



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

polgarmester@balatonalmadi.hu

+ 36 88 542 410

Szám: 1/693-2/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. június 29-i ülésére

Tárgy: OTP Bank Nyrt. bérleti ügye

Tisztelt Képviselő-Testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonalmádi belterületi 2264/A/6 helyrajzi számú, természetben a Balatonalmádi, Baross Gábor utca 5-7. szám alatti, összesen 229 m² alapterületű helyiség (a továbbiakban: Bérlemény).

Az OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16.) (a továbbiakban: Bank) 1974 óta a Bérlemény birtokában van. 2007. szeptember 24. napján kelt bérleti szerződést a 10 év határozott idő lejártá után, 5 évvel meghosszabbították a Felek, amely szerződés 2023. augusztus 28. napján lejár.

A szerződés az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Előzetes egyeztetéseket követően a Bank az alábbi javaslatok szerint kérelmezte a Bérlemény további használatát:

1. opció: 9 hónap időtartamú, határozott idejű bérleti szerződés, amely háromszor 1 hónappal hosszabbítható, vagy
2. opció: 5 év időtartamú, határozott idejű bérleti szerződés, amely egyszer 5 évvel hosszabbítható.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (10) bekezdésében foglaltak szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel, vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendelet 33.§ (1) bekezdése szerint „az önkormányzati vagyon elidegenítése, vagy hasznosítása – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a mindenkor érvényben lévő költségvetési törvényben meghatározott egyedi forgalmi értéket – bruttó 25 millió forint - meghaladó értékű vagyon tekintetében nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés alkalmazásával, a legjobb ajánlattevő részére történik”. Tekintettel arra, hogy a 2264/A/6 hrsz.-ú ingatlan bekerülési értéke 2023. március 31. napján 8.801.280,- Ft, ezáltal a versenyeztetés mellőzhető.

A Bank jelenleg hatályos bérleti szerződése alapján az éves bérleti díj mértéke nettó 18.820.790,-Ft + Áfa összeg, 2023. augusztus 28. napjáig nettó 12.395.411,-Ft + Áfa összeg.

Balatonalmádi Városgondnokság tájékoztatása szerint a Bérlónek nem áll fenn bérleti díjtartozása az előterjesztés készítése napján.

A jelenlegi piaci helyzetben úgy gondolom, hogy ezt az összeget kevés piaci szereplő tudja folyamatosan, határidőben megfizetni, így véleményem szerint egy hosszabb idejű bérleti szerződéssel való hasznosítás a Bankkal kiszámíthatóbb.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy 5+5 éves bérleti szerződést kössünk a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatban foglaltak figyelembevételével dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2023. június 21.



A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést tárgyalta:

Melléklet:

Mentes Anett ügyintéző

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

1. Bérleti szerződés és az 1. módosítás

Határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2023. (...) önkormányzati határozata
az OTP Bank Nyrt. bérleti ügyéről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „az OTP Bank Nyrt. bérleti ügye” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, balatonalmádi 2264/A/6 hrsz.-ú, természetben a 8220 Balatonalmádi, Baross Gábor utca 5-7. szám alatti földszinti társasházi összesen 229 m² területű helyiségre (a továbbiakban: Bérlemény) vonatkozóan, iroda, banki (hitelintézeti/pénzügyi) és pénzügyi szolgáltató, valamint raktározás tevékenység céljára, határozott időre az OTP Bank Nyrt.-vel (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16., adószáma: 10537914-4-44, cégjegyzékszám: 01-10-041585) (a továbbiakban: Bérelő) az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdése szerint - bérleti szerződést köt, az alábbi főbb tartalmi elemekkel:
 - A bérleti szerződés időtartama: határozott időtartamra, 2023. augusztus 29. napjától 2028. augusztus 28. napjáig szól. A bérleti szerződés egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a Bérelő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.
 - A bérleti díj mértéke: 2023. augusztus 29. napjától 2023. december 31. napjáig tartó időszakra: nettó 6.425.379,- Ft + Áfa összeg. A továbbiakban a Bérelő által a 2023. egész évi időszakra meghatározott bérleti díj képezi az éves bérleti díj megállapításának alapját, amely évente - első ízben 2024. év január 01. napjától - a tárgyév január 01. napjára visszamenőleges hatállyal, a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett átlagos fogyasztói árindex mértékével változik. Bérelő köteles a bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 15. napjáig a kiállított átutalásos számla alapján a Balatonalmádi Városgondnokság 11748083-15589325 számú fizetési számlájára teljesíteni.
 - Bérlőt a bérleti díjon felül rezsiköltség térítés is terheli. A Bérlemény víz-, gáz, és áramellátása külön főmérőn keresztül történik. Bérelő köteles a közüzemi szolgáltatásra, valamint a hulladékelszállításra vonatkozóan szerződést kötni és a díjat megfizetni, továbbá Bérelő fizeti a Társasházi közös költséget a Társasház részére közvetlenül. Bérelő az általa használt telekommunikációs eszközök alap-, és forgalmi díját maga fizeti.
 - Bérelő kötelezettséget vállal, hogy a bérleti szerződés aláírásától számított 30 naptári napon belül Bérbeadó részére legalább 1 eredeti példányban átadja a jogviszonyra vonatkozó, teljes bizonyító erejű közjegyzői okiratba foglalt kiürítési nyilatkozatát, mint egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot. Ezen nyilatkozat rendelkezésre bocsátásának hiánya, vagy a határidő eredménytelen eltelte Bérbeadó részéről azonnali hatályú felmondási oknak minősül.
 - Bérelő Bérbeadó előzetes tájékoztatása és hozzájárulása mellett jogosult a Bérleményt vagy annak egy részét az OTP Bankcsoporton belüli szervezeti

egység részére albérletbe adni illetve maga helyett – Bérbeadó előzetes engedélye mellett – Bérőként állítani.

- Bérő rendeltetésszerű Bérlemény használata nem zavarhatja a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát. Bérő a Társasház házirendjét és a Tűzvédelmi utasítását betartani köteles.
 - Bérő jogosult a bérleti szerződést 180 napos határidővel, rendes felmondással megszüntetni. A Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani a Bérő tulajdonosi szerkezetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontjától eltérő változás esetén.
 - Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnik, a Bérő köteles a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjáig a Bérleményt kiüríteni, azt elhagyni és a Bérleményt valamennyi alkotórészeivel és tartozékával együtt tiszta, a szerződés megkötésekor meglévő és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak visszaadni. A Bérő a Bérleményben megtalálható, a tulajdonát képező ingóságokat – a Bérlemény állagának a sérelme nélkül – legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napján köteles a Bérleményből elvinni, eltávolítani.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntésről az érintettet - a határozat megküldésével - értesítse.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan bérleti szerződést aláírja.

Felelős:	Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős:	Tárnoki Renáta Sára aljegyző
Határidő:	2. pontban: azonnal
	3. pontban: 2023. augusztus 15.

Balatonalmádi, 2023. június 29.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

K I V O N A T

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. február 23. napján tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

**Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
33/2023. (II.23.) önkormányzati határozata**

a 2023. évi bérleti díjak megállapításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta "A 2023. évi bérleti díjak megállapításáról szóló" előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest Nádor u.16.) balatonalmádi 2264/A/6 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Baross Gábor út 7. szám alatti, összesen 229 m² alapterületű helyiségek bérletére vonatkozó 2023. évi bérleti díját úgy állapítja meg, hogy a KSH által közzétett 2022. évi átlagos fogyasztói árindex mértékét figyelembe veszi, így a 2023. évi bérleti díj összege, 2023. augusztus 28. napjáig: nettó 12.395.411,-Ft + 27% Áfa.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről az érintettet – a határozat megküldésével - értesítse.

Felelős:

Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős:

Tárnoki Renáta Sára aljegyző

Határidő:

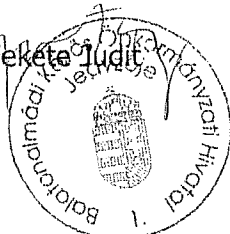
2. pontban: azonnal

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

A kivonat hiteles.
Balatonalmádi, 2023. február 23.

dr. Gáspár-Fekete Judit
jegyző



Szám: 1662/2/2018.

BÉRLETI SZERZŐDÉS 1. MÓDOSÍTÁS

amely létrejött *egyrésről* **Balatonalmádi Város Önkormányzata** (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1., adószáma: 15734226-2-19, bankszámlaszáma: 11748083-15430290, törzskönyvi nyilvántartási száma: 734224, képviseli: Keszey János polgármester), mint bérbeadó, (a továbbiakban **Bérbeadó**),

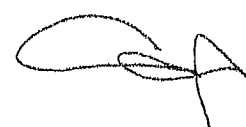
másrészről az **OTP Bank Nyrt.** (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16., cégjegyzékszám: 01-10-041585, adószáma: 10537914-4-44, számlaszám: 11780005-55555768, képviseli: Szrenkó Zoltán ügyvezető igazgató és Maksay László központvezető), mint bérlő, a továbbiakban **Bérlő**, együttesen **Felek között alulírott napon az alábbi feltételekkel.**

Szerződő Felek rögzítik, hogy a balatonalmádi 2264/A/6 helyrajzi számú, természetben 8220 Balatonalmádi, Baross Gábor u. 5-7. szám alatt lévő, összesen 229 m² területű helyiség bérletére – hitelintézeti, pénzügyi tevékenység folytatására és bankfiók céljára – vonatkozó, közöttük 1991. augusztus 1-jén létrejött bérleti szerződést az időközben történt jogszabályi változásokra és az OTP Bank Nyrt. által a Veszprém Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzőjének a 1858/8/2007. ügyiratszámom kiadott építési engedély alapján elvégzett beruházására való tekintettel 2007. szeptember 24-én módosították és egységes szerkezetbe foglalták (a továbbiakban Szerződés). A Szerződést Felek 10 év határozott időtartamra kötötték meg azzal, hogy a határozott tartamra szóló bérleti szerződés hatályának kezdete az építési engedély alapján megépült beruházás használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésének napja, azaz 2008. augusztus 29.

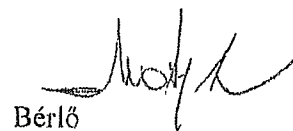
1. A bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérlő kérelmet terjesztett elő, melyben kérte a bérleti jogviszonyának 5 évvel történő meghosszabbítását. **Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testülete 187/2018. (VI.28.) Öh. számú határozatával a bérleti jogviszony 2023. augusztus 28. napjáig történő meghosszabbításához hozzájárult.**
2. Felek a Szerződés 11.1 pontját az alábbiak akképpen módosítják, hogy a Bérlő jogosult a bérleti szerződést 180 napos határidővel, rendes felmondással megszüntetni.
3. A Szerződés 11.2 pontja az alábbi bekezdéssel egészül ki:
 - Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal jogosult felmondani a Bérlő tulajdonosi szerkezetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontjától eltérő változás esetén.
4. A Bérlő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy olyan gazdálkodó szervezet, amely megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontjában nevesített szervezet feltételeinek továbbá vállalja, hogy az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja és a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.


Bérbeadó

1



Szrenkó Zoltán
ügyvezető igazgató



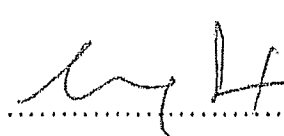
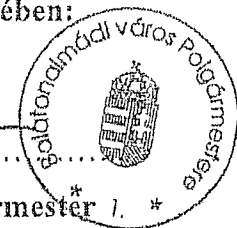
Maksay László
központvezető

5. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a Szerződést egyebekben nem érinti, annak jelen szerződéssel nem érintett rendelkezéseit változatlanul fenntartják és magukra nézve kötelezőnek tekintik továbbra is.
6. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés csak írásban módosítható és szüntethető meg.
7. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben, Balatonalmádi Város Önkormányzatának a Balatonalmádi Városi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó 10/1996. (VI.27.) önkormányzati rendeletében, valamint a Polgári Törvénykönyvben foglalt rendelkezések az irányadók.
8. Felek jelen szerződést alapos elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

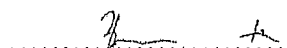
Balatonalmádi, 2018. augusztus 13.

Budapest, 2018. augusztus 08

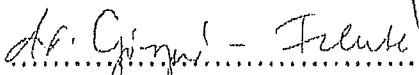
Bérbeadó képviselőjében:

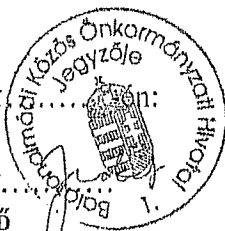

.....

Keszey János polgármester 1. *

Pénzügyileg ellenjegyezem,
Balatonalmádi, 2018. 08. 13.-én:

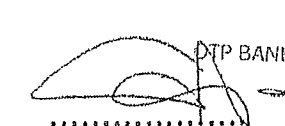

.....
Regenyéné Király Andrea
pénzügyi és számviteli osztályvezető

Ellenjegyezem,
Balatonalmádi, 2018. 08. 14.-én:


.....
dr. Hoffmann Gyöngyi jegyző



Bérlő képviselőjében:


.....
DTP BANK Nyrt.
IT és Banküzemi Divízió
Szrenkó Zoltán 1. Malcsay László
ügyvezető igazgató központosított vezető

7

15

**BÉRLETI SZERZŐDÉS
MÓDOSÍTÁS**
egységes szerkezetbe foglalva

BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL			
Balatonalmádi			
Érkezett: 2007 OKT 02			
4	155	11	2004
Előszám:		Utószám:	
		Előadó:	
		melléklet	

amely létrejött, egyrészről **Balatonalmádi Város Önkormányzata** (törzsszám: 15430290, adószám: 15430290-2-19, számlaszám: 11748083-15430290, 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1. Képviseli : Keszey János polgármester) a 10/1996 (.VI.27.) számú önkormányzati rendelet alapján, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről

az **Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 16., Cg.: 01-10-041585 Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, KSH törzsszám: 10537914-6512-114-01, adószám: 10537914-2-44 nevében eljáró OTP Bank Nyrt. Közép-Dunántúli Régió 8000 Székesfehérvár, Ósz u. 13., képviselik: Senkár László ügyvezető igazgató, Földváriné Háy Zsuzsanna ügyvezető igazgató-helyettes) mint bérlő, (a továbbiakban: **Bérlő**), együttesen: **Felek** között az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

A jelen szerződés aláírásának időpontjában az időközben történt jogszabályi változásokra és az OTP Bank Nyrt. által a Veszprém Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzőjének a 1858/8/2007. ügyiratszámom kiadott építési engedély alapján elvégzett beruházására való tekintettel felek a köztük 1991. augusztus 1-jén létrejött bérleti szerződést az alábbiak szerint módosítják és foglalják egységes szerkezetbe:

1. BÉRLETI SZERZŐDÉS TÁRGYA

Bérbeadó, a jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a **Balatonalmádi 2264/A/6 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Baross G. u. 7. szám** alatti, földszinti társasházi, összesen 229 négyzetméter területű helyiséget, hitelintézeti, pénzügyi tevékenység folytatására és bankfiók céljára, (a továbbiakban: **Bérlemény**).

2. A BÉRLET KEZDETE ÉS IDŐTARTAMA

2.1. Bérbeadó a Bérleményt folytatólagosan adja bérbe a Bérlőnek. A bérleti jogviszonyt felek 10 év határozott időtartamra kötik.

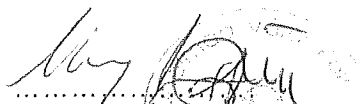
A határozott idejű bérleti szerződés hatályának kezdete: a bevezető részben szereplő építési engedély alapján megépült beruházás használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésének napja.

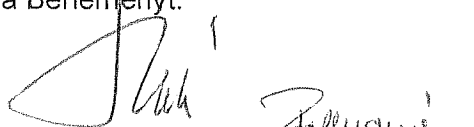
A felek rögzítik, hogy a határozott idő elteltével a szerződés újabb – maximum – 5 évre meghosszabbítandó a Bérlő írásbeli kérésére.

2.2. A Bérlő a bérleti díjat a 4.6 pontban meghatározott módon köteles megfizetni (átutalni) a Bérbeadó részére

3. A BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA

3.1. Bérlő a Bérleményt iroda, banki (hitelintézeti/pénzügyi) és pénzügyi szolgáltató, valamint raktározás tevékenység céljára bérlő. Bérlő a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélye nélkül - nem használhatja más célra a Bérleményt.


.....
Bérbeadó


.....
Bérlő

3.2. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatálya alatt, a Bérlo bármikor, a Bérbeadó előzetes tájékoztatása és hozzájárulása mellett, a jelen szerződésben foglaltak figyelembevételével, jogosult a Bérleményt, vagy annak egy részét az OTP Bankcsoporton belüli szervezeti egység részére albérletbe adni, illetve maga helyett - a Bérbeadó előzetes engedélye mellett – Bérloként állítani.

3.3. A rendeltetésszerű használat nem zavarhatja a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát. Bérlo a társasház Házirendjét, és a Tűzvédelmi utasítását betartani köteles.

4. BÉRLETI DÍJ, KÖZÜZEMI DÍJAK ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEK

4.1. Felek a határozott időtartamú bérleti szerződés kezdetétől fizetendő 2008. évi bérleti díjat 10.717.200,-Ft + ÁFA 20% 2.143.440,-Ft = 12.860.640,-Ft összegben állapítják meg.

4.2. A fenti bérleti díj 2008.december 31. napjáig érvényes. A Bérbeadó jogosult a bérleti díjat írásban évente január 1-i hatállyal - a KSH által közzétett, a tárgyévet megelőző évre vonatkozó - infláció százalékának megfelelően változtatni.

4.3. A bérlemény víz-, gáz- és áramellátása külön főmérőn keresztül történik. A Bérlo köteles a közüzemi szolgáltatásra vonatkozóan szerződést kötni és a díjat fizetni.

4.4. A bérleti díj a bérlemény területén keletkező hulladék elszállításának díját nem foglalja magában.

4.5. A felek megállapodnak abban, hogy a Bérlo fizeti társasházi közös költséget választása szerint vagy közvetlenül a társasház részére vagy az Önkormányzat által továbbszámolt szolgáltatásként.

Bérlo az általa használt telekommunikációs eszközök alap- és forgalmi díját maga fizeti.

4.6. A Bérlo köteles a bérleti díjat havonta előre, a tárgy hó 15. napjáig, illetve a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, a számla kézhezvételétől számított 8 napon belül megfizetni átutalással Bérbeadó OTP Bank NyRt.-nél vezetett 11748083-15430290 számú számlájára.

4.7. A Bérlo jogcím nélküli használat esetén a 4.1. pontban foglaltakban előírt bérleti díj 150 %- ának megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.

5. A BÉRLEMÉNY ÁTADÁSA ÉS ÁTVÉTELE

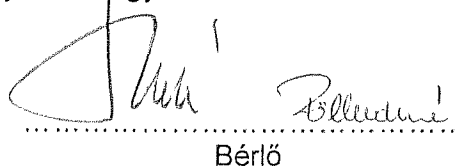
Felek rögzítik, hogy a Bérlemény birtokba adásra nincs szükség, mert Bérlo a bérleményt jelenleg is bérloként használja, Bérlo a bérlemény birtokában van 1974. év óta.

A Bérlo átalakítási munkáinak befejezését követően szerződő Felek külön leltár és állapotrögzítő jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben foglalt feltételeket a bérlemény visszaadásakor figyelembe vesznek.

6. A BÉRLEMÉNY BIRTOKÁNAK VISSZAADÁSA

6.1. A bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérlo köteles a Bérleményt Bérbeadónak tisztán és rendben, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni, tekintetbe véve a rendeltetésszerű használat melletti avulást, az idő okozta kopást és elhasználódást. Bérlo köteles a bérleti szerződés megszűnése napján a Bérleményből a Bérlohoz tartozó bármilyen albérlo, alkalmazott, személy vagy tárgy hátrahagyása nélkül kiköltözni.


Bérbeadó


Bérlo

6.2. A jelen bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérő jogosult, az állagsérelem nélkül eltávolítható beruházásait, ingóságait, továbbá speciális számítástechnikai és banktechnikai, valamint egyéb tárgyi eszközeit leszerelni és elvinni.

7. A BÉRLEMÉNYBE VALÓ BEJUTÁS

7.1. Bérbeadó, vagy az általa írásban meghatalmazott személyek jogosultak a Bérleménybe történő bejutásra, Bérő szokásos munkaideje alatt (általában hétköznapi 8.00 és 16.20 között), Bérő megfelelő előzetes értesítése mellett, a bankbiztonsági előírások figyelembevételével.

8. HIRDETÉS, CÉGTÁBLA

8.1. A Bérleményt kívülről határoló homlokzati felületekre és ablakokra, portálokra a Bérő tevékenységéhez kapcsolódó megjelölés, hirdetési szöveg, és reklám célokat szolgáló felület igénybevételére a Bérbeadó ellenszolgáltatás nélkül engedélyt adott, így e körben a felek a szerződéskötés időpontjában fennálló állapotot rögzítik.

8.2. A fentiekben körülírtakon túl további építési engedély köteles hirdetményt, reklámoz, stb. csak a Bérbeadó írásbeli egyetértésével a vonatkozó hatósági engedélyek birtokában illetve az azokban foglalt feltételeknek megfelelően helyezhet ki a Bérő.

Amennyiben a kihelyezett hirdetmény, reklámoz stb társasházi közös tulajdonoz érint a Bérő minden esetben köteles a társasház hozzájárulását is megkérni.

A felmerülő költségek a Bérőz terhelik.

9. BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI

9.1. Bérbeadó köteles, a Bérlemény zavartalan használatát - a 3.1. pontban írt tevékenységre - Bérő számára, jelen szerződés feltételei szerint, annak hatálya alatt biztosítani.

9.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérlet teljes időszaka alatt megfelel a jelen szerződés rendelkezéseinek és a szerződés 3.1. pontjában meghatározott célra alkalmas. Továbbá Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérleményt nem terheli harmadik személy javára fennálló olyan jog, amely megakadályozná, korlátozná, vagy kizárná a Bérő használati jogát.

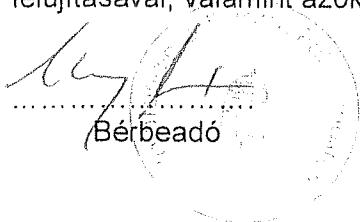
9.3. Bérő a Bérlemény takarítását, és a tevékenységi körében keletkezett szemétszállítását maga rendezi, kijelenti hogy a szemétszállítási tevékenységre szerződést kötött, és annak ellenértékét maga egyenlíti ki, e körben a bérbeadót kötelezettség nem terheli.

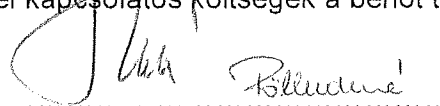
9.4. Az épület központi berendezéseinek állandó üzembépes állapotáért a társasház a felelős, a Bérbeadót, mint társasházi tulajdonost mögöttes és egyetemleges felelősség terheli.

10. BÉRŐ KÖTELEZETTSÉGEI

10.1. Bérő köteles a bérleti díjat a Bérbeadónak a fentiek szerint megfizetni.

10.2. A helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek karbantartásával és felújításával, valamint azok pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek a bérőz terhelik.


Bérbeadó


Bérő

10.2. Bérlo köteles, a Bérleményben folytatott tevékenységekhez szükséges engedélyeket és a jogszabályok által előírt dokumentumokat (egészségügyi, tűzvédelmi, érintésvédelmi, villamos berendezések szabványossági stb. hatóságok által kibocsátott engedélyek, jegyzőkönyveket) beszerezni.

10.3. Bérlo köteles a Bérleményben elhelyezett, vagy tárolt tárgyakat és azok tartozékait a bérlet időtartamára biztosítani és felelősségbiztosítást kötni azon károk fedezésére, amelyeket alkalmazottainak, üzletfeleinek, vendégeinek, a Bérbeadónak és harmadik személyeknek okoznak.

10.4. Bérlo kizárólag Bérbeadó tulajdonosi hozzájárulásának birtokában, külön írásbeli megállapodás alapján jogosult bármilyen átalakítást a Bérleményen végrehajtani. Bérlo csak szakemberrel kötött vállalkozási szerződés alapján jogosult munkálatokat kiviteleztetni.

10.5. Bérlo köteles az ingatlanban vagy az ingatlanon található vagyontárgyakban bekövetkezett, a Bérlo vagy alkalmazottai, üzletfelei és vendégei szándékos vagy gondatlan magatartása által okozott - és Bérbeadónak, illetve a Társasháznak egyéb módon meg nem térülő - károkat megtéríteni.

10.6. Bérlo köteles a felelősségi körébe tartozó és/vagy általa okozott károkat haladéktalanul kijavítani. Amennyiben Bérlo nem teljesíti fenti kötelezettségét Bérbeadó írásbeli értesítésétől számított 8 napon belül, úgy Bérbeadó jogosult Bérlo költségére a szükséges munkálatokat elvégezni.

10.7. Bérlo köteles a legnagyobb gondossággal birtokolni és használni a Bérleményt és minden elvárható intézkedést meghozni ennek keretében. Korlátlanul felelős mindazon kárért, amely a fenti kötelezettségének megszegéséből származik. Annak bizonyítása, hogy a Bérlo nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben elvárható, a Bérbeadót terheli.

10.8. Bérlo köteles tudomására jutást követően haladéktalanul értesíteni Bérbeadót és/vagy Társasházat minden az Ingatlant, vagy a Bérleményt fenyegető rendellenességről, kárról vagy veszélyről vagy azok elhárításáról. Amennyiben megszegi fenti értesítési kötelezettségét, úgy Bérlo teljeskörű felelősséggel tartozik az ebből eredő károkért.

10.9.1. Az értesítést a rendellenesség vagy a kár stb. észrevételekor haladéktalanul kell megtenni. Az értesítés lehet szóbeli vagy írásbeli, melyet a Bérbeadó képviselőjének kell megtenni.

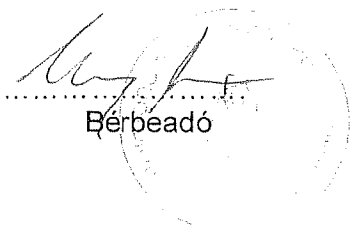
10.9.2. Bérlo köteles a Bérleményben tűzoltó-berendezésről gondoskodni és valamennyi tűzvédelemmel összefüggő, hatósági előírást betartani, illetve alkalmazottaival és felelősségi körébe tartozó harmadik személyekkel ezen előírásokat betartatni.

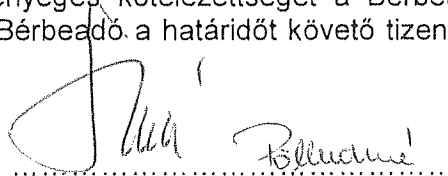
11. A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÚNÉSE

11.1. Tekintettel a határozott idejű szerződésre felek a felmondásra vonatkozóan megállapodnak, hogy a szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg, a rendkívüli felmondásra pedig a Lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény szabályai az irányadók.

11.2. A Bérbeadó jogosult a szerződés rendkívüli felmondására, ha a

- ha a Bérlo a bérfizetésre megállapított időpontig a bért nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlo - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlo a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet,
- ha a Bérlo a szerződésben vállalt, egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidő követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet,


Bérbeadó


Bérlo

- ha a Bérlo magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

11.3. A Bérlo jogosult a szerződés rendkívüli felmondására, ha a

- ha a Bérbeadónak felróható okból a közüzemi szolgáltatások 24 órát meghaladó időtartamig szünetelnek,
- Bérbeadó a jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét -amely az ingatlan rendeltetésszerű használatát Bérlo részére akadályozza, vagy kizárja- megszegte, és a Bérlo írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 8 naptári napon belül nem orvosolta,
- amennyiben az ingatlan alkalmatlanná válik az 5.) pontban foglalt tevékenységre.

11.4. A szerződés felmondására egyebekben a Lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 10/1996.(VI.27..) számú önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadóak.

11.5. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megszűnése vagy felbontása esetén a Bérbeadó nem köteles a Bérlo elhelyezéséről gondoskodni, és ezen szerződés szerint a 11.6. pontban foglaltak kivételével pénzbeli térítésre sem jogosult.

11.6. Amennyiben a szerződés a Bérbeadó hibájából szűnik meg, abban az esetben a szerződés megszűnése időpontjában a közösen felkért független szakértő által készített szakvéleményben foglaltak alapján, a beruházás elszámoláskori értékét figyelembe véve köteles a Bérbeadó a Bérlovel elszámolni.

12. VIS MAJOR

Semmilyen felelősség nem származik olyan késedelmes teljesítésből, vagy nem teljesítésből, amelyet a Bérbeadón vagy Bérlon kívül álló, elháríthatatlan körülmények okoznak.

13. ÉRTESÍTÉSEK

Minden, jelen bérleti szerződésben előírt értesítést, kérést, igényt írásban kell megtenni és az alábbiak szerint kell közöltnek tekintetni:

Az értesítéseket a következő címre kell megküldeni a Feleknek:


Bérbeadó


Bérlo

Bérlő: OTP Bank Nyrt. Közép-Dunántúli Régió
Üzemviteli Igazgatóság Földváriné Háy Zsuzsanna ügyvezető. ig. h.
Tel: 22 / 537-750
Fax : 22/ 537-751

Bérbeadó: Balatonalmádi Város Önkormányzata
Keszey János polgármester
Tel.: 88/542-411
Fax:88/542-493

14. VEGYES RENDELKEZÉSEK

14.1. Jelen bérleti szerződésből származó bármilyen jogvita esetére, amelyet a szerződő Felek között nem lehet békés úton rendezni, a Felek a pertárgy értékétől függően Veszprém Városi Bíróság, illetve a Veszprém Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét ismerik el. A Felek megállapodnak abban, hogy mindkét fél viseli a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeit.

14.2. Jelen szerződés módosítása vagy kiegészítése csak írásban érvényes.

14.3. Amennyiben Bérbeadó, az Ingatlant/Bérleményt eladja, a tulajdonosváltás, a jelen Szerződés hatályát nem érinti. A Bérbeadó köteles a tulajdonváltást létrehozó adásvételi szerződésben, a Vevőt a Bérlő érvényes bérleti szerződéséről tájékoztatni és nyilatkoztatni, hogy a bérleti szerződést ismeri és az abban foglaltakat magára nézve kötelezően elfogadja. A Bérbeadó ezen tájékoztatási és/vagy a vevő kötelező nyilatkoztatási kötelezettségének elmulasztásából adódóan a Bérlőt érő minden kárt, elmaradt hasznot teljes körűen köteles megtéríteni.

14.4. Minden, a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. és A lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

14.5. A Felek képviselői kijelentik, hogy jogosultak és felettes szerveik által felhatalmazottak jelen szerződés megkötésére.

14.6. Jelen szerződésben szereplő Társasház alatt a 2264 hrsz-ú ingatlanon bejegyzett társasházat kell érteni. A közös képviselő személyében történő változásról a Bérbeadó azonnal, de legkésőbb 2 munkanapon belül értesíteni köteles a Bérlőt.

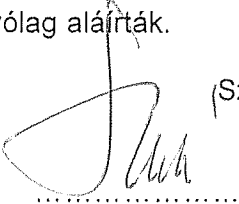
Jelen szerződés 4 (négy) példányban készült, és egyenként 6 (hat) számozott oldalból áll.

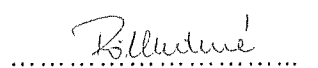
Szerződő Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Balatonalmádi, 2007. 09. 24.


Keszey János
Polgármester
Balatonalmádi Város
Polgármestere
Bérbeadó

(Székesfehérvár, 2007. 09. 11.)


Senkár László
ügyvezető igazgató

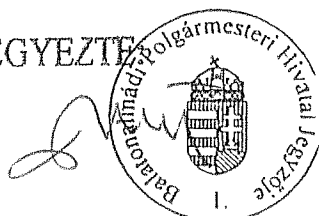

Földváriné Háy Zsuzsanna
ügyvezető igazgató-h.

Országos Takarékpénztár és
Kereskedelmi Bank Nyrt.

Bérlő

ORSZÁGOS TAKÁRÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK
NYRT. SZÉKESFEHÉRVÁR
KÖZÉP-DUNÁNTÚLI RÉGIÓ

ELLENJEGYZETTE



Közép-dunántúli Régió
4.