelt terület birtokának eredeti állapotban – felépítmény elbontásával járó – átadására.

5.3. A Bérló a vonatkozó jogszabályok, különösen „a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről” szóló 210/2009. (IX.29.) Kormányrendeletben foglaltak szerint folytathatja tevékenységét. A hatósági és egyéb engedélyek beszerzése és megléte kizárólag a Bérló kötelessége és felelőssége.

6. Birtokba adás, üzemeltetés szabályai:

6.1. Bérló a Bérlemény birtokába a területbérleti szerződés minden fél általi aláírásával lép.

6.2. Bérló kötelezettsége és költsége a tevékenysége gyakorlásához szükséges átalakítások elvégzése, felszerelések, illetve berendezések beszerzése.

6.3. Felépítményén a Bérló - *még saját költségére is* – külső átalakítást, korszerűsítést csak a Bérbeadóval előre egyeztetett módon végezhet.

6.4 Bérló köteles a felépítményét jó karban tartani és a Bérlemény megvilágításáról, tisztántartásáról gondoskodni.

6.5. A Bérló köteles saját kárveszélye mellett felépítményére és a benne lévő vagyontárgyaira teljes körű vagyonbiztosítást, valamint tevékenységére felelősségbiztosítást kötni. Felek rögzítik, hogy ennek elmulasztásából eredő kárának megtérítésére a Bérbeadó nem köteles.

7. A jogviszony módosítása, megszüntetése:

7.1. A területbérleti szerződés rendes felmondással nem mondható fel.

7.2. Felek megállapodnak, hogy Bérló a Bérleményt harmadik személy részére bérlet, avagy más jogcímen használatba adni kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása esetén jogosult.

7.3. Bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal jogosult felmondani az alábbi esetekben:

- a) A bérleti díj fizetésének elmulasztása esetében, feltéve, hogy a Bérlőt megfelelő határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és a Bérló e határidő elteltéig sem fizetett.
- b) Ha a Bérló a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
- c) A Bérló a Bérleményt nem az 1. pontban meghatározott tevékenységi körnek megfelelően használja.
- d) A Bérló tulajdonosi szerkezetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontjától eltérő változás esetén.

7.4. A bérleti jogviszony megszűnését követően Bérló – ettől eltérő megállapodás hiányában - a Bérleményt kiürítve, a Bérló saját költségén a felépítmény elbontásával járó, eredeti és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, megtérítési igény nélkül köteles Bérbeadónak visszaszolgáltatni.

7.4. Bérló köteles jogcím nélküli használat esetén a bérleti díj 150 %-ának megfelelő összegű használati díjat fizetni.

A fentiekben nem szabályozott kérdésekben a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 27/2016.(XII.16.) önkormányzati rendeletében és a Polgári Törvénykönyvben foglalt rendelkezések az irányadók.

3. A Képviselő-testület felkéri az Polgármestert, hogy döntésről az érintetteket - a határozat megküldésével- értesítse.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a 2. pontban körülírt földterületbérleti szerződés megkötésére.


Felelős: dr. Kepli Lajos polgármester
Hivatali felelős: Tárnoki Renáta Sára aljegyző
Határidő: 3. pontban: azonnal
4. pontban: 2022. április 20.

dr. Kepli Lajos sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Balatonalmádi, 2022. március 31.

J. Gáspár-Fekete
dr. Gáspár-Fekete Judit
jegyző



2. melléklet

BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Balatonalmádi		
Érkezett: 2022. 04. 25.		
71225-9/2022		melléklet
..... szám		
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		M. A.

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

A tavalyi év júliusában megvásároltam a 2319/3 Önkormányzati területen álló Pavilon felépítményt. A felépítményben szeretnék kerékpár szervizt, kölcsönzőt és kerékpár kereskedést nyitni. Az önkormányzattól ehhez szeretném bérelni a 2319/1 területrészt, 2319/2 és a 2319/3 as területet. Erről meg is kaptam a határozatot, melyben az 5.2 pont erősen kifogásolható. Az Önkormányzat bármikor felmondhatja a szerződést kárpótlás nélkül. Már sok pénzt és időt fektettem a vállalkozásba, ezért szeretném, hogy az első 5 évben szíveskedjenek eltekinteni a bontó feltételektől.

E mellett szeretném a tevékenységi köröket kiegészíteni a TEÁOR 4779 - Hasznáلتcikk bolti kiskereskedelme és TEÁOR 7721'08-Szabadidős, sporteszköz kölcsönzése tevékenységgel

A felépítmény teljes felújításra szorult. A vételár, felújítás és az egyéb költségek eddig 15 millió forintba kerültek. Ezért azt szeretném kérni az Önkormányzattól, hogy a határozatban szereplő 5.2 bekezdést olyan módon módosítsák, mely mind az Önkormányzatnak, mind számomra mint Bérelőnek megfelelő legyen vagy kerüljön be a szerződésbe olyan kiegészítés, ami megfelelő garanciát ad a felépítmény használatára a bérleti időtartamra.

A másik kérésem az lenne, hogy a külső munkálatok megkezdéséhez kapjak egy ideiglenes engedélyt amíg a végleges szerződés aláírásra kerül.

A vállalkozás Balatonalmádinak hasznos, mert helyben fizetek adót és alkalmazottak esetén is Balatonalmádit részesítem előnybe. E mellett a tevékenységem hosszú távon illeszkedik a Város elképzelésébe a kerékpáros turizmus fellendítéséhez. Megfelelő feltételek mellett a későbbiekben a szerviz bővítését tervezem. Ez megnövekedett adóbevételt és biztos bérleti díjat jelent a városnak. A felújításnak köszönhetően javul a terület összképe, ami az Önkormányzatnak semmilyen egyéb kiadásába nem kerül.

Ehhez várom tisztelettel méltányos döntésüket.

Köszönettel,



Tóth Gábor