

**Cibakháza Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
15/2018. (I. 31.) önkormányzati határozata**

**a CIBAGOLD Gyümölcs- és Zöldségfeldolgozó Szociális Szövetkezettel megkötésre
kerülő bérleti szerződésről**

Cibakháza Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja és Cibakháza Nagyközségi Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 4/2013. (II. 28.) önkormányzati rendelet 10. § (4) és (5) bekezdése alapján az alábbi határozatot hozza:

Cibakháza Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a határozat mellékletét képező, az önkormányzati tulajdonú, cibakháza 235 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 5462 Cibakháza, Dózsa György utca 1. szám alatt elhelyezkedő ingatlan CIBAGOLD Gyümölcs- és Zöldségfeldolgozó Szociális Szövetkezet (5462 Cibakháza, Szabadság tér 5.) részére történő bérbe adásáról szóló szerződést jóváhagyja.

Értesülnek: Képviselő-testület tagjai helyben,
Hegyes Zoltán polgármester helyben,
Fekete Géza alpolgármester helyben,
Török István jegyző helyben,
Jáger Viktor János igazgató elnök CIBAGOLD Gyümölcs- és
Zöldségfeldolgozó Szociális Szövetkezet
Nagyközségi Könyvtár,
Irattár

Cibakháza, 2018. január 31.

Hegyes Zoltán
polgármester

Török István
jegyző

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Cibakháza Nagyközségi Önkormányzat**, székhelye: 5462 Cibakháza, Szabadság tér 5., törzskönyvi azonosító száma: 732912, adószáma: 15732918-2-16, bankszámlaszáma: 11745042-15409838, képviseli: Hegyes Zoltán polgármester, mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **CIBAGOLD Gyümölcs- és Zöldségfeldolgozó Szociális Szövetkezet** (cégjegyzékszám: 16-02-002053, adószám: 25899168-1-16, 5462 Cibakháza, Szabadság tér 5.) képviseli: Jáger Viktor János igazgató elnök), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

a továbbiakban együttesen: „Felek” között, alulírt napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Bérleti szerződés tárgya

1. Bérbeadó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az 5462 Cibakháza, Dózsa György utca 1. szám alatt található, cibakházi 235 hrsz. alatt felvett, 1032 m² területű kivett vendéglő, gazdasági épület, udvar művelési ágba tartozó ingatlan.
2. Bérbeadó Cibakháza Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 196/2017. (XII. 13.) önkormányzati határozata alapján bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi az 1. pontban körülírt ingatlanon található főépületben lévő 96,20 m² nagytermet, a 5,5 m² tárolót²-t, a 37,50 m² helyiség²-t, 11,40 m² helyiség³-at, valamint a főépület toldalék¹-ben lévő 54,80 m² vizesblokk, tároló, folyosót. Közösén használhatja a Cibakházi Lábbeli Gyártó Szociális Szövetkezettel a főépületben lévő folyosókat (a továbbiakban együtt: Bérlemény).
3. Bérbeadó a Bérlőnek, a Bérlő által megtekintett, jelen állapotban bérbe adja az 1. pontban leírt Bérleményt, a Bérlő pedig bérbe veszi azt a jelen Bérleti Szerződésben írt feltételekkel cipőfelsőrész készítéséhez szükséges előkészítő műveletek céljára úgy, hogy a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzéséről maga gondoskodik.
4. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy tevékenységét a köznyugalom szem előtt tartásával gyakorolja.

II. Szerződés hatálya

5. Szerződő felek a bérleti szerződést 2018. április napjától határozatlan időre kötik.

III. Bérleti díj

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2. pontban leírt Bérlemény után a Bérelő **150.000 Ft/hó+ÁFA**, azaz százötvenezer forint + ÁFA bérleti díjat köteles fizetni Bérbeadónak a tárgyhót követő hónap 15. napjáig Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében, átutalás formájában, a Bérbeadó OTP Bank Nyrt-nél (5440 Kunszentmárton, Kossuth út 2.) vezetett 1174502-15409838 számú számlájára.
7. A bérleti díj nem tartalmazza a Bérleményben elfogyasztott közüzemi díjakat (áram, víz-, és csatornadíjat, a fűtési költséget és a hulladékszállítás díját). Bérelő vállalja, hogy a bérlet időtartama alatt viseli az ingatlan valamennyi költségét, a közüzemi díjakat és az egyéb felmerülő költségeket.
8. Bérelő gondoskodik a Bérlemény birtokbaadásakor a közüzemi mérőórák (víz, áram) Szolgáltatónál saját névre átírásáról, valamint a hulladékszállítási szerződés megkötéséről. Felek egyezően rögzítik, hogy a közműszolgáltatók előtti eljárásban kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.
9. A bérleti díjat Felek közös megegyezéssel módosíthatják. Bérbeadó az évenkénti béremelésre vonatkozó ajánlatát legkésőbb a tárgyévet megelőző év december 15. napjáig köteles a Bérelővel írásban közölni.

IV. A Bérelő birtokba-lépésének időpontja

10. Bérlemény birtokbaadása a Felek által egyeztetett időpontban történik. Felek az átadás-átvételtől jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a mérőórák állását, a Bérlemény állagát, a Bérlemény elválaszthatatlan részét képező berendezési tárgyak listáját. Bérbeadó a Bérelő részére a birtokbaadásakor átadja a Bérlemény kulcsait. **Bérleti díj fizetés a birtokba adás napjától terheli a Bérelőt.**
11. Felek megállapodnak abban, hogy a víz-, és a villamos energia fogyasztásmérő órákat a Bérelő birtokba-lépésének napját megelőző napon leolvassák és azt az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik.
12. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Bérleti Szerződés automatikusan megszűnik azon a napon,
 - a) amely napon Bérelő legfőbb szerve a csődeljárás megindításáról határozatot hoz, vagy
 - b) amely napon a Bérelő valamelyik hitelezőjének kérelmére indított eljárás során a bíróság által megküldött csődeljárás/felszámolási eljárás indítása iránti kérelmet az adós vagy meghatalmazottja átveszi, amennyiben a kérelemben foglaltak alapján az adós ellen csődeljárás/felszámolási eljárás indításának feltételei fennállnak (bontó feltétel).

Bérelő haladéktalanul köteles értesíteni a Bérbeadót, amennyiben valamelyik bontó feltétel megvalósult.

Tekintettel arra, hogy ezekben az esetekben a Bérleti Szerződés a Bérlőnek felróható okból szűnik meg, a Bérleti Szerződés megszűnésére a jelen Bérleti Szerződés V. részében írtak szerint, a rendkívüli felmondás eseteire szóló rendelkezések vonatkoznak.

V. A Bérleti Szerződés megszüntetésére és megszegése esetére vonatkozó szabályok

13. Felek megállapodnak abban, hogy Felek bármelyike jogosult a jelen szerződést rendes felmondással, három hónapos felmondási idővel megszüntetni.
14. Felek a jelen szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.
15. A Bérbeadónak jogában áll a jelen Bérleti Szerződést rendkívüli felmondással felmondani, ha a Bérlő súlyos szerződésszegést követ el:

Súlyos szerződésszegésnek minősül, ha:

- a) a Bérlő a bérleti díjat, a közüzemi díjakat, valamint a jelen Bérleti Szerződés szerint őt terhelő egyéb költségeket a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- b) a Bérlő a jelen Bérleti Szerződésben vállalt - vagy jogszabályban előírt- egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti,
- c) a Bérlő Bérleményt szerződésszegő módon használja, a Bérbeadó engedélye nélkül végez a Bérleményben átalakítást vagy engedély nélkül harmadik félnek albérletbe adja / bérleti jogát, használatát átadja,
- d) a Bérlő ellen felszámolási eljárás indul vagy az illetékes bíróság vagyonfelügyelőt vagy felszámolót jelölt ki vagy a Bérlő végelszámolás iránti kérelme a Cégbírósághoz benyújtásra került,
- e) a Bérlő, vagy a Bérleményt vele együtt használó személyek, a Bérleményben botránys, túrheteretlen magatartást tanúsítanak, a Bérleményt, az Épületet, szándékosan rongálják, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják,

Az a) pontban meghatározott esetben a Bérbeadó köteles Bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha Bérlő a felszólításban szabott 8 (nyolc) napos póthatáridő alatt sem tesz eleget kötelezettségének, a Bérbeadó 8 (nyolc) napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat és a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

A b) – d) pontokban meghatározott esetekben Bérbeadó köteles írásban felszólítani a Bérlőt kötelezettségének a felszólításban megjelölt határidőn belüli teljesítésére. Amennyiben a Bérlő a Bérleti Szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő 15 (tizenöt) napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 (tizenöt) napnál.

Az e) pontban meghatározott esetekben a Bérbeadó köteles a Bérlőt –a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére, vagy megismétlésétől való tartózkodásra, a tudomására jutástól számított 15 (tizenöt) napon belül írásban felszólítani. A felmondást, az alapjául szolgáló magatartás folytatásától

vagy megismétlésétől számított 30 (harminc) napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de nem lehet rövidebb 15 (tizenöt) napnál.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 15 (tizenöt) napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de nem lehet rövidebb 15 (tizenöt) napnál.

16. Azt követően, hogy a Bérő a bérleti jogviszony rendkívüli felmondással történt felmondásra vonatkozó nyilatkozatot megkapta, a Bérő köteles a Bérbeadó által meghatározott időpontra kiüríteni a Bérleményt. Amennyiben a Bérő ennek nem tenne eleget, úgy a Bérbeadónak jogában áll a Bérleménybe behatolnia és intézkednie, hogy a Bérleményt a jelen Bérleti Szerződésnek megfelelően, a Bérő költségére ürítsék ki.
17. Amennyiben a Bérő a Bérleti Szerződés megszűnése napján a Bérleményt nem adja vissza a Bérbeadó részére, köteles arra az időre, amíg a Bérleményt jogcím nélkül használja, mindenkor hatályos jogszabálynak megfelelő összegű használati díjat fizetni, továbbá az egyéb költségeket és díjakat (pl.: közüzemi költség) megfizetni.
18. Bérbeadó a bérleti jogviszony felmondását követően jogosult a Bérleményben a villamos energiaszolgáltatás megszüntetését kezdeményezni, melyhez a Bérő jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, és egybe Bérő meghatalmazza a Bérbeadót, hogy az illetékes szolgáltató előtt helyette és nevében is eljárjon.
19. A Bérbeadó zálogjoggal rendelkezik a Bérő tulajdonában lévő, a Bérleményben található berendezések, gépek, bútorok, árukészlet felett a Bérő tartozásának fedezésére. A Bérbeadó a zálogtárgyak felett a jogszabálynak megfelelően jogosult rendelkezni.
20. Bérő semmilyen esetben nem tarthat igényt cserehelyiségre.
21. A Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadónak jogában áll a Bérő szerződésszegése esetén a szerződésszegő magatartás megszüntetésére vonatkozó felszólítást (bérleti díj vagy egyéb költség nem fizetése esetén a fizetési felszólítást), a rendkívüli felmondást Bérő részére e-mail útján, illetve választása szerint a Bérleményben tartózkodó, Bérő képviselője vagy alkalmazottja részére történő átadással megküldeni. A Felek megállapodnak abban, hogy az e-mailen megküldött, illetve a Bérleményben tartózkodó Bérő képviselője vagy alkalmazottja részére történő átadással az értesítés közöltnek tekintendő.
22. Amennyiben a Bérő képviselője, illetve alkalmazottja a fentiek szerint kézbesítendő értesítés átvételét megtagadja, a megtagadást jegyzőkönyvben kell rögzíteni, és az értesítés közöltnek tekintendő a megtagadás napján.

VI. Karbantartás és javítási munkák

23. A bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérő köteles gondoskodni a Bérlemény karbantartásáról, valamennyi szükséges javítás elvégzéséről, beleértve a Bérleményhez tartozó berendezések, műszaki berendezések jó karbantartását, javítását és szükség

szerinti cseréjét. Abban az esetben, ha a szükségessé váló munkák elvégzésének a Bérelő nem tesz eleget és/vagy a Bérbeadótól e kötelezettségek teljesítésére kapott felszólítástól számított egy hónapon belül vagy közvetlen veszély esetén azonnal nem tesz eleget, úgy a Bérbeadónak jogában áll, hogy a szükséges munkálatokat a Bérelő költségére elvégeztesse.

24. A Bérbeadó kötelezettsége a Bérleményhez tartozó fő szerkezeti elemek -alapok, földem, körítő falak- állagmegőrzése, illetve a Bérleményhez tartozó központi berendezések szükség szerinti cseréje.
25. A Bérelőt a Bérbeadóval szemben közvetlen anyagi felelősség terheli abban az esetben, ha a Bérelő biztosítása nem nyújt kellő fedezetet a Bérleményben a Bérelő, személyzete, az általa foglalkoztatott dolgozók, szállítói, ügyfelei illetve a Bérelővel kapcsolatban álló más személyek által okozott károkra vagy veszteségekre. A Bérelő felelőssége különösen kiterjed azokra az esetleges károkra vagy veszteségekre, amiket a tartozékok vagy szerelvények, - pl.: vízcsövek, csatornák, világítási vagy elektromos vezetékek, épületgépészeti tartozékok, fűtési és egyéb berendezések - rendeltetésellenes használata, vagy a Bérelőre a jelen Bérleti Szerződés alapján háruló egyéb kötelezettségek be nem tartása idéz elő.
26. A Bérelő köteles azonnal elhárítani minden kárt, ami működésével összefüggésben keletkezett. Amennyiben a Bérelő, a Bérbeadó értesítése ellenére, az értesítésben adott időtartamon belül ennek nem tenne eleget, úgy a Bérbeadónak jogában áll a szükséges munkálatokat a Bérelő költségére elvégeztetni. Ha a veszély fenyegető vagy a Bérelő tartózkodási helye ismeretlen, külön értesítésre, illetve időtartam megjelölésére nincs szükség.
27. A Bérelő az észlelést követően köteles a Bérbeadót azonnal értesíteni az Épületben és/vagy a Bérleményben keletkezett minden kárról, amelynek elhárítása a Bérbeadó feladata. A késedelmes értesítésből származó károkért a Bérelő felelős. A Bérelő továbbá felelős, ha valamely hiba elhárításának szükségességéről nem, vagy nem időben értesítette a Bérbeadót, illetve sürgős esetben nem gondoskodott maga – a Bérbeadó költségére – a hiba elhárításáról a Bérbeadó egyidejű értesítése mellett.
28. A Bérleti Szerződés időtartama alatt a Bérelő köteles gondoskodni a törvény által előírtaknak megfelelően a tűzvédelmi és érintésvédelmi vizsgálatok időnkénti elvégzéséről és az erről készült jegyzőkönyv másolatát köteles megküldeni a Bérbeadó részére.

VII. Biztosítás

29. A Bérelő a Bérlemény birtokbaadásától felelős minden olyan kárért, amelyet a Bérleményben ő maga, képviselői vagy megbízottai okoznak.
30. A Bérelő köteles saját költségén kár – és vagyonbiztosítást kötni minden a Bérleményen végzett beruházásra, a Bérleményben elhelyezett berendezéseire, felszereléseire, áruira, valamint köteles általános felelősségbiztosítás megkötésére. A Bérelő köteles a jelen Bérleti Szerződés megkötését követő 30 napon belül megküldeni biztosítási szerződése másolatát a Bérbeadónak. A Bérelő köteles a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt a

Bérbeadó tudomására hozni, ha a biztosítási feltételekben bármilyen változás történt és az új biztosítási kötvény egy példányát köteles megküldeni a Bérbeadónak. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben biztosítása nem fedezné a Bérbeadónak okozott kár összegét, közvetlenül megtéríti az okozott kárt a Bérbeadónak.

31. Bérelő kötelezettséget vállal a biztosítási kötvényekben foglalt feltételek teljesítésére, a biztosítási díjak fizetésére, a biztosítás fenntartására a Bérleti Szerződés időtartama alatt.

VIII. A Bérbeadó bejutási lehetősége a Bérleménybe

32. A Bérbeadónak jogában áll, hogy a Bérelő rendes munkaideje alatt, a Bérelő ésszerű határidőn belüli értesítése mellett, a Bérlemény minden helyiségébe belépjen.
33. Ha a jelen Bérleti Szerződés felmondásra kerül, vagy ha a Bérbeadó el kívánja adni az ingatlant, a Bérbeadó vagy képviselője és a potenciális új bérlők vagy a vevők számára a Bérelő köteles rendes munkaideje alatt bejutási lehetőséget biztosítani a Bérleménybe.

IX. Albérletbe adás, és a bérleti jog átruházása

34. A Bérleti Szerződés időtartama alatt a mindenkori hatályos jogszabály rendelkezéseinek megfelelően a Bérelő csak a Bérbeadó hozzájárulásával és előzetes írásos beleegyezését követően adhatja a Bérleményt albérletbe. A Bérelő a bérleti jogát, vagy a bérleti jogviszonyból fakadó bármely jogosultságát vagy kötelezettségét csak Bérbeadó írásos engedélyével ruházhatja át.
35. A Bérbeadó jogosult, de nem köteles hozzájárulni a bérleti jog átruházásához, a Bérlemény albérletbe adásához.

X. Egyéb rendelkezések

36. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak jogában áll, hogy a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló jogait és kötelezettségeit más társaságra átruházza vagy a Bérlemény tulajdonjogát eladja. Erről a Bérbeadó a Bérleőt köteles értesíteni.
37. Minden értesítést, melyet a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban az egyik szerződő fél a másiknak küld, megfelelően átadottnak illetve kézbesítettnek kell tekinteni, ha azt személyesen kézbesítették vagy az alább írt értesítési címre, e-mail címre elküldték:

Amennyiben az alábbi alpontokban megadott adatokban változás következik be, arról a változással érintett Fél késedelem nélkül köteles írásban tájékoztatni a másik Felet.

A Bérelő értesítési és postacíme:
Üzemeltetéssel kapcsolatos ügyekben:
Kapcsolattartó: Kovács Ferencné
Telefon: 56/577-031
E-mail: cibagold@cibakhaza.hu

A Bérbeadó értesítési és posta címe:

Kapcsolattartó: Fekete Attila

Telefon: 56/477-001/119

E-mail: muszaki@cibakhaza.hu

38. Bérelő semmilyen körülmények között, semmilyen formában nem jogosult bejegyeztetni széljegyet vagy más dolgot a földhivatali nyilvántartásba, a Bérleményt meg nem terhelheti, apportként gazdasági társaságba nem viheti.
39. Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérelő a Bérleményt telephelyként a cégnyilvántartásba bejegyeztesse. A Bérelő kötelezi magát, hogy a jelen Bérleti Szerződés megszűnését követően, maximum 8 napon belül intézkedik, hogy a cégnyilvántartásból töröljék a Bérleményt, mint Bérelő telephelyét. A Bérelő köteles elektronikus úton megküldeni a Bérbeadó részére, a Bérbeadó 37. pontban írt e-mail címre, a Cégbíróságnak beadott módosítási kérelem másolatát, majd a cégbírósági végzés másolatát.

XI. Záró rendelkezések

40. Ha a jelen Bérleti Szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelenné válna, a jelen Bérleti Szerződés többi pontjai továbbra is hatályosak és érvényesek maradnak: Ebben az esetben a szerződő Felek olyan megállapodásra kell jussanak, amely leginkább megfelel az érvénytelenné vált rendelkezés eredeti céljának. Amennyiben a Felek valamelyik rendelkezésnek nem tesznek eleget, ez nem tekinthető jogról való lemondásnak. Nem minősül jogról való lemondásnak az sem, ha valamelyik fél szerződésszegés tekintetében elnéző, békétűrő magatartást tanúsít.
41. A jelen Bérleti Szerződés bármilyen módosítása, kiegészítése vagy megszüntetése mindkét fél által aláírva, kizárólag írásban történhet.
42. Felek vállalják, hogy mindent elkövetnek annak érdekében, hogy jelen megállapodással összefüggésben felmerült vitákat békésen rendezzék. Békés rendezés hiányában - hatáskörtől függően - kikötik a Kunszentmártoni Járásbíróság és a Szolnoki Törvényszék kizárólagos illetékességét.
43. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.
44. Jelen megállapodásból 4 eredeti példány készült, melyből 3 eredeti példány a Bérlőt és 1 eredeti példány a Bérbeadót illet. Jelen megállapodás aláírásával Bérelő kijelenti, hogy egy példány megállapodást átvett.

Jelen bérleti szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyóan írták alá.

Cibakháza, 2018. március

Cibakháza, 2018. március

.....
Hegyes Zoltán
polgármester
Cibakháza Nagyközségi Önkormányzat
bérbeadó

P. H.

.....
Jáger Viktor János
igazgató elnök
CIBAGOLD Gyümölcs- és
Zöldségfeldolgozó Szociális Szövetkezet
bérelő

P. H.

Cibakháza, 2018. március

Cibakháza, 2018. március

.....
Török István
jegyző
Cibakházi Közös Önkormányzati Hivatal
jogi ellenjegyző

.....
Szendrei Melinda
Gazdasági-, Pénzügyi és Adóügyi Irodavezető
Cibakházi Közös Önkormányzati Hivatal
pénzügyi ellenjegyző