Kivonat Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete 2015. február 27-ei rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből:

31/2015.(II.27.) sz. önkormányzati határozat:

Kunsági Sertésértékesítő és Beszerző Szövetkezettel kötött bérleti szerződés módosításáról

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bek. b.) alapján az alábbi határozatot hozza:

1.) Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete a Kunsági Sertésértékesítő és Beszerző Szövetkezettel kötött 0384/23 helyrajzi számra vonatkozó bérleti szerződést az alábbiak szerint módosítja

1.1. A szerződés Szerződő felek 1. pontja helyébe az alábbi lép:

„1. **Fegyvernek Város Önkormányzata** (székhely: 5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171. adószám: 15409993-2-16; statisztikai szám: 15409993841132116; törzsszám:10887-6;) képviselő: Tatár László polgármester továbbiakban, mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),"

1.2. A szerződés VII. A Bérleti díj, költségek 6. pontjában lévő szövegrész hatályát veszti és helyébe az alábbi 6.1. és 6.2. lép.

„6.1. Felek megállapodnak abban, hogy a hogy a bővített, átalakított, felújított épületrész tulajdonjoga a Bérlőt illeti meg az általa ráfordított összeg erejéig. A Bérlő ezen jog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésére jogosult.

6.2. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés I. 1. pontjában körülírt ingatlan egyoldalú megszerzésének jogával a Kunsági Sertésértékesítő és Beszerző Szövetkezet nem él. A fenti ingatlanra vonatkozó vételi szándékát jelezni fogja a Képviselőtestületnek."

2.) A szerződés módosítás 2013. június 3-tól hatályos.

3.) A szerződés módosítással nem érintett pontjai változatlanul érvényben maradnak.

4.) Felhatalmazza a Polgármestert a határozat 1. számú mellékletét képező szerződés módosítás és a határozat 2. számú mellékletét képező egységes szerkezetbe foglalt szerződés aláírására.

Erről értesül:

1./ Kunsági Sertésértékesítő és Beszerző Szövetkezet
2./ Tatár László polgármester
3./ Buzás Istvánné dr jegyző
4./ Polgármesteri Hivatal csoportvezetői
5./ Képviselőtestület tagjai

Kmft.

Tatár László sk.
Polgármester

Buzás Istvánné dr. sk.
jegyző

Burján Attila sk.
Jkv. hitelesítő

Kivonat hiteléül:
2015. március 02.

Schultz Ferencné titkársági előadó

31/2015.(II.27.) számú határozat 1. számú melléklete

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS 1. számú módosítása

Mely létrejött a

Szerződő felek:
1. **Fegyvernek Város Önkormányzata** (székhely: 5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171. adószám: 15409993-2-16; statisztikai szám: 15409993841132116; törzsszám:10887-6;) képviselő: Tatár László polgármester továbbiakban, mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),

2. **Kunsági Sertésértékesítő és Beszerző Szövetkezet** (székhely: 5231 Fegyvernek, Dózsa György út 63., adószám: 13060860-2-16) képviselő: dr. Tatár Gábor elnök, továbbiakban, mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő,)

között az alábbiak szerint.

1.) Az Ingatlanbérleti szerződés Szerződő felek 1. pontjában lévő szövegrész a következőre módosul.

„1. **Fegyvernek Város Önkormányzata** (székhely: 5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171. adószám: 15409993-2-16; statisztikai szám: 15409993841132116; törzsszám:10887-6;) képviselő: Tatár László polgármester továbbiakban, mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),”

2.) Az Ingatlanbérleti szerződés VII. A Bérleti díj, költségek 6. pontjában lévő szövegrész hatályát veszti és helyébe az alábbi 6.1. és 6.2. lép.

„6.1. Felek megállapodnak abban, hogy a hogy a bővített, átalakított, felújított épületrész tulajdonjoga a Bérlőt illeti meg az általa ráfordított összeg erejéig. A Bérlő ezen jog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésére jogosult.

6.2. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés I. 1. pontjában körülírt ingatlan egyoldalú megszerzésének jogával a Kunsági Sertésértékesítő és Beszerző Szövetkezet nem él. A fenti ingatlanra vonatkozó vételi szándékát jelezni fogja a Képviselőtestületnek.”

2.) A szerződés módosítás 2013. június 3-tól hatályos.

3.) A szerződés módosítással nem érintett pontjai változatlanul érvényben maradnak.

4.) Jelen szerződés módosítást Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják.

Fegyvernek, 2015. február 27.

…….. ……

Bérbeadó Bérlő

Pénzügyi ellenjegyző:

31/2015.(II.27.) számú határozat 2. számú melléklete

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS 1. számú módosítással egységes szerkezetben

Szerződő felek:
1. **Fegyvernek Város Önkormányzata** (székhely: 5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171. adószám: 15409993-2-16; statisztikai szám: 15409993841132116; törzsszám:10887-6;) képviselő: Tatár László polgármester továbbiakban, mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),

2. **Kunsági Sertésértékesítő és Beszerző Szövetkezet** (székhely: 5231 Fegyvernek, Dózsa György út 63., adószám: 13060860-2-16) képviselő: dr. Tatár Gábor elnök, továbbiakban, mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő,)

I. Szerződés tárgyát képező ingatlan és annak jogi helyzete

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalban 0384/23 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan részét képezi a jelen szerződés 1. sz. melléklete szerinti alaprajzi elrendezésen jelölt bérelni kívánt építményrész valamint a hozzá kapcsolódó közlekedési területi rész, az alábbiakban részletezett területek szerint:
   1.1. Ingatlan teljes bruttó alapterülete: **19139,49 m^2**
   1.2. Teljes területből
      1.2.1. Meglévő épületek összes bruttó alapterülete: **849,59 m2**
   1.3. Bérelt területek:
      1.3.1. Bérelt épületek összes bruttó alapterülete: 201,5 m2

      1.3.2. Összes bérelt bruttó alapterület: 201,5 m2

II. Szerződés tárgya

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az I.1.1.3. pont alatti ingatlanrészt mindösszesen 201,5 m2 bruttó alapterületi mennyiségben.

III. Bérbeadás, átruházás

1. Bérlő a Bérbeadó előzetes tájékoztatásával bérbeadó írásbeli engedélyével jogosult a bérelt ingatlan egészének vagy részeinek harmadik személy részére történő bérletbe adására.

2. Amennyiben a Bérlő bérletbe adja az ingatlant vagy annak egy részét, a Bérbeadó felé változatlanul köteles teljesíteni a jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit és gyakorolhatja szerződéses jogait.

IV. A szerződés hatálya és időtartama

1. A jelen szerződés a szerződő felek képviselőinek aláírásával egyidejűleg hatályba lép.

2. A jelen szerződést a felek - tekintettel a Bérlő által végrehajtani kívánt beruházás jellegére és volumenére - határozott időtartamra kötik meg.

3. A határozott időtartam: 20 év.

4. A határozott időtartam leteltével - a hatálybalépéstől számított 2033. évnek a hatálybalépéssel azonos naptári napján - a szerződés megszűnik, kivéve, ha a felek közös megegyezéssel másként döntenek, vagy a jelen szerződés eltérően rendelkezik.

5. A felek megállapodnak abban, hogy bérleti időtartam lejárata előtt 6 hónappal tárgyalni kötelesek a bérleti jogviszony esetleges meghosszabbításáról. A bérbeadó a bérlő részére a bérlet tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan elő-bérleti jogosultságot engedélyez.

6. A jelen szerződés (ideértve annak mellékleteit) a Felek bérleti jogviszonyával kapcsolatos teljes megállapodását képezi, és ebben a körben hatálytalanít minden, a Felek által egymás között a jelen szerződés tárgyára vonatkozóan megkötött vagy megtett korábbi megállapodást, egyezséget és intézkedést, akár szóban, akár írásban tették.

V. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

1. A Bérbeadó a szerződéses jogviszony teljes időtartamára köteles biztosítani a Bérlő részére az ingatlanrész zavartalan teljeskörű használatát.

2. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dologra harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a szerződésszerű és rendeltetésszerű használatban akadályozná vagy korlátozná.

3. A Bérbeadó akként nyilatkozik és szavatol azért, hogy az ingatlan jogi helyzeténél megjelölt jelzálogjogok, elidegenítési és terhelési tilalmak - ide értve a későbbiekben esetlegesen megkötendő ügyleteit is - nem akadályozzák vagy zárják ki a jelen szerződés megkötését és fenntartását.

4. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlő a szerződés tárgyát képező ingatlant környezetszennyeződéstől mentesen veszi át Bérbeadótól.

5. A Bérbeadó köteles viselni a bérlettel nem érintett ingatlanrész fenntartásával kapcsolatos költségeket - ide nem értve a Ptk. szerint kisebb kiadásnak nevezett tételeket, melyeket a Bérlő köteles viselni - és a közterheket.

6. Bérbeadó feltétlen beleegyezését adja, hogy Bérlő az ingatlant átalakítsa, formálja, megváltoztassa úgy, hogy az elvégzendő módosítások kizárólag a bérelt ingatlanrészt érinthetik. Többek között Bérbeadó feltétlenül hozzájárul a Bérlő által bemutatott 19-8/2012-F-9 számú építési hatósági engedély szerinti épület-átalakítási, vágópont kialakítási tevékenységek elvégzéséhez.

7. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy lehetősége szerint Bérlő tevékenységét elősegíti, vele közös együttműködésben összehangolja tevékenységét, törekszik Bérlő feladatellátását megkönnyíteni.

VI. A Bérlő jogai és kötelezettségei

1. A Bérlő az ingatlant a rendeltetésének és a jelen szerződésnek megfelelően használhatja, felelős mindazokért a károkért, amelyek a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használatból fakadnak.

2. A Bérlő az ingatlan bérlete ellenében bérleti díjat nem köteles fizetni, amelynek feltételrendszeréről a jelen szerződés külön fejezete rendelkezik.

3. A Bérlő vállalja, hogy igyekszik az ingatlant a mindenkori jogszabályi előírásoknak - különös tekintettel a környezetvédelmi előírásokra - megfelelően használni.

4. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy lehetősége szerint Bérbeadó tevékenységét elősegíti, vele közös együttműködésben összehangolja tevékenységét, törekszik Bérbeadó feladatellátását megkönnyíteni.

VII. A Bérleti díj, költségek

1. Bérbeadó a jelen szerződés IV. pontja szerinti határozott időtartamban teljeskörű bérleti díjmentességet biztosít Bérlő számára, azzal a feltétellel, hogy a Mezőgazdasági- és Vidékfejlesztési Hivatal által 231/1518/42/9/2011 számú támogatási határozatában foglalt vágópont kialakítási munkákat Bérlő megvalósítja. Megvalósítást jelent a projekt célját képező ingatlanra vonatkozó használatba vételi engedély megszerzése a 19-8/2012-F-9 számú építési hatósági engedélyre tekintettel.

2. Bérbeadó szavatolja, hogy a jelen bérleti szerződés hatályossági ideje alatt (20 éves határozott időtartam) Bérlő számára semmilyen formában követelést nem támaszt, részére díjfizetést az ingatlannal kapcsolatban nem állapít meg, Bérbeadó a bérleti időszakban lemond mindennemű követeléséről, mely jelen szerződés kapcsán a bérleménnyel kapcsolatos.

3. Bérlő köteles a helyiségek kialakításával kapcsolatos valamennyi jogszabályi és hatósági előírásnak eleget tenni, az általa elhelyezett bővítmények elhelyezésével és felépítésével összefüggésben felmerülő engedélyeket köteles saját költségén megszerezni, ill. köteles viselni a felépítmények, bővítmények működtetésével együtt járó költségeket, közterheket, közműdíjakat és adókat.

4. A Bérlő a tevékenységéhez szükséges közműhasználatért fizetendő csatlakozási és fejlesztési díjakat maga fizeti meg a szolgáltatóknak. Bérlő gondoskodik saját mérőállomások felszereléséről saját fogyasztásának mérése érdekében, vagy a meglévő mérőeszközöket saját nevére írásáról gondoskodik a közműellátás biztosítottságáról.

5. A Bérlő által folytatott tevékenységéhez kapcsolódó reklámtáblákat és egyéb marketingeszközöket a bérelt ingatlanon a Bérlő szabadon elhelyezhet, ennek során csak a vonatkozó jogszabályi és helyi önkormányzati szabályozások rendelkezéseit köteles betartani.

6.1. Felek megállapodnak abban, hogy a hogy a bővített, átalakított, felújított épületrész tulajdonjoga a Bérlőt illeti meg az általa ráfordított összeg erejéig. A Bérlő ezen jog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésére jogosult.

6.2. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés I. 1. pontjában körülírt ingatlan egyoldalú megszerzésének jogával a Kunsági Sertésértékesítő és Beszerző Szövetkezet nem él. A fenti ingatlanra vonatkozó vételi szándékát jelezni fogja a Képviselőtestületnek.

6. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ingó- és ingatlanvagyon értékesítése képezi felek érdekeit, úgy Bérlő az ingatlan kapcsán, míg Bérbeadó az ingóságok kapcsán elővásárlási jogot szerez és biztosít szerződött partnerének.

VIII. Szerződés módosítása

1. Jelen szerződés kizárólag írásban, külön e célra szerkesztett dokumentum formájában közös megegyezéssel – módosítható, azonban a módosítás tárgya nem lehet a díjmentesség megváltoztatása.

IX. Szerződés megszűnése

1. Felek - a határozott időtartamú szerződésre tekintettel - nem jogosultak jelen Bérleti Szerződés egyoldalú felmondására (rendes felmondás) a határozott időtartam hatályának fennállása alatt.

2. A Bérleti Szerződés megszűnik, és a szerződő Felek mentesülnek a jelen szerződés keretei között meghatározott kötelezettségeik alól:
   a. Ha a Felek közös megegyezéssel felbontják a Bérleti Szerződést;
   b. A határozott bérleti időtartam vagy a meghosszabbított bérleti időtartam lejártával;
   c. Ha a Bérlet tárgyát képező ingatlan vagy a rajta elhelyezett építmény elpusztul;
   d. Amennyiben a Bérlőnek fel nem róható okból az építkezés nem valósítható meg, ideértve különösen azt, ha az illetékes hatóságok elutasítják az építési- vagy használatbavételi engedély kiadását, ez a tény a jelen szerződést a ténytől való kölcsönös tudomásszerzést követő napon automatikusan megszünteti. Ebben az esetben a szerződő felek egyike sem léphet fel a másik féllel szemben semminemű kárigénnyel. Az építési-, használatbavételi engedély jogerős hatósági elutasítása esetén a szerződés megkötése és az elutasítás dátuma közötti időtartamra sem illeti meg bérleti díj a Bérbeadót;
   e. Ha a Bérbeadó vagy a Bérlő jogutód nélkül megszűnik,
   f. Ha Bérlő vagy Bérbeadó azonnali hatállyal felmondja a szerződést a másik Fél súlyos szerződésszegésére hivatkozva.
   g. A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlő a Bérbeadótól a beruházás ellenértékének megtérítését nem követelheti

3. Rendkívüli felmondás

a. A Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:
   a.1. a Bérlő olyan ismételt szerződésszegést követ el, amelyet a Bérbeadó írásos felszólítása ellenére sem orvosol,

b. A Bérlő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben
   b.1. a Bérbeadó az ingatlan rendeltetésszerű és szerződésszerű használatát nem biztosítja, vagy egyéb olyan szerződésszegést követ el, amelyet írásbeli felszólítás ellenére sem orvosol, nem tesz eleget kártalanítási kötelezettségeinek vagy akadályozza Bérlőt feladatellátásában

b.2. a Bérbeadó a Bérlőnek jelentős anyagi hátrányt okozó szerződésszegést követ el akár a szerződéses kötelezettségeken belül, akár szerződésen kívül.

4. Kártalanítási szabályok

4.1. A kártalanítás alapja: A Bérlő által az ingatlanon ténylegesen elvégzett bruttó beruházás összege. A támogatási szerződés tekintetében Bérlő fenntartási kötelezettséget vállalt így jelen szerződés képezi a fenntarthatóság alapját. Fentiek alapján a kártalanítás alapja a teljes bruttó beruházási költség, melyet bérlő bérbeadó felé igazol.

4.2. Bérbeadó a Bérlő fenntartási kötelezettségére tekintettel feltétel nélkül vállalja, hogy a jelen szerződés aláírását követő 10 éven belül (azaz 2023.07.03-ig) amennyiben bármely okból jelen szerződést jogellenesen egyoldalú módon megszünteti, úgy a beruházási költség időarányos és amortizációval csökkentett költség kétszeresét egy összegben köteles megfizetni Bérlő részére.

X. Vegyes rendelkezések

1. Vis maiorként minősül minden olyan esemény és körülmény, amelyre Felek nem számíthattak, amelynek bekövetkezésére semmiféle behatásuk nem lehet, továbbá melyet megfelelő elővigyázatossággal sem lehetett megelőzni, és amely akadályozza az egyik vagy mindkét Felet kötelezettségeik teljesítésében. Ilyen körülménynek számít a törvényi és/vagy szabályozási környezet megváltozása, továbbá bármilyen engedély Bérlőnek nem felróható elveszítése, melyek hátrányosan érintik Bérlő tevékenységét és/vagy a Bérlemény fentiekben meghatározott használatára való alkalmasságát. Nem számít vis maior eseménynek a Bérlő tevékenységi engedélyének időleges megvonása, illetve ebben az esetben a Bérlemény Bérlő általi használatának felfüggesztése; a Bérlő ekkor is köteles valamennyi fizetési és egyéb kötelezettségének teljesítésére.

2. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen bérleti szerződés megkötése során és fennállása alatt minden, egymásról szerzett valamennyi adatot és információt, beleértve a jelen szerződés létrejöttét és annak tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelik.

3. A szerződés adatai nyilvánosságra vagy harmadik személy tudomására - a hatósági megkeresés kivételével - kizárólag a másik szerződő fél kifejezett hozzájárulása alapján hozhatók.

4. Minden értesítés és egyéb közlés, melyet a jelen szerződés alapján meg kell vagy meg lehet tenni, írásban teendő meg. A felek értesítési címei megegyeznek a Szerződő felek fejezetében megjelölt székhelyekkel. Felek kötelezik magukat, hogy címük és egyéb elérhetőségük esetleges megváltozásáról 8 munkanapon belül értesítik egymást.

5. Felek képviselői kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírására minden korlátozás nélkül jogosultak.

6. A jelen szerződéssel, annak teljesítésével kapcsolatos jogvitájukat a Felek elsődlegesen megkísérlik tárgyalásos úton rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy kikötik a Szolnok Városi Bíróság illetékességét.

7. A jelen szerződésben részletesen nem érintett kérdésekben a Ptk. előírásait kell irányadónak tekinteni.

8. Jelen szerződés öt számozott oldalból álló magyar nyelvű példányban készült.

9. Jelen szerződést a felek képviselői közös átolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

Fegyvernek, 2015. február 27.

……. ……

Bérbeadó Bérlő

Pénzügyi ellenjegyző: