



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

JAVASLAT

a Budapest XXI. kerület Kossuth Lajos u. 111-113. szám alatti helyiség bérlésére

Készítette: **Szathmáry Ádám** szociális és egészségügyi referens

Előterjesztő: **Borbély Lénárd** alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:

Vágvölgyi György Csepeli Városgazda Zrt. divízióvezető

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2014. évi 85sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2014.04.24.

Az előterjesztés leadva: 2014. április 17.

Testületi ülés időpontja:
2014. április 24.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az **Alfa Karitatív Kiemelten Közhasznú Egyesület** helység igény kérelemmel fordult Hivatalunkhoz. Az egyesület immár több éve, alacsony küszöbű ellátást biztosító, civil szervezetként működik kerületünkben. Fő tevékenységi körük a szociálisan rászoruló emberek, családok mindennapjainak könnyebbé tétele. A hozzájuk beérkezett adományok (pl. ruha, élelmiszer) személyre szabott osztásával segítik a kerületünkben élő hátrányos helyzetű családokat és az egyedül állókat is. Rendszeres kapcsolatban állnak a hajléktalan nappali ellátást biztosító Magyar Ökumenikus Segélyszervezettel is. Nagy Károly az egyesület képviselőjének elmondása szerint már 80 csepeli lakossal rendszeres a kapcsolatuk. Jelenleg a nagycsaládosokat, ill. az autistákat segítik adományaikkal. Jelenleg az egyesület egyik tagjának saját, csepeli lakásában raktározza a hozzájuk beérkezett adományokat. Az előterjesztésben egy 71m² alapterületű, több éve használaton kívüli, könnyen megközelíthető és raktározásra alkalmas, volt vendéglátó egység helye került felajánlásra.

Az **Alfa Karitatív Kiemelten Közhasznú Egyesület a közüzemi számlák** megfizetésén túl vállalta havi 10.000 Ft jelképes összeg megfizetését a használatért.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

2014. április  18.



Borbély Lénárd

alpolgármester

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012. (V.03.) önkormányzati rendelete 24.§, valamint az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdésére alapján úgy dönt, hogy a **201736/17 helyrajzi számú, természetben 1214 Budapest, Kossuth Lajos utca 111-113. alatt lévő Szolgáltatóházban található 71 m² helyiséget**, a hozzá tartozó szociális blokkal (öltöző és zuhanyfülke) együtt határozott időre bérbe adja az Alfa Karitatív Kiemelten Közhasznú Egyesület számára, és felhatalmazza a Polgármestert az 1. számú mellékletben szereplő Bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2014. május 30.

Felelős: **Németh Szilárd** polgármester
végrehajtásért: **Werner Péter** vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

székhelye: 1204 Budapest, Szent Imre tér 10.
képviseli: Németh Szilárd polgármester
törzsszáma: 735847
adóigazgatási azonosító száma: 15735849-2-43
bankszámlaszáma: 11784009-15521000
statisztikai számjele: 157735849-8411-321-01

mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

Alfa Karitatív Egyesület

székhelye: 5600 Békéscsaba, Kórház utca 21.,
nyilvántartó bíróság: Gyulai Törvényszék,
nyilvántartási száma: 2433/2005,
országos nyilvántartásbeli azonosító: 84553/2005,
képviseli: Nagy Károly),

mint Bérlő (továbbiakban: Bérlő)

továbbiakban együttesen Felek között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. **Előzmények:** Felek rögzítik, hogy Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének (....) Kt. határozata alapján Bérbeadó Bérlő részére bérbe adja a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott ingatlant. Tekintettel az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdésére, a Képviselő Testület minősített többségű szavazata alapján, Bérbeadó az alábbiak szerint tér el a fent idézett rendeletben foglaltaktól.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig az általa megtekintett és elfogadott állapotban bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonát képező, **201736/17 helyrajzi számú, természetben 1214 Budapest, Kossuth Lajos utca 111-113. alatt lévő Szolgáltatóházban található 71 m² helyiséget**, a hozzá tartozó szociális blokkal (öltöző és zuhanyfülke) együtt.
3. A felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződést **2014. május 01. napjától 2015. május 31. napjáig** tartó határozott időre kötik.
4. Bérlő vállalja, hogy a bérleményt **kizárólag a bíróságon bevezett célok megvalósítása érdekében raktárként használja.**

5. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt arról, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának 100 %-os tulajdonában lévő **Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vagyonkezelésében áll**, így jelen szerződés során Bérbeadó a Csepeli Városgazda Zrt. - t, mint Közreműködőt veszi igénybe. Kapcsolattartó: Vágvölgyi György (06-1-278-5848 / 130 mellék)
6. Bérbeadó a bérleményt legkésőbb a határozott idő kezdő napján adja Bérlő birtokába. Felek az átadás-átvételtől jegyzőkönyvet készítenek, amelyben rögzítik az átadás-átvétel időpontját, a bérlemény műszaki állapotát, valamint a közüzemi mérőórák állását.
7. Bérlő vállalja, hogy a bérleményt rendeltetésének, továbbá a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, valamint jelen szerződésnek megfelelően használja, és ezen használatot betartatja.
8. Bérlő teljes körűen, egy-személyben felelős a Bérbeadó felé az általa vagy a vele együtt a hegyiségben tartózkodók által okozott károkért, továbbá minden olyan kárért, mely a rendeltetésellenes és szerződésellenes használat következménye. Bérlő a vele együttműködő és az általuk támogatott személyektől köteles a használatra vonatkozóan ugyanazon előírásokat megkövetelni és velük betartatni, amelyeket Bérbeadó Bérlőtől jelen szerződés alapján megkövetel. Bérbeadó minden felelősségét kizárja a Bérbevevő által esetlegesen egymásnak okozott személyi sérülésekért, balesetekért, károkért. Bérlő vállalja a használat során okozott károk kijavítását, vagy az okozott károk helyreállítási költségeinek Bérbeadó részére történő megtérítését.
9. Bérlő kijelenti, hogy a bérlemény részét képező szociális blokk rendeltetészerű használatát betartja.
10. Bérlő vállalja, hogy a bérlemény állapotát megóvja.
11. Bérlő a bérleményben folytatni kívánt tevékenységet kizárólag a jogszabályi előírásoknak mindenben megfelelően végezheti. Bérlő szavatolja, hogy a szükséges képesítési előírásokkal és a tevékenység végzéséhez szükséges valamennyi engedéllyel (igazolással, stb.) rendelkezik, és ezek meglétét folyamatosan biztosítja. Bérlő felelős minden olyan kárért, amely ezen szabályok be nem tartásából ered.
12. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy tevékenységét a köznyugalom szem előtt tartásával gyakorolja.
13. Bérlő a bérlemény használatáért mindösszesen **bruttó 10.000,- Forint/hó, azaz tízezer forint/hó bérleti díj megfizetésével tartozik, valamint a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. által kiszámlázott rezst is megfizetni köteles.**
14. A bérleti díjat a Bérlő havonta, előre esedékesen, minden hónap 15. napjáig átutalással, a **Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20200484 számú folyószámlájára**, számla ellenében köteles a fizetési határidő betartásával megfizetni. Késedelmes teljesítés esetén a Ptk. 6:48.§ alapján a Bérlő a késedelembe esés időpontjától kezdve köteles a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot fizetni. A kamatfizetési kötelezettség akkor is beáll, ha a kötelezett késedelmét kimentí.

15. Ha a Bérelő a bérfizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó közreműködőjén keresztül köteles a Bérelőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre felszólítani. Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben a felszólításnak nem tesz eleget, Bérbeadó Bérelő felé intézett egyoldalú nyilatkozattal azonnali hatályú felmondással élhet, mely kizárja a bérlemény további használatát.
16. Bérelő a bérlemény teljes területén reklámfeliratot, logót, egyéb hirdetményt a Bérbeadó írásos hozzájárulásával helyezhet el.
17. Bérbeadó közreműködőjén keresztül a bérlemény Bérelő általi használatát, jelen szerződésben vállaltak betartását bármikor jogosult ellenőrizni.
18. Bérbeadó a bérlemény területén hagyott értéktárgyakra felelősséget nem vállal.
19. Bérbeadó azonnali hatályú felmondással élhet, ha Bérelő valamely szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti, különösen akkor, ha Bérelő a bérleményben kárt okoz, szemetel, a bérleményt rendeltetésével vagy a szerződésben foglaltakkal ellentétesen használja, vagy egyébként erkölcstelen, botrányos vagy túrhetetlen magatartást tanúsít.
20. A közüzemi díjak és közmű-hozzájárulások megfizetésén túlmenően Bérelőt terhelik mindazon, a bérlemény működtetésével és üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységek költségei, amelyek a helyiség rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez szükségesek.
Ilyen tevékenységek és költségek különösen:
 - a világítótestek szükséges cseréje, az áramszolgáltatás kisebb zavarainak (rövidzárlat, biztosíték csere stb.) elhárítása;
 - a helyiség előtti – a Beépítési Vázrajzon jelölt – utcafront tisztán tartása, jég- és síkosság mentesítése, valamint a hó eltakarítása;
 - takarítás, biztonsági őrzés, tűzvédelem;
 - hűtés-fűtés-szellőztetés;
 - szemétszállítás;
 - épületgépészeti és villamos berendezések, árnyékolók felügyelete, karbantartása, illetve javítása;
 - csótány- és rágcsálóirtás;
 - a bérleményt szolgáló berendezések üzemeltetése és karbantartása;
 - helyiségben folytatott tevékenység körében felmerült felújítás, pótlás illetőleg csere;
 - a bérelő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállítása.
21. Bérelő nem jogosult a Bérbeadóval szembeni esetleges követelését a Bérbeadóval szemben, a jelen Szerződés alapján fennálló bármely tartozásából levonni, abba beszámítani, kivéve amennyiben felek eltérően nem állapodnak meg.
22. Abban az esetben, ha a Bérelő a bérleményt nem a bérleti szerződésben megjelölt célra használja ill. azt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül megváltoztatja, akkor ez

súlyos szerződésszegésnek minősül, és a Bérbeadó jogosult a jelen bérleti szerződés azonnali felmondására.

23. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérlít a bérlemény kizárólagos és zavartalan használatában akadályozná.
24. Bérlő a bérlemény használatát harmadik személy részére semmilyen jogcímen sem részben, sem egészben át nem adhatja, a jelen Szerződésben meghatározott jogát meg nem terhelheti, nem vagyoni betétként gazdasági társaság részére át nem adhatja.
25. A **Bérbeadó** köteles a bérlemény vonatkozásában saját költségére azon hibákat kijavítani, amelyek a Bérbeadó vagy a Bérbeadó érdekkörében eljáró személyek munkálataihoz kapcsolódnak. A Bérbeadót nem mentesíti a karbantartási kötelezettség alól az, ha a Bérbeadó vállalkozója, alvállalkozója hibásan vagy késedelmesen teljesített. A Bérbeadó a karbantartási és javítási munkálatokat úgy köteles elvégezni, hogy a munkálatok csak a legszükségesebb mértékben akadályozzák, vagy korlátozzák a Bérlít a bérlemény használatában és működtetésében.
26. A **Bérlő** késedelem nélkül köteles a Bérbeadót írásban értesíteni a bérleményben általa észlelt hibáról, karbantartási, javítási vagy felújítási munka szükségességéről, egyidejűleg jelezve azt is, hogy megítélése szerint az érintett hiba és/vagy munka azonnali beavatkozást igényel-e. A jelen pontban utalt értesítés elmulasztásából eredő valamennyi kárért a Bérlő felel.
27. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy azonnali beavatkozást igénylő munkálatok elvégzése érdekében a Bérlő egyidejű értesítésével a Bérbeadó jogosult a bérleménybe belépni és ott a szükséges munkálatokat elvégezni.
28. A jelen Szerződés hatálya alatt a bérleményben keletkező kárenyhítési kötelezettség a Bérlít terheli. Bérlő köteles a kár bekövetkeztéről és az általa az elhárítás érdekében tett intézkedésekről haladéktalanul írásban értesíteni a Bérbeadót.
29. **Bérlő** a bérleményben nem végezhet olyan zajjal, bűzzel járó tevékenységet, amely az ingatlan más bérlőit, valamint a szomszédos ingatlanok használóit zavarhatná.
30. Bérbeadó semmilyen jogcímen nem tehető felelőssé:
 - a Bérlő, Bérlő ügyfelei tevékenységével, vagy mulasztásával a Bérleményben okozott károkért,
 - a bérleményben elhelyezett, alkatrészek, berendezések állagában bekövetkezett sérülésekért, azok eltűnéséért, megsemmisüléséért,
 - a bérleményben és/vagy az Ingatlan közös használatú helyiségeiben bármely jogcímen tartózkodó személyek sérüléséért, balesetéért, megbetegedéséért, vagyontárgyában bekövetkezett kárért, a vagyontárgyak eltűnéséért, megsemmisüléséért,
 - a bérleményben, a benne levő, alkatrészek, berendezések állagában a közüzemi szolgáltatók működésével összefüggésben keletkezett károkért, elmaradt üzleti haszonért,

- a Bérbeadó által a Bérlő részére nyújtott egyéb szolgáltatások olyan ideiglenes meghiúsulásáért, félbeszakadásáért, amely Bérbeadónak nem felróható,
- a vis maior körébe tartozó károkért.

31. Bérlő csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával jogosult a Bérleményben a jelen Szerződés időtartama alatt a birtokbaadási jegyzőkönyvben, a jogerős használatba vételi engedélyben rögzített állapothoz képest bármely átalakítást, építést, szerelést elvégezni. Ezek a munkálatok semmilyen módon nem veszélyeztethetik az épület állagát, nem csökkenthetik annak értékét. Amennyiben a Bérlő által elvégezni kívánt munkálatok hatósági engedélyhez kötöttek, úgy az engedélyek beszerzése Bérlő kötelezettsége és költsége.

32. Az írásbeli hozzájárulás megadásához a Bérlő köteles az átalakítás műszaki dokumentációját és költségeinek becslését a Bérbeadó részére átadni. A Bérbeadó az átadást követő 30 (harminc) napon belül köteles nyilatkozni az átalakítás kérdésében. A Bérbeadó hozzájárulását csak ésszerű indokkal tagadhatja meg.

Bérlő ezen munkálatokat saját költségén végzi, végezteti el, és a költségek megtérítésére sem részben, sem egészben nem jogosult, azt a bérleti díjba nem számíthatja be, kivéve amennyiben felek előzetesen, írásban másként nem állapodnak meg.

33. **Bérlő** kijelenti és szavatolja, hogy

- teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére,
- a magyar jogszabályok alapján érvényesen bejegyzett, a vonatkozó hatályos jogszabályoknak megfelelően működő jogi személy; és a jelen Szerződés aláírásának időpontjában az Önkormányzat felé köztartozása nincs,
- köteles a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt a bérlet tárgyát képező bérleményben végzett tevékenységhez esetlegesen szükséges szakhatósági engedélyekkel rendelkezni és azok másolatát jelen szerződés aláírását, illetve későbbi változás esetén az engedély kézhezvételét követő 30 napon belül a Bérbeadónak átadni.

34. **Bérbeadó** kijelenti és szavatolja, hogy

- teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére,
- a Bérlő a teljes Bérleti Idő alatt jogszerűen és zavartalan körülmények között, a Bérbeadó általi, illetve a Bérbeadón keresztül, annak nevében vagy annak megbízásából valamely más személy, vagy más bérlők általi kilakoltatástól vagy zavarástól mentesen kizárólagosan használhatja a helyiséget.
- harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban esetlegesen korlátozza vagy megakadályozza.

35. A jelen Szerződés megszűnik:

- a határozott időtartam leteltével,
- Felek a Bérleti Szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- Bérbeadó él rendkívüli felmondási jogával,
- Bérlő jogutód nélküli megszűnésével.

36. A jelen Szerződés bármely időpontban és bármely okból történő megszűnése esetén Bérő sem elhelyezésre, sem kárpótlásra, kártérítésre nem jogosult. A Bérbeadó hibájából bekövetkező szerződés megszűnése esetén és a határozott idő lejártá előtt a bérleti jog részarányos megváltási díja a Bérőnek visszajár.
37. Bérbeadó a jelen Szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani, amennyiben Bérő súlyos szerződésszegést követ el. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, amennyiben:
- nem tesz eleget valamely, a jelen Szerződésben meghatározott fizetési kötelezettségének és az esedékességet követő 30 (harminc) napon belül sem fizeti meg az adott tartozást,
 - nem tenne eleget javítási és/vagy karbantartási kötelezettségének és a kötelezettségét az esedékességet követő 30 (harminc) napon belül sem teljesíti,
 - a bérleményben a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül eltérő tevékenységet végez,
 - a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja,
 - a bérlemény birtokát egészben, vagy részben a Bérbeadó hozzájárulása nélkül harmadik személy részére átengedi.
38. Bérbeadó a jelen Szerződést jogosult továbbá azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a Bérő fizetéképtelenné válik.
39. A Bérő Szerződésszegése esetén a Bérbeadó köteles a Bérőt írásban értesíteni és felhívni, hogy az értesítés kézhezvételétől számított, felsorolt esetekben 8 (nyolc) naptári napos – póthatáridőn belül a szerződésszegést orvosolja, továbbá ezzel egyidejűleg tájékoztatni arról, hogy orvoslás hiányában a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést felmondani.
40. Amennyiben a Bérő szerződésszegését elmulasztja orvosolni a fent meghatározott bérbeadói értesítésnek megfelelően, akkor a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést felmondani oly módon, hogy megküldi egyoldalú írásbeli felmondó nyilatkozatát a Bérő részére a póthatáridő lejártát követő 8 (nyolc) naptári napon belül
41. Bérbeadó jogszerű felmondása esetén Bérő köteles a bérleményt átvett állapot szerint a Bérbeadónak birtokba visszaadni.
42. Ha a jelen Szerződés másként nem rendelkezik, a Bérő köteles a bérleményt a jelen Szerződés bármely okból történő megszűnését követő 30 (harminc) napon belül kiüríteni és a Bérbeadó birtokába visszaadni.
43. A Bérő saját költségén jogosult leszerelni és elvinni az általa felszerelt és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezéseket és felszerelési tárgyakat. A Bérő köteles az átadás időpontjára a bérlemény kitakarításáról gondoskodni.
44. Bérő felel a bérlemény nem rendeltetésszerű használatából eredő károkért, értékcsökkenésért.
45. Bérő tudomásul veszi és a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja, hogy a jelen bérleti szerződés rendkívüli felmondással való megszüntetése esetén, amennyiben a bérlemény kiürítésének a Bérő a Bérbeadó külön felhívására sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a Bérő költségére a bérlet tárgyát képező helyiséget

kiüríteni és a Bérlő ingóságait felelős őrzésbe venni az 1959. évi IV. tv-ben foglalt tartalom szerint.

46. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv, az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) helyiségbérlésre vonatkozó rendelkezései és az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 14/2011.(III.31.)Kt. számú rendelete rendelkezései irányadók.

47. A szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvita esetére a helyi bíróság hatáskörébe tartozó ügyekben kikötik a Budapest XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

48. Felek a jelen Szerződés rendelkezéseit közös megegyezéssel módosíthatják. A módosítás kizárólag írásban foglalás útján történhet.

A jelen szerződést a Szerződő Felek elolvasás és egyező értelmezés után, mint szerződési akaratuknak mindenben megfelelőt, egyetértőleg és jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2014. hó napja

.....
Németh Szilárd polgármester
Budapest XXI. kerület Csepel
Önkormányzata
Bérbeadó

.....
Nagy Károly
ALFA Karitatív Egyesület
Bérlő

.....
Közreműködő Szervezet
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Werner Péter
vezérigazgató

Jogilag ellenjegyzem:

.....
dr. Szeles Gábor jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Halmos Istvánné ágazatvezető