



## RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

[www.retsag.hu](http://www.retsag.hu) Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette és előterjesztő: Varga Dávid Géza PVB elnöke

### Bérleti szerződés módosítása

## ELŐTERJESZTÉS

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
<input type="checkbox"/> Szociális bizottság	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt szavazás
<input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság	<input type="checkbox"/> Zárt	<input type="checkbox"/> Titkos szavazás
<input type="checkbox"/> Közbeszerzési Bizottság		<input type="checkbox"/> Egyszerű többség
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Képviselő-testület</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség

### **1.) A tárgyalandó témakör tárgvilagos és tényszerű bemutatása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A DM Concept 2020 Kft. és Rétság Város Önkormányzat között 2020. október 27. napján létrejött bérleti szerződés módosítását kérelmezte a bérlő.

Kérelmükben leírták, a módosításra azért van szükség, mert szeretnék az ingatlant biztosítani, de ez a pont kimaradt a bérleti szerződésből.

További módosítási igényük, hogy a szerződés megszüntetésének időpontját 60 napról 6 hónapra módosítsa a bérbeadó Önkormányzat.

A biztosítás megkötéséhez tulajdonosi hozzájárulás is szükséges lehet, így azt külön hozzájáruló nyilatkozatban adjuk meg a bérlő részére.

A szerződés tervezetét Kelemenné Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd elkészítetté, mely az előterjesztés mellékleteként csatolásra került.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést véleményezni és támogatni szíveskedjenek.

Rétság, 2021. augusztus 2.

**Varga Dávid Géza**  
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság Elnöke

### **2.) Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása**

### 3.) Jogszabályi háttér

### 4.) Határozati javaslatok

#### RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERÉNEK ./2021.( ..... ) HATÁROZATA

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a **Bérleti szerződés módosítással kapcsolatos** előterjesztést.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a mellékelt szerződést és tulajdonosi hozzájárulást alá írja.

Határidő: azonnal, a szerződéskötés napja 2021. 08.13.

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Mezőfi Zoltán  
polgármester

Záradék:

A tájékoztatás szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

Jámbor Lajos  
jegyző

## MEGÁLLAPODÁS BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

amely létrejött egyrészről a

**Rétság Város Önkormányzata** (székhely: 2651 Rétság, Rákóczi út 20., képviselében: Mezőfi Zoltán polgármester, adószám:15735492-2-12 Statisztikai számjel:15736492-8411-321-12 számlaszám:11741031-15451615 OTP Bank Zrt.), mint bérbeadó - a továbbiakban **Bérbeadó**), másrészről

**DM Concept 2020 Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2651 Rétság, Zrínyi Miklós utca 7. adószám: 28788799-2-12., Statisztikai számjel: 28788799-2910-113-12., cégjegyzékszám: 12-09-011149, képviselében: Demeter Magdolna ügyvezető), mint bérbevevő - a továbbiakban **Bérlő** - között az alábbi helyen az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződő felek a közöttük **Rétság, 2020. 10. 27. napján kelt a Tolmács, külterület, 02/4 helyrajzi számú (a bérelt ingatlan részletes kifejtése) ingatlanból a volt ..... épületét**, ami mindösszesen ..... m<sup>2</sup> alapterületű és a csarnokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket, amelyek mindösszesen ..... m<sup>2</sup> alapterületű, **továbbá a csarnok előtti betonozott területből 10x50 m, azaz 500 m<sup>2</sup> alapterületet a csatolt**, felek által aláírt és jelen szerződés mellékletét képező térképszelvényen sráfozottan jelölt valamennyi terület ingatlanra vonatkozóan megkötött bérleti szerződés – továbbiakban: **Szerződés** - a következők szerint egységes szerkezetben módosítják:

### „I. BÉRLETI SZERZŐDÉS

1. Bérbeadó bérbe adja a kizárólagos tulajdonában álló

- **Tolmács, külterület, 02/4 helyrajzi számú (a bérelt ingatlan részletes kifejtése) ingatlanból a volt ..... épületét**, ami mindösszesen ..... m<sup>2</sup> alapterületű és a csarnokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket, amelyek mindösszesen ..... m<sup>2</sup> alapterületű, **továbbá a csarnok előtti betonozott területből 10x50 m, azaz 500 m<sup>2</sup> alapterületet a csatolt**, felek által aláírt és jelen szerződés mellékletét képező térképszelvényen sráfozottan jelölt valamennyi területet. A bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan megjelölése a továbbiakban: Bérlemény.

2. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlemény kizárólagos tulajdonában áll és mentes minden tehertől, igénytől, követeléstől.

3. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérlő a Bérleményt gépjármű tárolás és átalakítás céljára használja. A megállapodás nem jogosítja fel a Bérlőt az általa bérelt Bérlemény vonatkozásában, a Bérlemény további albérletbe adására.

4. **A szerződés hatálya:** Felek jelen bérleti szerződést 2020. év 10. hó 27. napjától számított határozatlan időtartamra kötik.

5. **Bérleti díj:** Bérbeadó és Bérlő megállapodnak, hogy a **bérleti díj havonta ..... Ft, azaz ..... forint. Az összeg tartalmazza: fedett szín ..... m<sup>2</sup> x .....Ft/m<sup>2</sup> = .....- Ft/hó**, valamint szabad terület **... m<sup>2</sup> x .....- Ft/m<sup>2</sup> = .....- Ft/hó** területek bérleti díját, melyet Bérlő köteles egy összegben Bérbeadó részére átutalással megfizetni, **előre esedékesen** minden hónap legkésőbb 20. napjáig, a Bérbeadó által kiállított számla ellenében.

6. Bérbeadó és Bérlő megállapodnak, hogy óvadékot (kaució) nem kötnek ki.

7. **Költségek, közművek:** Bérbeadó és Bérlő tudomásul veszik, hogy a bérleti díj nem tartalmazza a Bérlemény üzemeltetéséhez szükséges közüzemi díjakat. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény nem közművesített, annak Bérbeadó hozzájárulásával való esetleges közművesítése, ill. a víz, villany

vételezhetőségének megoldása a Bérló feladata. Bérló kötelezettsége a Bérlemény közművesítése, az ezzel kapcsolatos mindennemű költség a Bérlőt terheli. A Bérbeadó hozzájárul jelen szerződés aláírásával a közművek kiépítéséhez a Bérleményben.

8. A Bérlemény felújítása (bejárati ajtó, üvegezés, tető stb.), azaz minden, ami a rendeltetésszerű használathoz szükséges beruházási költség, azt a Bérló köteles finanszírozni és az ahhoz szükséges munkálatokat elvégeztetni, valamint erre vonatkozóan későbbi megtérítési igénnyel a bérleti díjat illetően nem élhet a Bérbeadó felé. A bérleti jogviszony megszűnésekor vagy, ha ez utóbbi korábbi időpontra esik, akkor az ingatlan vagy annak egy része értékesítése esetén és attól számított 30 napon belül a Bérbeadó köteles megtéríteni a Bérló részére a számlákkal igazolt ráfordított költségeket.

Felek a jövőben felmerülő további költségeket is elszámolják egymással a feni módon. Bérbeadó a Bérló szükségtelen háborítása nélkül előre egyeztetett időpontban ellenőrizheti a használatot; követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kár megtérítését. Abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a Bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérletet a Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a 13. pont szerint, és kártérítést követelhet. A Bérló a bérlemény környezetét, oda vezető utat lezárhatja, őriztetheti, az érték megóvás és balesetek elkerülése érdekében.

9. Ha a Bérló a Bérleményen jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez a Bérbeadó, vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a Bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

A Bérló jogosult a Bérleményre és abban lévő ingóságaira biztosítási szerződést kötni. Biztosítási káresemény bekövetkeztekor a Bérló kizárólagosan jogosult a biztosítási összegre, melyet a tulajdonos köteles részére megfizetni a kiutalást követő 15 napon belül.

10. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérló mindazt, amit a bérleti jogviszony ideje alatt saját költségén a Bérleményben felszerelt, - a dolog épségének sérelme nélkül - leszerelheti és elviheti.

11. A bérleti jogviszony megszüntetésekor bérló a Bérleményt tiszta állapotban köteles Bérbeadó részére átadni, kivéve ha a Bérleményt megvásárolja és a vételárát megfizeti.

12. Amennyiben a Felek között a jelen szerződéssel, kapcsolatba vita alakul ki, úgy azt elsősorban békés úton kísérlik meg rendezni.

**13. A szerződés megszüntetése:** Jelen **határozatlan idejű bérleti szerződést** bármelyik fél **6, azaz hat hónapos felmondási idő** betartásával írásban, indokolás nélkül bármikor felmondhatja. Felmondható a bérleti szerződés a Bérló vagy a Bérbeadó szerződésszegése esetén, továbbá abban az esetben, ha az illetékes bíróság jogerősen elrendelte Bérló felszámolását, Bérló csődeljárás alá kerül vagy végelszámolását határozzák el, úgy Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja. Szerződésszegésnek minősül a Bérlemény rendeltetés ellenes használata, Bérló vagy Bérbeadó érdekeit sértő jogellenes magatartás, környezetszennyezés, esetleges hatósági előírások megszegése.

Azonnali hatályú rendkívüli felmondással szüntethető meg a szerződés valamelyik fél súlyos szerződésszegése, különösen a bérleti díj nemfizetése esetén. Azonnali hatályú rendkívüli felmondás alkalmazása előtt az adott fél köteles a szerződést megszegő felet megfelelő határidő tűzésével (30 nap) és a következményekre való figyelmeztetéssel a szerződésszegés megszüntetésére írásban felszólítani, és amennyiben a szerződést megszegő fél ezen határidő alatt a szerződésszegő állapotot nem szünteti meg, úgy a másik fél a bérleti szerződést azonnali hatályú felmondással felmondhatja.

A jelen szerződés a Bérlemény tekintetében megszűnik abban az esetben is, ha a Bérló a II. fejezet szerint megvásárolja a Bérleményt és megfizeti a vételárát.

## II. ADÁSVÉTEL

14. Ezen szerződésbe foglalva a Bérbeadó és Bérló megállapodnak abban is, hogy Bérló (esetlegesen az általa kijelölt harmadik személy) megvásárolja a Bérleményt és a hozzá tartozó teljes területet, azaz a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt hrsz. alatti ingatlanokat és területet, azonban vételi jogot a felek nem alapítanak a Bérló javára.

## III. VEGYES RENDELKEZÉSEK

15. Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a Bérleménnyel kapcsolatban teljes jog- és kellékszavatossággal tartozik. Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, nem szolgál követelés biztosítékául, azokon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlő jelen szerződésből eredő jogainak és/vagy kötelezettségeinek gyakorlását gátolná, vagy megakadályozná és vállalja, hogy nem is teremt olyan helyzetet, illetve nem tesz olyan nyilatkozatot, amely ettől eltérő körülményt hoz létre.

16. Felek az egymásnak küldendő közléseiket a jelen szerződés bevezető részében szereplő székhely címükre kell, hogy eljuttassák közvetlen kézbesítéssel vagy tértivevényes ajánlott levélként postai úton. A székhely cím megváltozásáról a másik felet írásban, igazolható módon értesíteni kell. Felek részére postai úton megküldött iratot, közleményt, stb. a kézbesítés napján, ha pedig valamelyik fél az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert valamelyik fél az iratot nem vette át (az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. Felek részére közvetlenül kézbesített iratot az átvétel napján, ha pedig valamelyik fél az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni.

17. A jelen bérleti szerződés az aláírás napján lép hatályba. Amennyiben a felek a jelen bérleti szerződést eltérő időpontban írják alá, az a későbbi időpontban aláíró fél általi aláírás napjától hatályos. A Bérlő bérleti díj fizetésére az átadás napjától köteles.

18. Amennyiben a felek között a jelen szerződéssel, kapcsolatba vita alakul ki, úgy azt elsősorban békés úton kísérik meg rendezni felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket tehát tárgyalásos úton rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetén felek e szerződésből eredő jogviták eldöntésére kikötik a Balassagyarmati Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

19. Jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadók.

20. A bérleti szerződés kizárólag a felek kölcsönös megegyezésével módosítható.

21. A bérleti szerződésre a magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyv [2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről], a Lakástörvény [1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról] rendelkezései alkalmazandók.”

2. Jelen megállapodás a Rétság, 2020. 10. 27. napján kelt szerződéssel együttesen értelmezendő.

3. Valamennyi, a jelen megállapodásban, ill. a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésben a hatályos Polgári Törvénykönyv [2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről], a Lakástörvény [1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról] rendelkezései alkalmazandók.

Felek a bérleti szerződés módosítást elolvasták, megértették, és a benne foglaltakkal teljesen egyetértve, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Rétság, 2021. .... napján.

Kelt: Rétság, 2021. .... hó ..... napján.

Rétság Város Önkormányzata  
(képv.: Mezőfi Zoltán polgármester)

Bérbeadó

DM Concept 2020 Korlátolt Felelősségű Társaság  
(képv.: Demeter Magdolna ügyvezető)

Bérlő