

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2011. április 12-i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2011. április 14-i,
valamint a Képviselő-testület 2011. április 21-i ülésére**

Tárgy: A Budaörs, Szabadság út 14. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés módosítása

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 12. § (3) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

Előzmények

A Budaörs 2071/2/A/10 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szabadság út 14. szám alatt található, 36 m² alapterületű ingatlan Budaörs Város Önkormányzat tulajdonát képezi.

A Budaörsi Településgazdálkodási Kft. – mint az ingatlan megbízott kezelője – a 2009 márciusában kelt bérleti szerződéssel 2008. február 15. napjától 5 éves határozott időre bérbe adta az ingatlant a Budapesti Elektromos Művek Nyrt. részére.

A bérleti szerződés – a Képviselő-testület 241/2010.(VI.23.) ÖKT számú határozata alapján – 2010. augusztus 10-én módosításra került oly módon, hogy 2010. január 1. napjától a bérleti szerződésben a korábbi bérlő Budapesti Elektromos Művek Nyrt. helyébe az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. lépett változatlan szerződési feltételekkel.

Bérleti szerződés módosítása

Az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. 2011. március 28-án és 2011. április 5-én kelt leveleiben tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. számos esetben együttműködik a Fővárosi Gázművek Zrt-vel. Budapest területén több esetben közös ügyfélszolgálati irodát tartanak fenn, melyek körét a FŐGÁZ megkeresésére bővíteni szándékoznak.

A kérelmekben előadják, hogy a földgázellátásról szóló 2008. évi XL. törvény rendelkezései írják elő, hogy a földgáz közszolgáltatónak milyen feltételek mellett kell és lehet ügyfélszolgálatot működtetnie, valamint hogy a FŐGÁZ Ügyfélszolgálat nyitásának – jogszabály rendelkezése alapján – legkésőbb április 8-ig kell megvalósulnia.

Az ELMŰ és a FŐGÁZ abban állapodtak meg, hogy a budaörsi ügyfélszolgálati irodában az ELMŰ Ügyfélszolgálatról eltérő időszámban három alkalommal tartana ügyfélszolgálatot a FŐGÁZ.

Az ELMŰ oly módon adná albérletbe a bérleményt, hogy a bérleti díjat és egyéb költségeket a használat arányában megosztanák egymás között és a FŐGÁZ-ra eső költségeket – minden haszon realizálása nélkül – továbbszámolnák az albérletnek.

A jelenleg hatályos bérleti szerződés azonban kimondja, hogy a bérlemény nem adható albérletbe, ezért ahhoz, hogy Budaörsön közös ELMŰ-FŐGÁZ iroda alakulhasson, szükség van a bérleti szerződés módosítására.

Jogsabályi háttér:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény:

42. § (1) A bérlet a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja vagy a helyiséget albérletbe adhatja.

(2) Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004. (X.18.) rendelethez:

33. § (1) b) A bérbeadó akkor járulhat hozzá a bérlet részéről más személynek a helyiségbe befogadásához, ha a helyiség egy része számára feleslegessé vált, ezért azt albérletbe adta, feltéve, hogy az albérletbe adott helyiségrész önálló bérleményként nem lenne hasznosítható.

(2) A bérlet által a befogadott személlyel kötött szerződés díja nem haladhatja meg a bérbeadó által megállapított Ft/m² bérleti díj összegét.

Javaslat:

Fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá ahhoz, hogy a Budaörs, Szabadság út 14. szám alatti 2071/2/A/10 helyrajzi számú „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. a Fővárosi Gázművek Zrt-nek albérletbe adhassa oly módon, hogy az albérletbe adott helyiség bérleti díja nem haladhatja meg a BTG Kft. és az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálat Kft. közti szerződés által megállapított bérleti díj használat arányában megállapított összegét.

Javasoljuk továbbá, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. és az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. között fennálló bérleti szerződés fentieknek megfelelő módosításához.

Mivel a FŐGÁZ Iroda mielőbbi megnyitásához az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulása szükséges, javasoljuk, hogy a bizottságok adják elvi hozzájárulásukat, a Képviselő-testület pedig visszamenőleges hatállyal 2011. április 8. napjától kezdődően járuljon hozzá a bérlemény albérletbe adásához.

Mellékletek:

- Az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. 2011. március 28-án kelt levele
- Az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. 2011. április 5-én kelt levele
- Bérleti szerződés és annak módosítása

Határozati javaslat Bizottságok részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budaörs, Szabadság út 14. szám alatti 2071/2/A/10 helyrajzi számú „üzlethelység” megnevezésű ingatlant az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. a Fővárosi Gázművek Zrt-nek albérletbe adja oly módon, hogy az albérletbe adott helyiség bérleti díja nem haladhatja meg a BTG Kft. és az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. közti szerződés által megállapított bérleti díj használat arányában megállapított összegét.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá ahhoz, hogy a Budaörs, Szabadság út 14. szám alatti 2071/2/A/10 helyrajzi számú „üzlethelység” megnevezésű ingatlant az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. visszamenőlegesen 2011. április 8. napjától a Fővárosi Gázművek Zrt-nek albérletbe adhassa oly módon, hogy az albérletbe adott helyiség bérleti díja nem haladhatja meg a BTG Kft. és az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. közti szerződés által megállapított bérleti díj használat arányában megállapított összegét.
3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a BTG Kft. és az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. között fennálló bérleti szerződés fentieknek megfelelő módosításához.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az Ötv. 12. § (6) bekezdése és az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy a Budaörs, Szabadság út 14. szám alatti 2071/2/A/10 helyrajzi számú „üzlethelység” megnevezésű ingatlant az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. visszamenőlegesen 2011. április 8. napjától a Fővárosi Gázművek Zrt-nek albérletbe adja oly módon, hogy az albérletbe adott helyiség bérleti díja nem haladhatja meg a BTG Kft. és az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. közti szerződés által megállapított bérleti díj használat arányában megállapított összegét.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a BTG Kft. és az ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft. között fennálló bérleti szerződés fentieknek megfelelő módosításához.

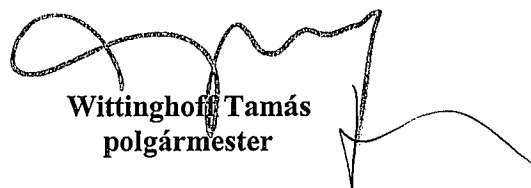
A határozathozatal az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással**, az Ötv. 14. § (1) bekezdése és az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel** történik.

Határidő: 2011. május 31.

Felelős: Polgármester

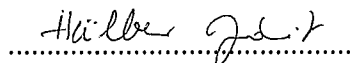
Végrehajtást végzi: Várospítési Iroda

Budaörs, 2011. április 6.


Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Várospítési Iroda Vagyongazdálkodási Csoport

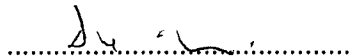
Ügyintéző: Hülber Judit



Vagyongazdálkodási Csoportvezető: Dobrai Zsuzsanna



Várospítési Irodavezető: Domahidi Emma



Látta:

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

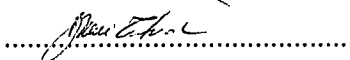


Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:



Jegyző: dr. Bocsi István



2011.03.28. 11:30:11 FAX 001 200 2020
2011. MÁRC 28. 09:594.

Dr. Hülber J. Nagyon E:IX/216/2010.

ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft.

Budaörsi Településgazdálkodási Kft.
Tamás Ervin ügyvezető igazgató úr részére

Ikt.szám: KM06115000/ 513/2011

2040. Budaörs
Dózsa György u. 21.



20110328-1111-021471-1-00

Fax: (23) 447-891

Tárgy: 2040 Budaörs, Szabadság u. 14.. ELMŰ Ügyfélszolgálati Iroda – albérlet

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Úr!

A tárgyi fogyasztói irodánkkal kapcsolatosan fordulok Önhöz:

A hatályos bérleti szerződésünk 20. pontja rögzíti, hogy a bérlemény nem adható albérletbe.

Feltételezem, Önök előtt is ismert, hogy mint közszolgáltató társaság, számos esetben együttműködünk a Fővárosi Gázművek Zrt-vel. Budapest területén több esetben közös ügyfélszolgálati irodát tartunk fenn, melyek körét a FŐGÁZ megkeresésére bővíteni szándékozunk. Számukra ugyanis jogszabály írja elő az ügyfélszolgálati irodákkal kapcsolatos kötelezettségeket, mely a közel múltban módosult.

Budaörsi fogyasztói irodánkban a meglévő ügyfélszolgálati pultjaink egyikét kívánjuk a FŐGÁZ rendelkezésére bocsátani, az ezzel kapcsolatban felmerülő költségeink továbbhárításával. A FŐGÁZ ügyfélszolgálat nyitásának - jogszabály rendelkezése alapján - legkésőbb április 8-ára kell megvalósulnia.

A fentiek alapján kérem hozzájárulásukat annak érdekében, hogy a FŐGÁZ ügyfélszolgálat a jogszabályi határidőn belül megkezdhesse tevékenységét. Tudomásom van arról, hogy Önök a bérleti szerződéssel kapcsolatos minden változtatáshoz az Önkormányzat Képviselő-testületének határozatát kötelesek beszerezni, de sajnos a rendelkezésünkre álló idő ehhez nagy valószínűséggel nem elegendő. Mindezek ellenére kérem Önöket, hogy szíveskedjenek minden érdekelt számára kielégítő megoldást találni a problémára.

Amennyiben jelen megkeresésemre 2011. április 1-ig nem érkezik Önöktől válasz, a kért hozzájárulást megadottnak tekintem.

Eddigi korrekt együttműködésünk alapján bízom abban, hogy a kért hozzájárulást rövidesen megküldik.

Jelen leveletem faxon és postai úton is megküldöm.

Budapest, 2011. március 28.

Tisztelettel:

Dr. Lukácsy Beáta

Jogtanácsos

Igazgatói szám: N° 12445

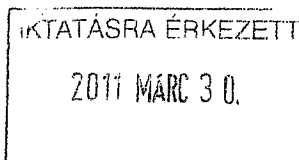
Dr. Lukácsy Beáta
ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft.
1132 Budapest, Váci út 72-74.
jogtanácsos

ELMŰ-ÉMÁSZ
Ügyfélszolgálati Kft.

1132 Budapest
Váci út 72-74.

Bejegyezte:
Fővárosi Bíróság
mint Cégbíróság

Cégjegyzékszám:
01-09-874155



ELMŰ - ÉMÁSZ TÁRSASÁGCSOPORT

ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft.

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal Városépítési Iroda
Vagyongazdálkodási Csoport
Dobrai Zsuzsanna Csoportvezető Asszony részére

Ikt.szám: KM06115000/ 513/2/2011

2040. Budaörs
Szabadság út 134.

Fax: (23) 447-891

Tárgy: 2040 Budaörs, Szabadság u. 14.. ELMŰ Ügyfélszolgálati Iroda – albérlet

Tisztelt Csoportvezető Asszony!

Köszönettel vettem válaszukat, mellyel kapcsolatban további kéréssel fordulok Önökhöz:

Bérleményünkre 2013. február 15-ig tartó, határozott tartamú bérleti szerződést kötöttünk. Elősegítendő a tartam leteltét követően jogviszonyunk tovább folytatását, kérem Önöket, hogy a kialakult problémára minden érdekelt számára megnyugtató megoldást szíveskedjenek keresni. Ennek érdekében természetesen maximálisan együttműködöm Önökkel.

Teljesen világos és egyértelmű előttem az, hogy a bérleti szerződést Önök az Önkormányzat Testületének jóváhagyása nélkül nem módosíthatják. Vonatkozik ez az albérletbe adás lehetőségére is. Kérem azonban legyenek figyelemmel arra, hogy két közszolgáltató cég kérését tolmácsolom (ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft., FŐGÁZ Zrt.), aminek teljesítése Budaörs lakossága érdekelt is szolgálja. Feltételezésem szerint a lakosság elégedettségét növeli, ha a FŐGÁZ Zrt-vel kapcsolatos ügyeiket helyben intézhetik.

„A földgáz ellátásról” szóló 2008. évi XL. törvény 63. § és 63/A. §-i írják elő, hogy a földgáz közszolgáltatónak milyen feltételek mellett kell és lehet ügyfélszolgálatot működtetnie. Cégünk között fennálló hagyományos jó együttműködés jegyében abban állapodtunk meg, hogy az ELMŰ Ügyfélszolgálattól eltérő időszámban három alkalommal tart ügyfélszolgálatot bérleményünkben a FŐGÁZ. Az Önök által számlázott bérleti díjat és egyéb költséget a használat arányában egymás között (ELMŰ-FŐGÁZ) megosztanánk, és ezt tovább számláznánk –minden haszon realizálása nélkül- az albérlőnek.

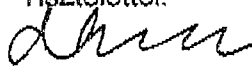
Számunkra feltétlenül szükséges, hogy Önök hozzájáruljanak kérésünk teljesítéséhez, tekintve, hogy szoros határidőn belül a FŐGÁZ-nak meg kell nyitnia ügyfélszolgálatát.

Bízom korrekt és segítő támogatásukban.

Jelen leveleimet faxon, email-ben (dobrai.zsuzsanna@budaors.hu) és postai úton is megküldöm.

Budapest, 2011. április 5.

Tisztelettel:



Dr. Lukácsy Beáta

Jogtanácsos

Igazolvány száma: N° 12445

Dr. Lukácsy Beáta ELMŰ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft.
jogtanácsos 1132 Budapest, Váci út 72.-74.

ELMŰ-ÉMÁSZ
Ügyfélszolgálati Kft.

1132 Budapest
Váci út 72-74.

Befogadta:
Fővárosi Bíróság
mint Cégbíróság

Cégjegyzékszám:
01-09-874155

ELMŰ - ÉMÁSZ TÁRSASÁGCSOPORT

BÉRLETI SZERZŐDÉS

1. sz. módosítás

amely létrejött egyrészről:

Budaörsi Településgazdálkodási Kft. adószám: 10639205-2-13, cg.: 13-09-064364 (2040 Budaörs, Dózsa Gy. út 21. képviseli: Tamás Ervin ügyvezető) mint **Bérbeadó** (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről:

Budapesti Elektromos Művek Nyrt. (székhely: 1132 Budapest, Váci út 72-74., cégjegyzékszám: 01-10-041827, adószám: 10737743-2-44, képviseli: dr. Lukácsy Beáta ingatlangazdálkodási vezető jogtanácsos, és dr. Pakulár László jogász főmunkatárs), mint **Bérlő** (továbbiakban: **Bérlő**)

továbbá

az **ELMŰ – ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft.** (székhely: 1133 Budapest, Váci út 76., cégjegyzékszám: 01-09-874155, adószám: 13805252-2-44) mint **Engedményes** (továbbiakban: **Engedményes**, (Mészáros Péter ügyvezető, és Kun Istvánné gazdasági vezető)

a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**)

között, az alábbiak szerint:

Előzmények:

Bérbeadó és Bérlő 2008. február 15. hatállyal bérleti szerződést kötöttek a 2040 Budaörs, Szabadság út 14. sz. alatti, a **Bérbeadó** tulajdonát képező 2071/2/A/10 helyrajzi számú, 36 m² területi mértékű helyiségre, amelyet **Bérlő** a villamos energia közszolgáltatásának teljesítése érdekében, ügyfélszolgálati iroda céljára vett bérbe. **Bérlő** 2009. december 08. keltű, KM16115000/1274-9/2009. iktatószámú levelével értesítette bérbeadót, hogy a villamos energia közszolgáltatásának teljesítése érdekében történő ügyfélszolgálati tevékenységet a tulajdonában lévő **Engedményes** látja el. Jelen bérleti szerződés módosítás a fentebb hivatkozott levélben foglaltak alapján, a **Bérlő** személyének megváltozása tárgyában jön létre, az alábbiak szerint:

1., **Szerződő Felek** tudomásul veszik hogy az „Előzmények” fejezetben megjelölt bérleti szerződés szerinti bérleti jogot **Bérlő**, 2010. január 1.-i visszamenőleges hatállyal az **Engedményesre** engedményezi. Ennek megfelelően **Engedményes** a bérleti szerződésben a **Bérlő** helyébe lép változatlan szerződési feltételekkel.

2., **Bérbeadó** 2010. január 1.- től a bérleti díjról szóló számláit a következő címre postázza:

„ELMŰ – ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft., 1380 Budapest, Pf. 1041.”

4., A **Bérlő** ezúton meghatalmazza az **Engedményest** jelen szerződés módosítás aláírásával, továbbá, hogy a szerződés módosítással, valamint a szerződéssel kapcsolatban helyette, és nevében valamennyi kérdésben eljárjon.

Kapcsolattartók:

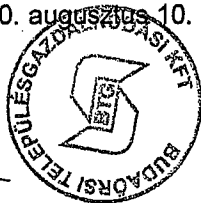
- jogi kérdésekben **Bérlő/Engedményes** dr. Lukácsy Beáta ingatlangazdálkodási vezető
- egyéb kérdésekben **Bérlő/Engedményes** Scheller Katalin ingatlankezelési vezető

5., A 2008. február 15-óta fennálló bérleti szerződés jelen szerződésmódosítással nem érintett rendelkezései változatlanul érvényesek. Jelen szerződés módosítás a bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

6., Jelen szerződés módosítást **Szerződő Felek** mint akaratukban mindennel egyezőt négy eredeti példányban írják alá, amelyből két-két példány illeti a **Szerződő Feleket**.

7., A szerződésmódosítással nem érintett kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Budapest 2010. augusztus 10.



Bérbeadó

ELMŰ-ÉMÁSZ
Ügyfélszolgálati
Korlátolt Felelősségű Társaság
1133 Budapest, Váci út 76.
Adószám: 13805252-2-44

Bérlő

BUDAPESTI
ELEKTROMOS MŰVEK NYRT.

Engedményes

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a **Budaörsi Településgazdálkodási Kft.** (székhely: 2040 Budaörs, Dózsa Gy. u. 21., cégjegyzékszáma: 13-09-064364, adószáma: 10639205-2-13, bankszámlaszáma: 11742173-21020993, önálló aláírási joggal rendelkező képviselője, Tamás Ervin ügyvezető igazgató) ingatlan kezelője, mint **Bérbeadó**

másrészről a **Budapesti Elektromos Művek Nyrt.** (székhely: 1132 Budapest, Váci út 72-74., cégjegyzékszáma: 01-10-041827, adószáma: 10768033-2-44, statisztikai számjele 10768033-4013-114-01, együttes aláírási joggal rendelkező képviselői, dr. Lukácsy Beáta jogtanácsos, ingatlangazdálkodási vezető, és dr. Pakulár László jogász főmunkatárs) mint **Bérlő**, a továbbiakban együtt **Szerződő Felek** között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1.) A 2040 Budaörs, Szabadság út 14. fsz. 10. szám alatti 2071/2/A/10 helyrajzi számú „üzlethelyiség” megnevezésű, 36 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 11/1000 eszmei hányaddal együtt Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában áll. A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 75/2001. (VI.19.) ÖKT számú határozata alapján, **Bérbeadó** megbízott kezelője az ingatlanoknak.

2.) **Bérbeadó** a Képviselő-testület 29/2008. (I.25.) ÖKT számú határozata alapján bérbe adja, **Bérlő** pedig bérbe veszi az 1. pontban rögzített ingatlant (továbbiakban **Bérlemény**) ügyfélszolgálati iroda működtetése céljából.

3.) **Bérlő** jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a **Bérleményben** ügyfélszolgálati irodát működtethet, azt egyéb célra kizárólag **Bérbeadó** előzetes írásos hozzájárulásával használhatja.

4.) A bérleti jogviszony **5 (öt) évre szóló határozott időtartamra** jön létre, **2008. február 15-ei visszamenőleges hatállyal 2013. február 15-ig**. **Bérlő** a bérleti jogviszony megszűnése után más önkormányzati ingatlanban történő elhelyezésre nem tarthat igényt. Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésével **Bérbeadó** a **Bérleményt** továbbra is bérbe kívánja adni, úgy a **Bérbevevőt** az arra való felhívástól számított 30 napon belül gyakorolható előbérleti jog illeti meg.

5.) A **Bérlemény** bérleti díja **3.000,- (háromezer) Ft/hó/m², azaz háromezer Ft/hó/m²**, vagyis a 36 m² alapterületű ingatlan tekintetében összesen **108.000,- azaz száznyolcezer Ft**. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy **Bérbeadó** minden év január 1-től jogosult a KSH által kibocsátott előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével növelt számla kibocsátására.

6.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a havonta előre kiszámlázott bérleti díjat tárgy hó 23. napjáig átutalással fizet meg **Bérbeadó** OTP Banknál vezetett **11742173-21020993** számú számlájára. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy bérleti díj akkor tekinthető megfizetettnek, ha az, **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra került. A bérleti díj-fizetési kötelezettség 2008. február 15-én kezdődik. **Bérbeadó** a bérleti díjról szóló számlát az **ELMŰ Nyrt. 1387 Budapest, Pf.43.** címre köteles megküldeni.

Amennyiben **Bérlő** a bérleti díj megfizetésével késedelembe esne, a késedelem után a mindenkor hatályos Ptk. szerinti késedelmi kamatot tartozik megfizetni.

Amennyiben a késedelem a bérleti díj vonatkozásában a 15 (tizenöt) napot meghaladná, **Bérbeadó** köteles **Bérlőt**-a következményekre figyelmeztetéssel-a teljesítésre írásban

Átvettém: 2009.04.20.

felszólítani. Ha **Bérlő** a felszólításnak a megengedett határidőn belül nem tesz eleget, **Bérbeadó** a határidő leteltétől számított 8 (nyolc) napon belül írásban rendkívüli felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

7.) **Bérbeadó a Bérleményt** 2008. február 15. napján bocsátotta **Bérlő** birtokába a szerződés 1. számú mellékletét képező, átadás-átvételi jegyzőkönyvvel, továbbá az 1 db LG split típusú, LS-QO7GABL gyári számú, beépített klíma készülékkel együtt. **Bérlő** a helyiséget megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vette át. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a klímaberendezés állagának megóvásáért a bérleti szerződés időtartama alatt teljes felelősséggel tartozik.

8.) **Bérbeadó** szavatol azért, hogy a **Bérlemény** a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely **Bérlőt** a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza.

9.) **Bérlő a Bérleményben** a bérleti jogviszony alapján a környék nyugalma nem zavaró módon ügyfélszolgálati tevékenységet jogosult végezni. Az ehhez szükséges hatósági engedélyeket köteles a saját költségén és saját kockázatára beszerezni, az abban előírtakat maradéktalanul betartani és az ehhez szükséges eszközöket saját költségén felszereltetni, különös tekintettel a környezetvédelmi és tűzvédelmi előírásokra.

10.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** jelen szerződéshez 2. számú mellékletként csatolja a **Bérleményre** vonatkozóan elkészített berendezési vázlatot (a bérbe adandó helyiség ügyfélszolgálati iroda céljából átalakított alaprajza).

11.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérleményben**, vagy annak külső felületén bármilyen, jelen szerződés 10.) pontjában nem szereplő átalakítási munka kizárólag **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhető. **Bérlő Bérbeadó** engedélyével végzett értéknövelő beruházásai megtérítésére igényt nem tarthat. A működéshez szükséges engedélyek beszerzése és azok költségei **Bérlőt** terhelik.

12.) **Bérlő** kötelezi magát, hogy bérleti jogát a **Bérlemény** műszaki állapotának megóvásával – ide nem értve a rendeltetésszerű használatból adódó természetes elhasználódást – állagának sérelme nélkül gyakorolja, a **Bérleményt** saját költségén – külön térítési igény nélkül – a mindenkor jó és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartja.

13.) Az 1993. évi LXXVIII. törvény 10.§, ill. 36.§-a szerinti **Bérbeadói** kötelezettségeken túlmenően **Bérlő** feladata és költsége a **Bérlemény** rendeltetésszerű használatához szükséges hibaelhárítási, javítási és karbantartási, továbbá a helyiség felhasználási céljának megfelelően a jogszabályi és/vagy szakhatósági előírásokban foglalt felújítási munkálatok elvégzése, valamint a jegyzőkönyvek és egyéb dokumentumok beszerzése.

14.) **Bérlő** köteles haladéktalanul értesíteni **Bérbeadót** – Dohány Pál Tel: 06/23/420-411, vagy 06/30/479-3034 – minden olyan meghibásodásról, amely a **Bérlemény** állagának romlásához vezethet. Az ennek elmulasztásából, vagy a késedelmes értesítésből eredő károkért a felelősség **Bérlőt** terheli, a helyreállítás során jelentkező költségnövekedést köteles viselni.

15.) **Bérlőt a Bérleményben** szándékosan okozott vagy gondatlanságból eredő károkért kártérítési felelősség terheli. **Bérbeadó** a rendeltetésszerű használatot **Bérlő** előzetes értesítése mellett, jelenlétében ellenőrizheti.

16.) **Bérlő** kijelenti és szavatolja, hogy a jogszabályi előírások megszegése, továbbá a **Bérlemény** működéséből fakadó esetleges kárigények esetén **Bérbeadót** mentesíti bármilyen eljárásban történő részvétel, továbbá bírság, kártérítés, stb. megfizetése alól.

17.) A **Bérlemény** birtokba adásától a közüzemi díjak és minden egyéb, az üzemeltetéssel összefüggő költség **Bérlőt** terheli. **Bérlő** jelen szerződés aláírását követő 30 (harcinc) napon belül köteles nevére átiratni a közüzemi mérőket. A közös költség kiszámlázása **Bérbeadó** irányába történik, aki tovább számlázza azt **Bérlő** részére.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés tartama alatt **Bérbeadó** nem felel az egyes közüzemi szolgáltatók felé a számlák meg nem fizetéséért, illetve azzal kapcsolatosan esetlegesen felé számlázott valamennyi díjigényt haladéktalanul továbbhárítja **Bérlőre**, aki annak megfizetésére kötelezettséget vállal.

Szerződő Felek rögzítik, hogy **Bérlő** a bérleti szerződés megszűnésétől számított 30 (harcinc) napon belül köteles elszámolni **Bérbeadóval** a közüzemi szolgáltatások díjával kapcsolatban.

18.) **Bérlő** kijelenti, és tudomásul veszi, hogy a bérlemény területén elhelyezett tárgyait saját kárvészélyére kizárólag a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírások szerint tárolhatja.

19.) **Bérlő** köteles a **Bérlemény** használatával kapcsolatos tűzrendészeti, munkavédelmi és egyéb szakmai előírásokat maradéktalanul betartani és betartatni, az ezekből eredő és számára felróható kárért teljes felelősséggel tartozik.

20.) **Bérlő** – ide nem értve az ELÜ-ÉMÁSZ Ügyfélszolgálati Kft-t. – a jelen szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a **Bérleményt** nem adhatja albérlésbe vagy más jogcímen használatba.

21.) **Bérbeadó** hozzájárul ahhoz, hogy **Bérlő** a tevékenységéhez szükséges, szokásos méretű cégtáblát — amennyiben ez az épület homlokzatába illő, a városképet más módon sem zavarja, és a megfelelő hatósági engedélyeket beszerezte — elhelyezzen. Az ezzel kapcsolatos költségek, beleértve a hatósági engedélyezési eljárások lebonyolításának költségét is, **Bérlőt** terheli.

22.) A bérleti jogviszony megszűnésével **Bérlő** rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a **Bérleményt** **Bérbeadó** birtokába bocsátani. **Bérlő** a bérleti jogviszony megszűnése után az általa felszerelt berendezéseket az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti, egyébként a **Bérleményt** kitakarított, kifestett, tiszta állapotban köteles visszaadni **Bérbeadó** használatába. Az állag sérelme nélkül le nem szerelhető berendezések, tartozékok osztják a **Bérlemény** jogi sorsát.

23.) **Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adataikban bekövetkezett változásokról egymást írásban 8 (nyolc) napon belül értesítik.

24.) A bérleti jogviszony a határozott idő letelte előtt rendes felmondással egyik fél részéről sem mondható fel az 1993 évi LXXVIII tv. 23. § (2) bek., és 36. § alapján. Amennyiben **Bérlő** a bérleti jogviszonyt a tiltó rendelkezés ellenére egyoldalúan megszünteti és bérleti jogainak gyakorlásával felhagy — kötelezettségeinek teljesítését önkényesen megtagadja — **Bérbeadót** a határozott idejű bérleti jogviszony hátralévő idejére esedékes teljes bérleti díj teljes egészében megilleti.

25.) **Bérbeadó** rendkívüli felmondással élhet akkor is, ha **Bérlő** a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét erre vonatkozó írásbeli felszólítás ellenére nem, vagy nem hiánytalanul teljesíti. Ekkor **Bérbeadó** a kötelezettség teljesítésére írásban megfelelő határidőt köteles biztosítani, nemteljesítés esetén pedig a határidőt követő 8 (nyolc) napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

26.) Rendkívüli felmondás illeti meg **Bérbeadó**t abban az esetben is, ha **Bérlő** a **Bérleményt** rendeltetésével ellentétesen használja, illetve **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül végez átalakítási munkálatokat. Ekkor **Bérbeadó** köteles **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére megfelelő határidő biztosításával írásban felszólítani. **Bérbeadó** a határidő leteltétől számított 8 (nyolc) napon belül írásban rendkívüli felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

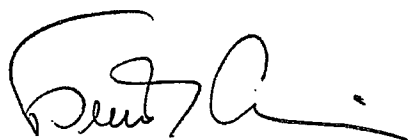
27.) **Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében. **Szerződő Felek** a vitás kérdésekben folytatott tárgyalások sikertelensége esetén a pertárgy értékétől függően a Budaörsi Városi Bíróság, illetve a Pest Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

28.) Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) bérletre vonatkozó, valamint az 1993. évi LXXVIII. Törvény rendelkezései az irányadók.

29.) Jelen Szerződés megkötésére az Önkormányzat vagyonáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004. évi (X.20.) ÖKT számú rendelet, illetve az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004. (X.18.) ÖKT számú rendelet alapján kerül sor.

30.) **Szerződő Felek** a fenti Szerződést elolvasták, közösen értelmezték, azt jognyilatkozataikkal és akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, s azt jóváhagyólag és saját kezűleg, illetve aláírásra jogosult képviselők útján írták alá.

Budaörs, 2009. március




Budaörsi
Településgazdálkodási Kft.
képv.: Tamás Ervin
ügyvezető igazgató

Bérbeadó



BUDAPESTI
ELEKTROMOS MŰVEK NYRT.



dr. Lukácsy Beáta
jogtanácsos



dr. Pakulár László
jogász főmunkatárs

Budaörsi Elektromos Művek Nyrt.
Bérlő