

Versenykiírás

a parádi 438/2 helyrajzi számú Ybl Szálló vevőjének, valamint a 438/1 helyrajzi számú Freskó Épület bérlőjének kiválasztására

Verseny tárgyát képező ingatlanok

1. Parád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a..... számú határozata alapján nyilvános, két szakaszos versenyeztetési eljárás keretében választja ki az Önkormányzat tulajdonában lévő:

- a) a parádi ingatlan-nyilvántartásban 438/2 helyrajzi szám alatt felvett, kivett szálloda ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, természetben 3240 Parád, Kossuth út 219. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ybl Szálló) vevőjét,
- b) a parádi ingatlan-nyilvántartásban 438/1 helyrajzi szám alatt felvett, kivett étterem ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, természetben 3240 Parád, Kossuth út 219. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Freskó Épület) bérlőjét.

2. A versenykiírás mellékletét képezi:

- a) a parádi ingatlan-nyilvántartásban 438/2 és 438/1 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok 2017. év....hónap....napján kelt tulajdoni lapja,
- b) a parádi ingatlan-nyilvántartásban 438/2 és 438/1 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok 2017. év....hónap....napján kelt földhivatali térképmásolata,
- c) a parádi ingatlan-nyilvántartásban 438/2 helyrajzi szám alatt felvett, kivett szálloda ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, természetben 3240 Parád, Kossuth út 219. szám alatt található ingatlanra vonatkozó adásvételi előszerződés tervezete,
- d) a parádi ingatlan-nyilvántartásban 438/1 helyrajzi szám alatt felvett, kivett étterem ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, természetben 3240 Parád, Kossuth út 219. szám alatt található ingatlanra vonatkozó bérleti előszerződés tervezete.

Az előszerződések tervezetének tartalmán a Képviselő-testület nem kíván változtatni, nem értve ide az üzleti feltétek és a verseny első szakaszában meghatározott szerződési feltételek beiktatását, valamint azon feltételeket, melyek tekintetében a szerződések tervezetei a módosítást lehetővé teszik.

3. Az adásvétel tárgyát képező Ybl Szállóra, valamint a bérlet tárgyát képező Freskó Épületre az ajánlat együttesen és külön-külön is benyújtható.

Tekintettel arra, hogy az Ybl Szálló és a Freskó Épület hasznosítása (turisztikai, gyógy-turisztikai jellegű) együttesen a legcélszerűbb, az Önkormányzat a pályázat elbírálása során előnyben részesíti azt az érvényes ajánlatot, amelyben az ajánlattevő az Ybl Szálló megvásárlására valamint a Freskó Épület bérbevételére együttesen teszi meg ajánlatát (a továbbiakban: együttes ajánlat).

4. Az Ybl Szálló vevője, valamint a Freskó Épület bérlője nem csak ugyanaz az ajánlattevő lehet. Nem szükséges mindkét ingatlan esetében ugyanannak az ajánlattevőnek nyertesnek lennie ahhoz, hogy az Ybl Szállóra az adásvételi előszerződés, valamint a Freskó Épületre a bérleti előszerződés megkötésére kerüljön sor.
5. A nyertessel előszerződés kerül megkötésre az Ybl Szállóra és a Freskó Épületre.
6. Az Ybl Szállóra a végleges adásvételi szerződés és a Freskó Épületre a végleges bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a nyertes igazolja, mely szerint:
 - a) az átépítésre (felújításra) a jogerős építési engedélyt megszerezte és
 - b) a teljes beruházás pénzügyi fedezete a bakszámláján rendelkezésre áll, vagy a finanszírozóval a teljes beruházás finanszírozásáról a szerződést megkötötte.

Önkormányzat kikötései az adásvételi szerződésekkel kapcsolatban

7. A nyertessel megkötendő szerződés tartalmát a versenykiírás, a nyertes ajánlat és az Önkormányzat által megkívánt vagy számára elfogadható szerződéskötési feltételek határozzák meg.
8. Banki finanszírozás esetén a bank által megkívánt szerződési kikötések közül az Önkormányzat a nyertes igénye esetén csak azokat veszi fel a szerződés szövegébe, amelyek az Önkormányzatra nem jelentenek hátrányt és az üzleti feltételeken nem módosítanak.
9. Az Önkormányzat az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a finanszírozó által megkívánt teher ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez akkor járul hozzá, ha a bejegyzéssel egyidejűleg az adásvétel tárgyát képező ingatlan teljes vételára megfizetésre kerül, vagy a vevő átadja a finanszírozó bank visszavonhatatlan ígérvényét az adásvétel tárgyát képező ingatlan teljes vételárának megfizetéséhez.
10. A Képviselő-testület már a jelen kiírásban kiköti az Önkormányzat azon jogát, hogy a legkedvezőbb ajánlatot tevővel (nyertessel) szemben az adásvételi előszerződés és a bérleti előszerződés megkötését indokolás nélkül megtagadja.
11. Az Önkormányzat az eladandó ingatlanok csak az 1/1 arányú tulajdonjogának vevőre való átruházásáról köt adásvételi szerződést. Az Önkormányzat tehát kizárja annak a lehetőségét is, hogy résztulajdoni hányad (vagy természetben meghatározott területrészt) megvásárlására tegyenek érvényes ajánlatot.
12. Az Önkormányzat egy vevővel köt adásvételi szerződést és egy bérlővel köt bérleti szerződést, vagyis olyan adásvételi és bérleti szerződést nem köt, melynek alapján a vevők között közös tulajdon vagy a bérlők között bérlőtársi jogviszony jönne létre.

13. Az Önkormányzat azzal köt szerződést, aki érvényes ajánlatot tett és az árversenyt megnyerte, vagyis nem járul hozzá a szerződéskötés jogának átadásához.

14. Az Önkormányzat kiköti az elállásának jogát – az érdekmúlás bizonyítása nélkül – valamennyi jelen versenykiírás alapján lefolytatott eljáráson alapuló végleges szerződéstől, ha bármelyik végleges szerződés akár részben is érvénytelen volna, vagy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanra nem szerezne tulajdonjogot, illetve a végleges bérleti szerződést nem kötné meg.

15. A nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.

Birtokba adás feltétele

16. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokának a vevő részére történő birtokba adása akkor történik, ha a végleges szerződés alapján a teljes vételárat kifizette az ingatlanra. A Freskó Épület bérlő részére való birtokba adásának az a feltétele, hogy a végleges bérleti szerződés aláírásra kerüljön.

Az Önkormányzat a nyertesnek lehetővé teszi a versenytárgyalással érintett ingatlanok építési és más hatósági engedélyhez (kivitelezéshez) szükséges felmérését a birtokba adás előtt is.

17. Az Önkormányzat kiköti, hogy az Ybl Szálló adásvételi szerződésében vállalandó szolgáltatása kizárólag az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának és birtokának vevőre való átruházása, a Freskó Épület esetében a bérlet keretében történő használat biztosítása.

Elővásárlási jog

18. A nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

19. Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

20. Az Önkormányzat az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzése során az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló - a

Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának - 2/2009. (VI. 24.) PK véleményét alkalmazva jár el.

Felhívás ajánlat tételére

21. A Képviselő-testület az Ybl Szállóra vételi ajánlat, míg a Freskó Épületre bérbevételi ajánlat tételére hív fel annak közlésével, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának betartásával a beérkezett ajánlatok közül a felhívásban foglaltaknak megfelelő, a versenyeztetési eljárásban összességében legkedvezőbb ajánlatot tevőt nyilvánítja nyertesnek, és vele köti meg az adásvételi - és a bérleti előszerződést.

22. Az ajánlatban vállalni kell a vételár és a bérleti díj adó és más közteher vonzatának megfizetését. A vételár és a bérleti díj adó és más közteher vonzata megfizetésének vállalása nélkül érvényes ajánlat nem tehető.

23. A Képviselő-testület összességében legkedvezőbb ajánlatot tevőnek azt tekinti, aki az Önkormányzat által megkívánt vagy számára elfogadható – az adásvételre és a bérletre vonatkozó – szerződéskötési feltételeket vállalja, továbbá az Ybl Szállóra a legmagasabb ingatlan vételár, míg a Freskó Épületre a legmagasabb bérleti díj megfizetését vállalja.

24. A felajánlott vételár esetében az adásvétel tárgyát képező ingatlanra felajánlott közteher nélkül számított vételár összege, míg a bérlet esetében a 15 évre közteher nélkül kiszámított bérleti díj kerül figyelembe vételre.

25. Az ajánlattevő nyertessé nyilvánításáról a Képviselő-testület dönt.

Az ingatlanok bemutatása

26. Az ingatlanok bemutatása Mudriczki József Polgármesterrel vagy Varró Gyula Címzetes Főjegyzővel való előzetes egyeztetés alapján 2017. és 2017. napja között hivatali időben történik.

27. A közműkapacitások szolgáltatókkal való tisztázása – a felépítmények tekintetében is – az ajánlattevő kötelezettsége és felelőssége, valamint kockázata.

28. Az Önkormányzat tájékoztatja az ajánlattevőket, hogy a versennyel érintett ingatlanokon meglévő épületek, felépítmények jelenlegi állapotukban rendeltetésszerű használatra akkor válnak alkalmassá, hogy a vevő hatályos építésügyi előírásoknak megfelelően szükséges átalakításokat, közművekre is kiterjedő felújításokat elvégzi, melyhez az Önkormányzat nem nyújt anyagi támogatást. Erre az ajánlattevőknek kötelezettséget kell vállalniuk saját finanszírozásban, az Önkormányzattal szembeni megtérítési igény nélkül.

37. Kizárólag igazoltan az Önkormányzat Polgármesterétől vagy a Jegyzőtől származó válasz (információ) tekinthető hitelesnek.

Képviselet

38. Az ajánlattevőt valamennyi ajánlattal kapcsolatos cselekménynél a törvényes képviselője vagy meghatalmazottja képviselheti, aki köteles legalább teljes bizonyító erejű eredeti magánokirattal (meghatalmazással) igazolni képviseleti jogosultságát.

A versenyeztetés és szerződés nyelve

39. A vevő és a bérlő kiválasztását szolgáló eljárás magyar nyelven, a magyar jogszabályok alapján zajlik. Az adásvételi előszerződés és a bérleti előszerződés, valamint a végleges adásvételi szerződés és bérleti szerződés magyar nyelven kerül aláírásra. Az adásvételi és bérleti szerződésre Magyarország jogszabályai az irányadóak.

40. Az ajánlatokat magyar nyelven kell benyújtani. Az ajánlathoz és a versenyeztetéshez, valamint az adásvételi és bérleti szerződéshez kapcsolódó összes levelezést és egyéb irat anyagot magyar nyelven kell írni.

41. Az ajánlathoz benyújtott külföldi hivatal, hatóság, bank által kiadott okirat lehet idegen nyelvű is, amennyiben annak hiteles magyar nyelvű fordítását mellékelik. Kétség esetén a magyar nyelvű fordítás szövege az irányadó.

42. Magyarul nem beszélő vagy magyarul írni nem tudó résztvevő tolmácsolásra jogosult személyt a saját költségén és saját kockázatára köteles biztosítani.

Határidő hosszabbítás

43. A Polgármester bármelyik versenykiírásban megjelölt határidőt indokolás nélkül meghosszabbíthatja, ami értelemszerűen a meghosszabbítás idejével módosítja a soron következő határidőket is.

44. A Polgármester a meghosszabbításról azokon a helyeken, amelyeken az ajánlati felhívást közzé tették, tájékoztatást tesz közzé, az ajánlat benyújtására meghatározott határidőt követően pedig az ajánlattevőket is értesíti.

Az eljárás résztvevői az Önkormányzat oldalán

45. Az Önkormányzat nevében a verseny kiírója Parád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete, a kiíró Mudriczki József Polgármester képviseli. A versenyeztetési eljárás technikai lebonyolítója: Parádi Közös Önkormányzati Hivatal, Mudriczki József Polgármester irányításával. A Kiírás melléklete sorolja fel, hogy melyek azok a döntések, melyeket a versenyeztetési

eljárásban a Parád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete hoz meg. Minden más kérdésben a Polgármester határoz.

Ajánlattevők

46. Ajánlatot tevő lehet belföldi vagy külföldi természetes és jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság. A jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság akkor lehet ajánlattevő, ha a nemzeti vagyronról szóló törvény szerint átlátható szervezet. Az ajánlat tétel feltétele az ajánlati biztosíték befizetése.

47. Az Önkormányzat kizárja a lehetőségét, hogy nyilvántartásba nem vett szervezet tegyen ajánlatot.

48. A belföldi és külföldi jogi személynek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetnek, a civil szervezetnek és a vízitársulatnak az ajánlatában és nyertessége esetén a szerződés megkötése előtt cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell, hogy megfelel az átlátható szervezet feltételeinek. [Nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés.] A nyilatkozatot tevőnek írásban nyilatkoznia kell arról is, hogy tudatában van, miszerint a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.

A Freskó Épületre vonatkozó bérleti szerződés tekintetében az Önkormányzat rögzíti az alábbiakat:

48.1 A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

48.2 Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

48.3 A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására

vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a nemzeti vagyon hasznosítására a hasznosítóval közvetlenül megkötött szerződésben a hasznosításba adót megillető, valamint a 11. § (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

Ajánlati biztosíték

49. Ajánlat tételének feltétele, hogy a pályázó – függtelenül attól, hogy melyik ingatlanra és hány ingatlanra nyújt be ajánlatot – 10.000.000.-Ft, azaz tízmillió forint ajánlati biztosítékot nyújtson az Önkormányzat 62000150-11026699 számú bankszámlájára való átutalás útján. Az utaláson fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét és azt, hogy „Ajánlati biztosíték”.

A biztosítékot úgy kell átutalni, hogy azt legkésőbb az ajánlat benyújtására meghatározott határidőt megelőző banki napon az Önkormányzat bankszámláján hiánytalanul jóvá is írják. Az Önkormányzat bankszámláján való késedelmes jóváírás a pályázó terhére esik.

50. A befizetőnek – arra a számlára, ahonnan az Önkormányzat számlájára a biztosítékot átutalták – vissza kell utalni a biztosítékot az indok felmerülésétől számított 10 banki napon belül, ha az alábbi esetek közül valamelyik bekövetkezik:

- a) a kiírás visszavonása esetén,
- b) az ajánlat érvénytelenségének megállapítása esetén,
- c) a verseny érvénytelenségének vagy eredménytelenségének megállapítása esetén,
- d) a nem nyertes pályázók részére,
- e) ha a szerződéskötés a Kiíró oldalán felmerült okból hiúsul meg,
- f) ha a nyertes pályázóval az elővásárlási jog gyakorlása miatt nem kerül sor az adásvételi szerződés hatályba lépésére,
- g) ha a versenykiírás alapján az Önkormányzat nem hirdet nyertest.

51. Nem jár vissza a biztosíték:

- a) a nyertesnek, mert a megkötött adásvételi szerződés teljesítését biztosító foglalóvá alakul át, amely a vételárba beszámít,
- b) a Freskó Épület esetén a bérleti szerződés tekintetében óvadékká alakul,
- c) ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta vagy módosította,
- d) a szerződés megkötése az eredményhirdetést követő 15 napon belül a nyertes érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg,
- e) annak, aki kizárásra került az eljárásból.

52. Az ajánlati biztosíték Önkormányzat számlájára való átutalásának banki költségét az ajánlattevő viseli. Az ajánlati biztosíték után a kiíró kamatot nem fizet, kivéve, ha

az ajánlati biztosíték visszafizetésére nyitva álló határidőt elmulasztja. Ebben az esetben a Ptk. késedelmi kamatszámítása szerint megállapított kamat jár.

Az ajánlatok benyújtása

53. Az ajánlatokat személyesen (szervezet esetében annak törvényes képviselője útján) lehet benyújtani, zárt borítékban Parád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint kiíró képviselőjében eljáró Mudriczki József Polgármester részére, az Önkormányzat 3240 Parád, Kossuth Lajos út 91. szám alatti székhelyén, 2017. év hónap napján 13.00 és 16.00 óra között. Más módon és más időpontban érvényesen nem lehet ajánlatot benyújtani.

54. Az ajánlat átvétele során az átvevő az átvétel pontos időpontját (év, hónap, nap, óra, perc) rávezeti az ajánlatot tartalmazó zárt borítékra, és a benyújtója számára egyúttal igazolja az átvétel tényét és pontos időpontját (év, hónap, nap, óra, perc).

55. A benyújtáskor közölni kell és az átvevőnek a zárt borítékra rá kell írni, hogy kinek a nevében, ki nyújtja be az ajánlatot, amit az átvétel igazolásán fel kell tüntetni. Az átvétel igazolásának második példányát a zárt borítékkal együtt kell kezelni és az eljárás iratai között meg kell őrizni.

56. A benyújtáskor a zárt borítékhoz csatolni kell az ajánlati biztosíték átutalásáról szóló banki igazolását.

Az ajánlat kötelező tartalma

57. Az ajánlatnak három része van:

- a) pályázó nyilatkozata a vételárról és a bérleti díjról (58. pont),
- b) az ajánlat tartalmához tartozóként csatolandó okiratok (60. pont),
- c) az ajánlattevő státuszára vonatkozó iratok (61. pont).

58. A pályázónak ajánlatában meg kell jelölnie azt a nettó összeget, amelyet a megvenni kívánt ingatlan vételáraként kész megfizetni.

A pályázónak ajánlatában meg kell jelölnie a bérbevenni kívánt Freskó Épületért felajánlott naptári évre szóló éves béleti díjat, 15 évre előre – az egyes évek szerint – megjelölve.

Az első bérleti év kezdeteként 2017. kell tekinteni, függtelenül a bérleti szerződés megkötésének időpontjától. A tényleges bérleti díj fizetése – előre esedékesen – a végleges bérleti szerződés megkötésétől számítva történik. A második és további bérleti évek január 1. napján kezdődnek és december 31-ig tartanak.

Nettó ár (díj) alatt az ÁFA nélküli összeg értendő.

A pályázónak kötelezettséget kell vállalnia a jogügyletre irányadó jogszabályok szerint fizetendő közterhek, adó, pl. ÁFA megfizetésére is.

Ha a jogszabályok változása vagy az adóhatóság állásfoglalása szerint adó, pl. ÁFA fizetési kötelezettség merül fel, ennek teljesítését a pályázónak (nyertesnek) abban az esetben is vállalnia kell, ha a változás az ajánlat benyújtása vagy a szerződés megkötése után merül fel.

A Kiíró tájékoztatásul közli, hogy jelen kiírás közzétételkor hatályos állapot szerint nem kell ÁFÁ-t fizetni az ingatlan vételára és a bérleti díj után.

59. A pályázónak ajánlatában nyilatkoznia kell:

- a) a vételár és bérleti díj megfizetésére vonatkozó vállalásról, annak időbeli és mérték szerinti ütemezéséről, ideértve az adó és más közterhek megfizetésére vonatkozó kötelezettség vállalását is,
- b) a megajánlott vételár rendelkezésre állásának módjáról,
- c) a vevői kötelezettség vállalás jogi-pénzügyi biztosítékairól,
- d) miszerint tudatában van:
 - nem igényelhet térítést a Kiírótól az ajánlata kidolgozásáért és a versenyen való részvétel miatt, továbbá az ajánlattétellel kapcsolatosan más jogcímen sem terjeszthet elő követelést,
 - az ajánlat elkészítésével és a versenyen való részvétellel kapcsolatos költségek az ajánlat érvényességétől, illetve a verseny eredményességétől függetlenül az ajánlattevőt terhelik,
- e) elfogadja a versenykiírásban rögzítetteket, s ezek ismeretében nyertessége esetén szándékában áll az ingatlan megvásárlása, illetve a Freskó Épület bérlete.

Az ajánlat tartalmához tartozóként csatolandó okiratok

60. Az ajánlatokhoz csatolni kell:

- a) egyes ingatlanokra külön-külön téralakítási tervet,
- b) megvalósíthatósági tanulmányt, így különösen, de nem kizárólag:
 - a beruházás célját,
 - a projekt részletes leírását,
 - a pályázó cégjogi és gazdálkodási alapidokumentumait,
 - a projektszponzorok pénzügyi helyzetét bemutató információkat (pl. éves jelentés, referenciák, ingatlanfejlesztési tapasztalatok, stb.),
 - megvalósítás tervezett időbeli ütemezését,
 - ha ilyen rendelkezésre áll, az ajánlattevő vagy külső szakértők által készített piaci tanulmányokat, pénzügyi terveket,
 - és egyéb, a projekttel összefüggő információkat.
- c) fejlesztéseknek az adásvételi és bérleti szerződésben külön-külön rögzítendő jellemzőit (legalább az ingatlan beépítésének szakaszait, időbeli ütemezését, a beruházás befejezésének időpontját),
- d) a beruházás megvalósításához szükséges valamennyi költség vállalásához kapcsolódó nyilatkozatot.

Az ajánlattevő státuszára vonatkozó iratok

61. Az eredeti ajánlati példánynak legalább egy eredeti vagy közjegyző által készített hiteles másolati példányban, míg a nem eredeti ajánlati példányoknak elégséges másolatban külön-külön lapon kezdődve tartalmaznia a következő okmányokat is:

a) Jogi személy (jogi személyiség nélküli gazdasági társaság) pályázó esetén 30 napnál nem régebben kiállított hiteles cégmásolat.

b) Külföldi esetén a pályázó székhelye szerint illetékes - és az adott ország hatályos joga szerint a jogi személyek nyilvántartását vezető - hatóság, hivatal 30 napnál nem régebben kiállított hivatalos igazolásának magyar nyelvű hiteles fordítása, amelyből megállapítható legalább a pályázó személye, székhelye, alaptőkéje (törzstőkéje) és az aláírásra jogosult személy/személyek neve, tisztsége.

c) Aláírási címpéldány és amennyiben az ajánlatot nem a pályázó aláírásra jogosult vezető tisztségviselője írja alá, úgy legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás, amely azt tartalmazza, hogy az ajánlatot aláíró személy fel van hatalmazva arra, hogy az ajánlatot aláírja és ily módon az ajánlat a pályázóra nézve kötelező.

d) Az ajánlattevő jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet azon nyilatkozatát, hogy az Nvtv. szerint átlátható szervezetnek minősül.

e) Az ajánlattevő azon nyilatkozatát, amely értelmében tudomása szerint nem kezdeményezték végelszámolását, nincs ellene indított csőd-, illetve felszámolási eljárás, és kényszertörlési eljárás folyamatban.

Az ajánlattal kapcsolatos formai követelmények

62. Az ajánlatokat 3 példányban, külön-külön, összefűzött és folyamatosan sorszámozott lapokon (oldalakon) kell benyújtani. Az ajánlati dokumentáció egyes példányainak első oldalán fel kell tüntetni, hogy hányas számú példány, valamint, hogy az ajánlat az első (fed-) lapot is beleszámítva hány számozott oldalból áll. Az ajánlati dokumentációban kell elhelyezni az ajánlathoz csatolandó okiratokat is.

63. Az ajánlatot tartalmazó zárt borítékon és az ajánlat első oldalán fel kell tüntetni a következő szöveget: „Ajánlat a Parádi ingatlan megvásárlására, bérbe vételére.”

64. Az ajánlat első oldalán fel kell tüntetni továbbá az ajánlattevő nevét, székhelyét, (lakcímét) és annak a személynek (magánszemély ajánlattevőnek, törvényes képviselőnek vagy meghatalmazottnak) a nevét (postázási címét, telefonszámát, e-mail címét, faxszámát), akivel az eljárás során a Kiírónak a kapcsolatot tartania kell.

65. Az egyes példányok második és szükség szerint további oldalain iratjegyzéken (tartalomjegyzékben) kell felsorolni, hogy az ajánlati dokumentáció milyen – a kiírás

szerint – csatolandó okiratokat tartalmaz, továbbá az oldalszám megjelölésével fel kell tüntetni, hogy az adott irat hányadik számozott oldalon található.

66. Az ajánlatnak legalább az eredetiként jelölt példányát minden oldalon eredeti, cégszerű aláírással - magánszemélyeknél eredeti aláírással – illetve, ha meghatalmazott jár el, a meghatalmazást a meghatalmazott eredeti aláírásával ellátva és csatolva kell benyújtani.

67. Az ajánlatot tevő köteles megjelölni, hogy hányas számú példányt tekint eredeti példánynak. Ha az ajánlatok között eltérés van, úgy az eredetinek jelölt az irányadó.

Az ajánlatok felbontása

68. Az ajánlatok felbontása nyilvánosan történik. Az ajánlatok felbontásánál jelen lévők köre nincs korlátozva. Az ajánlatok felbontása 2017. év hónap napján 10 óra 30 perckor kezdődik a Parádi Közös Önkormányzati Hivatalban.

69. Az ajánlatok felbontásakor ismertetésre kerül:

- a) az ajánlattevők neve,
- b) székhelye (lakóhelye),
- c) az általuk felkínált vételár, bérleti díj,
- d) megfizetésének módja és ütemezése.

70. A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyvet kell készíteni. A jegyzőkönyvnek tartalmazni kell a pályázati borítékok felbontásakor a pályázók részéről felmerülő észrevételeket, kérdéseket és az arra adott válaszokat.

Hiánypótlás

71. Hiányos, vagy nem kielégítő információk szolgáltatása az ajánlatot tevő kockázata, és annak következménye az ajánlatának érvénytelenné nyilvánítása lehet.

72. Ha az ajánlattevő formailag hiányos ajánlatot nyújtott be (különösen, de nem kizárólag ha az ajánlat a szükséges nyilatkozatokat, igazolásokat nem megfelelően, illetve nem teljes körűen tartalmazza), a Polgármester felhívására a megadott jogvesztő határidőben pótolhatja a hiányokat.

73. Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre a hiányt nem, vagy nem teljes körűen pótolja, úgy ajánlata a hiánypótlási határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül, és a pályázat további részében nem vehet részt.

Érvénytelen ajánlat

74. Az ajánlatok felbontását követően a Hivatal 5 napon belül megállapítja, hogy mely ajánlatok érvénytelenek. Az ajánlat az Önkormányzat Jegyzőjének álláspontja alapján minősíthető érvénytelennek.

75. Érvénytelen az ajánlat, ha:

- a) a megadott időpontig (legkésőbb az ajánlat benyújtására meghatározott határidőt megelőző banki napon) az Önkormányzat számláján hiánytalanul nem írták jóvá az ajánlati biztosítékot,
- b) az ajánlattevővel jogszabályban rögzített kizáró ok miatt nem lehet megkötni az adásvételi és bérleti szerződést,
- c) az ajánlatot a kiírásban meghatározott határidő után nyújtották be,
- d) valótlan tartalmú nyilatkozatot vagy valótlan tartalmú okiratot tartalmaz,
- e) az ajánlattevő a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem, vagy nem teljes körűen tett eleget,
- f) olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szemben korábban szerződésben vállalt vagy jogerős bírósági, illetve hatósági határozatban megállapított fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesítette, és az ajánlat benyújtására meghatározott határidőben még lejárt tartozása áll fenn.

76. Az érvénytelen ajánlatot úgy kell tekinteni, mintha a benyújtója nem tett volna ajánlatot. Az érvénytelen ajánlatot tevők a versenyeztetés további szakaszában nem vehetnek részt.

Ajánlati kötöttség

77. Az ajánlati kötöttség akkor kezdődik, amikor a verseny első szakaszában rögzített szerződési feltételeket a Képviselő-testület jóváhagyta, és ezáltal az Önkormányzat által elfogadottá váltak. Az ajánlati kötöttség kezdő napja a jóváhagyó döntést hozó Képviselő-testületi ülés napja. Az ajánlattevő ajánlatát e határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja.

78. Az ajánlattevő a jelen kiírásban meghatározott eredményhirdetési időpontot követő harminc napig marad kötve ajánlatához.

Az ajánlatok bírálata a verseny első szakaszában

79. Az ajánlatok értékelését és az elbírálásra vonatkozó döntési javaslat kialakítását a Polgármester által felkért olyan személyek végzik, akikkel szemben írásbeli nyilatkozatuk szerint nem áll fenn összeférhetetlenség.

80. Összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a versenyeztetés lebonyolításában olyan személy, szervezet, vagy képviselőjük vesz részt, aki maga is ajánlattevő vagy:

- a) annak hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 2. pont),
- b) annak munkaviszony vagy más foglalkoztatási jogviszony alapján felettese, vagy alkalmazottja,

c) annak más szerződéses jogviszony keretében foglalkoztatója, vagy foglalkoztatottja.

81. A Hivatal a nem egyértelmű, félreérthető, elletmondásos ajánlat esetében az ajánlat tartalmának egyértelmű megállapítása érdekében, vagy az Önkormányzat által megkívánt szerződési tartalommal kapcsolatos álláspont megismerése végett az ajánlattevőtől írásban felvilágosítást, nyilatkozatot kérhet.

82. A verseny első – tárgyalásos – szakasza akkor zárul le, amikor:

- a) a Polgármester vagy meghatalmazottja részvételével minden ajánlattevővel tisztázásra kerülnek az Önkormányzat által megkívánt vagy számára elfogadható szerződéskötési feltételek,
- b) a felek írásban rögzítették a szerződési feltételeket,
- c) az ajánlattevő írásban kötelezte magát, hogy nyertessége esetén a b) pont szerinti szerződési feltételeknek megfelelő tartalmú szerződést az Önkormányzattal megköti.

83. A verseny első szakaszában rögzített szerződési feltételek akkor válnak az Önkormányzat által elfogadottá, ha azokat a Képviselő-testület jóváhagyta, és ezzel egyidejűleg döntött, hogy az adott ajánlattevőt az árversenyre meg kell hívni, ami az ajánlattevő árversenyen való részvételének a feltétele.

84. A Képviselő-testület jóváhagyásról szóló döntésére-én kerül sor.

Az ülés időpontjáról a Polgármester írásban 5 nappal előbb tájékoztatja az ajánlattevőket, akiknek a Képviselő-testület ülésének időpontjában nyilatkozattételre jogosult képviselő útján a helyszínen rendelkezésre kell állniuk. Az ajánlattevők meghallgatásáról a Képviselő-testület az ülés napján dönt.

85. Az adásvételi szerződésben rögzítendő vételár mértéke, és a bérleti szerződésben rögzítendő bérleti díj mértéke az árverseny alapján megállapított szerződési feltétel.

Árverseny és a nyertes kiválasztása

86. A második szakaszban az árversenyen (licitáláson) azok az ajánlattevők vesznek részt, akiknél teljesült az ajánlattevő árversenyen való részvételének feltétele, és a Képviselő-testület döntött az árversenyre való meghívásáról. Az árversenyre-én 10.30 órakor kerül sor a Parádi Közös Önkormányzati Hivatal 3240 Parád, Kossuth Lajos út 91. szám alatti székhelyén.

87. Licitlépcsők mértéke az adásvétel tárgyát képező ingatlan esetében 2.000.000.-Ft, a bérleti díj esetében havi 100.000.-Ft. Az árverseny levezetője a licitlépcső mértékét a licitálásra jogosult résztvevők egybehangzó megállapodása alapján ennél magasabb összegben is meghatározhatja.

88. Amennyiben az árversenyen legalább ketten jogosultak részt venni, de az ajánlattételi árat (díjat) meghaladó ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a nyertesről a Képviselő-testület dönt az összességében legelőnyösebb ajánlat elvének alapján.

89. Abban az esetben, ha egy érvényes ajánlatot tevő jelentkezett az eljárásra, árverseny helyett ártárgyalásra kerül sor. Egy érvényes ajánlatot tevő esetén az Önkormányzat által megkívánt vagy számára elfogadható szerződéskötési feltételek tisztázása és az ártárgyalás párhuzamosan folyik. Az ajánlattevő nyertessé nyilvánításáról ebben az esetben is a Képviselő-testület dönt.

90. A nyertes ajánlat kiválasztására és az ajánlatok sorrendjének meghatározására az árverseny lezárása után kerül sor. Az árverseny napján --én órakor - kerül sor a verseny eredményének megállapítására és a nyertessé nyilvánításra. Az ajánlattevő nyertessé nyilvánításáról a Képviselő-testület dönt.

A verseny eredményének kihirdetése

91. A verseny eredményének kihirdetése legkésőbb év hónap napján 10.30 órakor történik a Parádi Közös Önkormányzati Hivatalban, melyre a pályázókat a Képviselő-testület ezennel meghívja.

92. A döntésről az eredmény kihirdetését követő 5 napon belül az ajánlatot tevők írásbeli értesítést kapnak, és az eredmény a hirdetőtáblán és a honlapon is közzétételre kerül.

93. Eredménytelen a verseny, ha:

- a.) egyetlen érvényes ajánlat sem érkezett,
- b.) az összes pályázó kizárásra került.

94. A valóságnak nem megfelelő adatok szolgáltatása vagy a versenyeztetési eljárás tisztaságának megsértése esetén a pályázó kizárásra kerül az eljárásból függetlenül attól, hogy arra az eljárás milyen szakaszában került sor.

95. Kizárásra kerül az ajánlattevő az eljárásból, ha olyan vételár vagy bérleti díj mértékre vonatkozó ajánlatot adott, amelyet a Képviselő-testület – az értékarányosság kirívó figyelmen kívül hagyása miatt – tárgyalásra alkalmatlannak tart.

96. Érvénytelen a versenyeztetési eljárás, ha:

- a) az összeférhetlenségi szabályokat megsértették, vagy
- b) valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát sértő cselekményt követett el.

97. A Képviselő-testület állapítja meg a verseny eredménytelenségét, érvénytelenségét és az összeférhetlenséget, valamint dönt a kizárásról.

98. Az Önkormányzat tájékoztatja az ajánlattevőket, hogy az Ybl Szállóban és a Freskó Épületben található ingóságokra vonatkozóan is kész adásvételi szerződést kötni a nyertessel, amely azonban nem tárgya a jelen kiírásnak, és a pályázóra nézve semmilyen kötelezettséget nem keletkeztet.

A szerződéskötés

99. A nyertes az adásvételi és bérleti előszerződést az eredmény vele való írásbeli közlésétől számított 15 napon belül köteles aláírni.

100. Az adásvételi és bérleti előszerződés tartalmát a kiírásban foglaltakon és a jogszabályban rögzített követelményeken túl a verseny első szakaszában írásban rögzített és a Képviselő-testület által jóváhagyott szerződési feltételek és az árverseny eredménye adja. A Polgármester az Önkormányzat képviselőjében azt a szerződést írhatja alá, amit a Képviselő-testület szövegszerűen jóváhagy.

Parád, 2017.....

.....
Mudriczki József Polgármester
Parád Nagyközség Önkormányzata
képviselőjében

Adásvételi előszerződés,

amely létrejött egyrészről **Parád Nagyközség Önkormányzata** (székhelye: 3240 Parád, Kossuth Lajos utca 91., statisztikai számjele: 15729215-8411-321-10, adószáma: 15729215-2-10, bankszámlájának száma: Gyöngyös-Mátra Takarékszövetkezet, 62000150-11026699, képviseli Mudriczki József polgármester, telefon 35-544-072, fax: 36-364-525 e-mail címe: polgarmester.parad@t.online.hu), mint eladó,

másrészről Cég neve: (cégjegyzékszám: székhelye:, telefonszám:..... fax:..... email:, adószáma:, statisztikai számjele:, bankszámlájának száma:....., képviseli: ügyvezető), mint vevő között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

Előzmények

1. Parád Nagyközség Önkormányzata - a Képviselő-testületének számú határozata alapján – versenyeztetési eljárást bonyolított le a kizárólagos tulajdonában lévő, a parádi ingatlan-nyilvántartásban 438/2 helyrajzi szám alatt felvett, kivett szálloda ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, természetben 3240 Parád, Kossuth út 219. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ybl Szálló) vevőjének kiválasztására, melynek nyertesként Parád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete.....2017. (...) számú határozatával a vevő került kiválasztásra.

2. A felek megállapodnak, hogy a jelen előszerződésben meghatározott tartalommal végleges adásvételi szerződést kötnek, ha a következő együttes feltételek teljesültek, éspedig az utolsó bekövetkezésétől számított 3 munkanapon belül:

- a) az átépítésre (felújításra) a jogerős építési engedélyt a Vevő megszerezte és
- b) a teljes beruházás pénzügyi fedezete a Vevő bankszámláján rendelkezésre áll, vagy a finanszírozóval a teljes beruházás finanszírozásáról a szerződést megkötötte.

3. Az Önkormányzat kiköti a vevő pedig tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződésben vállalandó szolgáltatása kizárólag az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának és birtokának vevőre való átruházása. Az Önkormányzattól más szolgáltatás nem követelhető.

Az adásvételi szerződés tartalma

4. Az adásvételi szerződéssel az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja a Parád belterület 438/2 helyrajzi szám alatt felvett, kivett szálloda ingatlan-nyilvántartási

megjelölésű, 8811 négyzetméter alapterületű ingatlant (a továbbiakban: ingatlan), amelynek közigazgatási címe:.....

5. Az adásvételi szerződés lényeges tartalmában a felek megállapodtak. (Ide kerül a szöveg, amelyet a verseny első szakaszában a felek a végleges szerződés tartalmaként meghatároztak, és amit a Képviselő-testület jóváhagyott.)

Így különösen, de nem kizárólag:

- az ingatlan vételára.....Ft,
- a vevő verseny ajánlati biztosíték címén megfizetett az Önkormányzatnak-Ft-ot, ezen összeget a vételárba beszámítják,
- a fennmaradó vételár.....Ft,
- a vevő a fennmaradó vételárat az Önkormányzat.....számú bankszámlájára való átutalással hiánytalanul megfizetiidőpontig, melyre a vevő kötelezettséget vállal,
- a vevőnek általános forgalmi adót nem kell fizetnie.(?)

6. A vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó engedélyt az Önkormányzat ügyvédi letétbe teszi, amely akkor adható ki a vevőnek és nyújtható be a tulajdonos változás átvezetése végett az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, ha az Önkormányzat ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozatával igazolja, hogy a vevő a teljes vételárat megfizette. Az Eladó bejegyzési engedélyt tartalmazó külön nyilatkozata birtokában a tulajdonjog bejegyzését a Földhivatalnál a Vevő nevében az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd kéri.

7. Az adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz a vevő tulajdonjoga bejegyzésének függőben tartását kérve kerülhet benyújtásra.

8. Az Önkormányzat eláll az adásvételi szerződéstől, ha a teljes vételár bármilyen vevő oldalán felmerülő okból határidőben – illetve a póthatáridőben – nem kerül megfizetésre. Elállás előtt az Önkormányzat legalább 15 nap póthatáridőt szab a teljesítésre.

Az Önkormányzat kiköti az elállásának jogát – az érdekmúlás bizonyítása nélkül – a végleges szerződéstől, ha a végleges szerződés akár részben is érvénytelen volna, vagy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanra nem szerezne tulajdonjogot.

9. Fizetési késedelem esetén az Önkormányzat a Ptk. szerinti kamatot érvényesíti, amely a felmerülésekor esedékes.

10. Az Önkormányzat kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlant környezeti szennyezettség nem terheli, környezetvédelmi vizsgálat azonban nem történt.

11. Az adásvételi szerződés megkötésére az ingatlan megtekintett állapotában kerül sor. A felek képviselői az versenykiírásban szereplő ingatlant a helyszínen

Vevő:

Eladó:

Ellenjegyző ügyvéd:

megtekintették, állapotukat tanulmányozhatták. Az épület műszaki állapotát fényképen rögzítették, amelyet a kézjegyükkel való ellátásuk után a szerződést ellenjegyző ügyvéd őrzésére bízta.

12. Az Önkormányzat szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét. Szavatolja továbbá, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs semminemű joga vagy várománya, amely a vevő tulajdonjog szerzését bármely tekintetben korlátozná, vagy megakadályozná.

13. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóság által kiadott tulajdoni lap eredeti példányán szereplő adatok a valóságnak megfelelnek. Az Önkormányzat semmilyen olyan beadványt nem terjesztett elő, amely a vevő adásvételi szerződés szerinti tulajdonszerzését bármilyen módon akadályozná, vagy korlátozná.

14. Az Önkormányzat az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát azt követő 3 napon belül ruházza át a vevőre és adja az ingatlant a vevő, mint tulajdonos birtokába, amikor a vevő a teljes vételárat hiánytalanul megfizette az Ybl Szállóra. A birtokba adásra az adásvétel tárgyát képező ingatlan földmérő általi kitűzése szerinti állapotában kerül sor.

15. Az Önkormányzat a vevőnek lehetővé teszi az ingatlan építési és más hatósági engedélyhez (kivitelezéshez) szükséges felmérését a birtokba adás előtt is.

16. A felek a birtokba adásról – az ingatlan birtokba adáskori állapotáról – jegyzőkönyvet vesznek fel, amit az eladó és a vevő is aláírnak. A felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanok birtokba adáskori állapotáról digitális felvételeket készítenek, melyet három példányban nyomtatnak ki. Ezek egy-egy példányát a kézjegyükkel való ellátásuk után a felek kapják, míg harmadik példányát az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédnél helyeznek letétbe azzal, hogy a letét bíróság előtti felhasználás céljára akkor adható ki, ha az ingatlan állapotát illetően a felek között vita merülne fel, és bármelyik fél igazolja, hogy a jogvita elbírálása érdekében pert indított.

17. A vevő a birtokba adástól kezdve viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, illetve húzza az ingatlan hasznait.

18. A vevő tudomásul veszi, hogy az Önkormányzattól semmilyen jogcímen nem igényelhet anyagi hozzájárulást az ingatlant – ideértve a felépítményt is – kiszolgáló közműkapacitások és közművezetékek kiépítéséhez, bővítéséhez, átalakításához, az ilyen kötelezettségét az Önkormányzat kifejezetten kizárja, amit a vevő ugyancsak tudomásul vesz. A vevő kötelezettsége az ingatlant – ideértve a felépítményt is – kiszolgáló közműkapacitások és közművezetékek kiépítése, bővítése, átalakítása.

19. A megvásárolt ingatlan beépítése és hasznosítása, a munkálatok finanszírozása a vevő jogosultsága és kötelezettsége, a beruházás és a hasznosítás összes kockázata a vevőt terheli.

20. A vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan rendeltetésére, beépíthetőségére vonatkozó beépítési előírásokat, a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet, a közművek kapacitását, a tulajdonosi rendelkezési jogokra, valamint a használatukra vonatkozó előírásokat minden tekintetben ismeri.

21. A vevő kijelenti, hogy az Önkormányzat az ingatlant érintő minden lényeges kérdéstről tájékoztatta, különösen, de nem kizárólag, amely az ingatlan tulajdoni helyzetét, a közműellátottságot, illetve a beépítésre vonatkozó előírásokat érinti.

22. A Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a megszerzett ingatlant el kívánja idegeníteni, az elidegenítésről szóló szerződés akkor jöhet létre, ha a szerződéshez az Önkormányzat beleegyezését adja. A beleegyezés feltétele, hogy az új tulajdonos vállalja az Önkormányzat által a vevővel kötött adásvételi szerződésben szereplő összes kikötés teljesítését.

Elővásárlási jog

23. A felek tudatában vannak, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdése szerint az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

24. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 15. §-a kimondja, hogy a jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.

25. Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése szerint a Magyar Államot megillető elővásárlási vagy vételi jog gyakorlására - ha törvény vagy kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - az MNV Zrt. jogosult.

26. Az Önkormányzat az ügymenet gyorsítása érdekében a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-től (a továbbiakban: MNV Zrt.) megkísérli már az előszerződés megkötése alapján beszerezni.

27. A felek rögzítik, hogy ha az MNV Zrt. ragaszkodna az aláírt végleges adásvételi szerződéshez, a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat beszerzése ennek alapján történik.

28. Az Önkormányzat vállalja, hogy az előszerződés megkötése után 5 napon belül, illetve ha erre szükség lenne, az adásvételi szerződés megkötése után 5 napon belül megkeresi a MNV Zrt.-t nyilatkozat tétele végett.

29. Ha az elővásárlásra jogosultak az előszerződés alapján nem nyilatkoztak, az adásvételi szerződés azon a napon lép hatályba, amikor az elővásárlásra jogosultak tekintetében lejárt az elővásárlási jog gyakorlásának határideje, és egyik sem élt elővásárlási jogával, vagy a határidő előtt nyilatkoztak, hogy nem élnek elővásárlási jogukkal.

Az adásvételi szerződés hatályba lépéséről az Önkormányzat és a vevő közös okiratban nyilatkoznak, amit benyújtanak az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz.

Egyéb kikötések

30. A felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen adatot, körülményt vagy tényt a másik fél elől nem titkoltak el, illetve el nem hallgattak, amely a jelen előszerződés megkötését és ezen szerződéssel kapcsolatos kötelek teljesítését és jogosultságok gyakorlását utóbb korlátozná vagy kizárná. A Felek a szerződéssel kapcsolatos valamennyi lényeges kérdéstről egymást tájékoztatták, ezért kijelentik, hogy utóbb egyik szerződő fél sem hivatkozhat a szerződés érvénytelenségére tévedés vagy megtévesztés jogcímén.

31. A vevő úgy nyilatkozik, hogy az előszerződés megkötésének időpontjában nem áll csőd-, felszámolási vagy végelszámolási, kényszertörlési eljárás hatálya alatt, és nincs tudomása arról, hogy ilyen eljárást bárki vele szemben indított volna. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha az előszerződés hatálya alatt a felsorolt eljárások bármelyike vele szemben megindulna vagy olyan cégeljárás kezdeményezésére kerülne sor, amely alapján a cég cégnyilvántartásból való törlése bekövetkezne, akkor erről a tényről az Eladót haladéktalanul értesíti.

32. Az Eladó képviselője az előszerződés megkötésére és aláírására jogosult. A vevő képviselője kijelenti, hogy átlátható szervezet, a rá vonatkozó társasági szabályok szerint az adásvételi előszerződés megkötésére és aláírására korlátozástól mentesen jogosult, illetőleg erre a szükségés felhatalmazással rendelkezik.

33. Az értesítéseket a felek előszerződésben rögzített címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A munkaszüneti napon érkezett küldemények a következő munkanapon minősülnek kézbesítettnek. Az értesítés akkor számít kézbesítettnek, ha az átvétel – az értesítés módjától függően – igazolt.

34. A felek az előszerződés teljesítésével kapcsolatos jogok gyakorlása, illetve kötelek teljesítése során egymás érdekeinek és a tisztesség követelményeinek figyelembevételével kötelesek eljárni. A felek az esetleg felmerülő vitás kérdéseket egymással elsősorban tárgyalások útján, megállapodással rendezik. Vállalják, hogy az előszerződést érintő és tudomásukra jutó körülményekről egymást haladéktalanul tájékoztatják. Amennyiben az előszerződés teljesítésével vagy értelmezésével összefüggésben a szerződő felek között utóbb vita alakulna ki, úgy a szerződő felek a jogvitát kötelesek előzetesen egyeztetni, és megkísérelni, hogy azt egyezséggel rendezzék. Az egyeztetést a másik félnél a jogvita alapjául szolgáló ok vagy körülmény tudomásra jutásától számított 8 napon belül írásban kell kérni. Az írásbeli megkeresés alapján a másik fél további 8 napon belül köteles az egyeztetésen részt venni. Az egyeztetésről annak eredményét is magába foglaló írásbeli jegyzőkönyvet kell készíteni. A felek kijelentik, hogy az egyeztetés megkísérlése előfeltétele annak, hogy az előszerződéssel összefüggő esetleges igényüket bírósági úton érvényesítsék.

35. Az Önkormányzat kiköti a jelen előszerződéstől való elállás jogát – az érdekmúlás bizonyítása nélkül – ha a vevő a jelen előszerződésben vállalt kötelezettségét megszegi, vagy az előszerződésen alapuló végleges szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettségét megszegi.

Kelt.....,év.....hónap.....napján.

.....
 Mudriczki József
 polgármester
 Parád Nagyközség Önkormányzata,
 mint Eladó képviselőjében

.....
 mint Vevő képviselőjében

Ellenjegyzem:

BÉRLETI ELŐSZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről **Parád Nagyközség Önkormányzata** (székhelye: 3240 Parád, Kossuth Lajos utca 91., statisztikai számjele: 15729215-8411-321-10, adószáma: 15729215-2-10, bankszámlájának száma: Gyöngyös-Mátra Takarékszövetkezet, 62000150-11026699, képviseli Mudriczki József polgármester), mint Bérbeadó/Önkormányzat,

másrészről, mint Bérelő

(a továbbiakban: Bérbeadó és Bérelő együtt: „*Felek*”) a mai napon az alábbi bérleti előszerződést (a továbbiakban: „*Bérleti előszerződés*”/ „*Jelen előszerződés*”) kötik:

A felek megállapodnak, hogy a jelen előszerződésben meghatározott tartalommal végleges bérleti szerződést kötnek, ha a következő együttes feltételek teljesültek, éspedig az utolsó bekövetkezésétől számított 3 munkanapon belül:

- a) az átépítésre (felújításra) a jogerős építési engedélyt a Bérelő megszerezte és
- b) a teljes beruházás pénzügyi fedezete a Bérelő bankszámláján rendelkezésre áll, vagy a finanszírozóval a teljes beruházás finanszírozásáról a szerződést megkötötte.

Bérleti jogviszony létesítése

1. Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonosa a parádi ingatlan-nyilvántartásban 438/1 helyrajzi szám alatt felvett, kivett étterem ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 5952 m² alapterületű telken fekvő, természetben 3240 Parád, Kossuth út 219. szám alatt található ingatlanok (a továbbiakban: „*Bérlemény*”).

2. A Bérbeadó 15 év határozott időre bérbe adja, a Bérelő pedig bérbe veszi az 1.) pontban megjelölt „*Bérlemény*”. A bérleti jogviszony 2017.....napján kezdődik és 2032.....napjáig tart.

A bérbeadás és bérbevételtevékenység céljára történik. A Bérelő a bérbevétel ezen céljaihoz közvetlenül kapcsolódó tevékenységeket is végezhet.

3. A Bérelő kijelenti, hogy a Bérleményt a Jelen szerződés aláírása előtt megtekintette, és a bérbevétel célját figyelembe véve, különösen, de nem kizárólag külső és belső építészeti állapotát, szerkezeti elemeit, nyílászáróit, burkolatait, berendezéseit, felszereléseit, tartozékait, közmű eláttását (kapacitását és bekötéseit), közműveinek állapotát, a közterületi megközelíthetőségét, a

Bérbeadó:

Bérelő:

tulajdoni helyzetét (a szerződés alkalmazásában ezek együttesen: a „*Bérlemény adottságai*”) minden tekintetben alaposan megvizsgálta. A Bérló kijelenti, hogy a jelen szerződést a Bérlemény adottságainak ismeretében, a felújítás szükségességéről tudva és azt vállalva köti meg.

4. A Felek megállapodása, hogy a Bérleményt a Bérló az abban végzendő, a Jelen szerződés 2. pontjában meghatározott tevékenység céljára, a saját költségén a Bérbeadóval szembeni megtérítési igény nélkül teszi alkalmassá. A Bérleményt a jogszabályokat betartva, a Jelen szerződés által megengedett célokra szabad használni.

5. A Bérló kijelenti, hogy ismeri a Bérlemény tulajdoni lapját és tudatában van, hogy annak megjelölése az ingatlan-nyilvántartásban kivett étterem. Az ingatlan tulajdoni lapjára 35313/2017.03.13. számú határozattal a Tigáz-Dsó Földgázelosztó Kft. jogosult javára vezetékJog került bejegyzésre területkimutatásban és várjazban meghatározott 63 m² nagyságú területre.

Felek megállapodnak, hogy a Bérló tevékenységéhez szükséges esetleges – építésügyi hatósági nyilatkozathoz kötött - funkcióváltási engedélyek beszerzése Bérló feladata, de a Bérbeadó vállalja, hogy Bérlóval jóhiszeműen együttműködik és az esetlegesen szükségessé váló jognyilatkozatokat (pl. tulajdonosi hozzájárulás) azok esedékességekor megteszi.

Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt: szavatosságot nem vállal, hogy az építésügyi hatóság vagy a szakhatóságok a funkcióváltásra engedélyt adnak.

Az esetleges funkcióváltással kapcsolatos hatósági kikötések közül Bérbeadó egyiknek a teljesítését sem vállalja, és azoknak a Bérló általi teljesítésével felmerülő költségeket a Bérlónek semmilyen formában nem téríti meg, amit a Bérló tudomásul vesz.

6. A Felek megállapodtak, hogy Bérlónek a saját költségén kell teljesítenie azokat a jogszabályi, hatósági és egyéb előírásokat, melyeknek a Bérleménynek Bérló működés végzéséhez meg kell felelnie, értelemszerűen ideértve az alkalmassá tétellel kapcsolatos bérló elgondolásokat is. A Bérleménybe történő áruszállítás zavartalanságát ugyancsak a Bérlónek kell megoldania. A Bérlemény Bérló tevékenysége céljára történő kialakítása és a Bérleményben végzett üzleti tevékenység kizárólag a Bérló felelőssége és kockázata.

7. A Bérló köteles valamennyi előírás betartásával még a Bérlemény üzembehelyezése (a bérleményben folytatni kívánt tevékenység megkezdése) előtt – ha ilyen előírás van – saját költségén beszerezni a működési engedélyt, illetve bejelentési kötelezettségének eleget tenni.

Előbérleti jog

8. A Bérleményre a jelen szerződéssel létesített bérleti jogviszony a határozott idő lejártától számított további 5 évre meghosszabbítható, ha a Bérelő erre vonatkozó igényét a határozott idő lejártát megelőzően legalább 90 nappal a Bérbeadónak bejelenti, és a Bérelő elfogadja a Bérbeadó bérleti díj közlését, amelynek nettó összege nem lehet magasabb, mint a határozott idő megszűnésének időpontjában fizetendő nettó bérleti díj 10%-al növelt összege. A meghosszabbítás feltétele az is, hogy a Bérelőnek ne legyen a bérlemény után bérleti díj és közüzemi díj tartozása. Nem illeti meg előbérleti jog a Bérelőt, ha a bérleti jogviszonya a határozott időt megelőzően már megszűnt.

A bérleti díj

9. A Felek megállapodnak, hogy a Bérelő a Bérlemény használatáért havonta/évente előre – az első bérleti hónapot kivéve – minden hónap 5. napjáig,- Ft, azaz forint bérleti díjat (a továbbiakban: „*Bérleti díj*”) fizet a Bérbeadónak banki átutalással. A bérleti díj teljesítési kötelezettsége és a határideje nem függ attól, hogy a Bérbeadó a számláját a teljesítési határidő előtt a Bérelőnek átadja-e.

10. A Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanbérbeadási tevékenységet nem tette ÁFA kötelessé, ezért a Bérleti Díj összege után ÁFA nem fizetendő.

A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszony fennállása alatt a jogszabályok változása vagy az adóhatóság állásfoglalása szerint adó, pl. ÁFA fizetési kötelezettség merül fel a bérleti díj vonatkozásában, azt teljesíti függetlenül attól, hogy a változás a szerződés megkötése után merül fel.

11. A Bérleti díj akkor minősül teljesítettnek, amikor a Bérbeadó bankszámláján jóváírták.

12. A Felek megállapodnak, hogy a mindenkori Bérleti díjat minden évben, január 1-étől számítva, az előző évre a KSH által hivatalosan közzétett átlagos éves fogyasztói árindex mértékével megemelik. Ennek megfelelően például 2018. január 1-ével a 2017. évben érvényes „Bérleti díj” emelése történik a KSH által 2017. évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével.

A Felek megállapodnak, hogy ha a Jelen szerződés megkötésekor nem ismert adók vagy egyéb közterhek merülnek fel a Bérbeadó terhére, amelyek elérik az aktuális bérleti díj 20 %-át, a felek a bérleti díj mértékét ezeket az előre nem

látott Bérbeadói terheket figyelembe véve újratárgyalják. Ha 30 napon belül nem jön létre megállapodás, a Bérbeadó kérheti a bíróságtól a bérleti díj emelését.

13. A Felek megállapodnak, hogy minden hónap 10. napján (előzetesen egyeztetett időpontban) a Bérleményben találkoznak. Ilyenkor a Bérelő az aktuális közüzemi számlákat a Bérbeadónak köteles bemutatni és kifizetésüket igazolni, s ennek során történik a bérleti díj átutalásának igazolása is.

Az óvadék

14. A Bérelő a Jelen szerződés aláírásakor Ft, azaz forint óvadékot nyújtott átutalás útján a Bérbeadónak. A felek tisztában vannak az óvadék rendeltetésével.

15. A Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy az óvadékból való kielégítés helyett a Jelen szerződést a Bérelő szerződésszegő magatartása esetén azonnali hatállyal felmondja. Az óvadék Bérelő kötelezettségének teljesítésébe való beszámításáról kizárólag Bérbeadó dönthet. A beszámításról (az óvadék felhasználásáról) a Bérbeadó írásban értesíti a Bérelőt. Az óvadék a Bérelő által egyoldalúan - a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül - a bérleti időszak utolsó három hónapjában sem számítható be az esedékes Bérleti díjba és a Bérelő esetleg fennálló Bérbeadóval szembeni más fizetési kötelezettségébe.

16. A Bérbeadó az óvadékot felhasználhatja – a Bérelő fizetési kötelezettségébe beszámíthatja – ha a Bérelő a Bérleti díjat és/vagy – amíg a Bérbeadón keresztül történik a fizetés - a közüzemi költségeket nem a jelen szerződésben meghatározott módon egyenlíti ki. A Bérbeadó felhasználhatja az óvadékot a Bérleményben okozott károk helyreállítására is, ha a Bérelő a károk megszüntetésére vonatkozó kötelezettségét vagy a károk pénzübeli megtérítését a Bérbeadó által megszabott határidőre nem teljesíti.

17. Az óvadék bármilyen részének felhasználása (beszámítása) esetén a Bérelő – a Bérbeadó erről szóló írásbeli értesítését követő – 5 banki napon belül köteles az eredetileg nyújtott összegére kipótolni. Ellenkező esetben a szerződést a bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja.

18. A Bérbeadó nem köteles arra, hogy a részére átadott óvadékot kamatozásra lekösse.

19. Az óvadéknak az a része, amely a Bérbeadó által nem kerül felhasználásra, a bérleti jogviszony megszűnése esetén, a Bérlemény szerződésszerű visszaadását követő 60 (hatvan) naptári napon kerül kamatmentesen visszaszolgáltatásra.

A Bérlemény birtokba adása a Bérlőnek

20. Ha a Bérlő esedékes bérleti díjat megfizette, a Bérlemény Bérlő részére való átadása és Bérlő részéről történő átvételetörténik (a Jelen szerződés alkalmazásában: „*Birtokbaadás*”).

21. A birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítendő a közüzemi mérőórák birtokba adáskori állása. A birtokbaadásig felmerülő közüzemi költségek (fogyasztási díjak) a Bérbeadót terhelik.

Közüzemi kapacitások és -szolgáltatások

22. Ha Bérlőnek a jelenleg rendelkezésre állónál nagyobb mennyiségű energiára (többletkapacitásra) van szüksége - Bérbeadóval szembeni megtérítési igény támasztása nélkül - saját költségére bővítheti, megerősítheti a hálózatot és a vezetékeket, és többletkapacitást igényelhet a szolgáltatótól. A Bérlő az általa tervezett konkrét változtatások leírásával (és szükség esetén rajzi bemutatásával) előzetesen köteles beszerezni a Bérbeadó hozzájárulását.

23. A Bérlőt – a Bérbeadóval szembeni megtérítési igény támasztása nélkül - terheli az igényelt többletkapacitás miatt felmerülő térítési kötelezettség teljesítése is, különösen, de nem kizárólag a hálózatfejlesztési hozzájárulás.

24. Bérlő köteles az elektromos készülékének energia ellátásában fellépő zavarok és károk esetén azt a hálózatból kikapcsolni és erről a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni. Ez a bejelentés nem mentesíti a Bérlőt azon kötelezettsége alól, hogy nagyobb károk és a hálózati üzemzavar továbbterjedésének megakadályozására közbeavatkozzon és együttműködjön, amennyiben ez elvárható tőle.

25. Műszaki berendezések vis maior következtében történő kiesése, az energiaellátásban fellépő ingadozások és szünetek (pl. feszültségesés, víznyomáscsökkenés, fűtőberendezés megsérülése) a Bérlőt nem jogosítja fel a Bérbeadóval szembeni kártérítés igénylésére.

Közüzemi szolgáltatások díjának viselése

26. A Bérlő köteles közvetlenül a közmű szolgáltatóknak - illetve amíg ún. előfizetős órák felszerelése nem történik meg vagy amíg az adott fogyasztás nem közvetlenül a Bérlő felé kerül kiszámlázásra, a Bérbeadónak - megfizetni a Bérleményben igénybe vett gáz, víz, elektromos áram és egyéb szolgáltatásokért járó díjakat, közüzemi költségeket (a továbbiakban együtt: Közüzemi díj). A

Bérlő a közüzemi díjakat a Bérlemény Bérlőnek való birtokba adása napjától kezdve viseli.

27. A Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény Bérlő részre történő birtokba adását követő 5 napon belül kölcsönösen együttműködve eljárnak az érintett közüzemi szolgáltatóknál annak érdekében, hogy a Bérlő fogyasztásának mérésére ún. előfizetős mérőórát szereljen fel a Bérleményben. Az ezzel kapcsolatosan felmerülő költségek a Bérlőt terhelik.

28. Azon szolgáltató esetében, amely az előfizetős mérőóra felszerelését nem vállalja a Bérlemény tekintetében, a Felek a szolgáltató erről szóló nyilatkozatának megismerését követő 5 napon belül kölcsönösen együttműködve eljárnak az érintett közüzemi szolgáltatóknál annak érdekében, hogy a Bérleményben történő fogyasztás díját a Bérlőnek, mint fogyasztónak közvetlenül számlázza. Az ezzel kapcsolatosan esetleg felmerülő költségek a Bérlőt terhelik.

Bérleményen és a Bérleményben végzendő munkálatok

29. A Bérlő Bérbeadó előzetes írásos engedélyével hajthat végre a Bérleményen építészeti és gépészeti kivitelezési, szerelési változtatásokat, különösen, de nem kizárólag: át- és beépítéseket, berendezések áthelyezését és újak szerelését, vezetékek áthelyezését vagy újonnan történő lerakását, helyiség leválasztását, nyílászáró áthelyezését, burkolat változtatását, reklám- és más táblák elhelyezését, és egyéb változtatásokat. A változtatások a Bérleménynek a Bérlő tevékenysége céljára történő alkalmassá tétele érdekében végezhetőek.

30. A Bérlő az általa tervezett konkrét változtatások leírásával és részletes költségvetésének közlésével együtt (szükség esetén rajzi bemutatásával) előzetesen köteles beszerezni a Bérbeadó hozzájárulását. Ennek birtokában a Bérlő köteles beszerezni – ha ilyen előírás van – a változtatáshoz szükséges, a közüzemi szolgáltató és hatóság (szakhatóság) hatáskörébe tarozó engedélyt, továbbá viselni a változtatásokkal kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget, illetve a hatóság által kiszabott díjat. A szükséges – jogerősítési záradékkal ellátott – engedélyek másolatát az engedélyköteles munkálatok elkezdése előtt kell átadni a Bérbeadónak.

31. A Bérlő az általa tervezett változtatásokhoz azok írásban (rajzos) és részletes költségvetéssel ellátott bemutatásával előzetesen köteles beszerezni a Bérbeadó hozzájárulását akkor is, ha a munkálatok nem szolgáltatói vagy hatósági engedély (bejelentés) kötelesek.

32. A Felek rögzítik, hogy a Bérelő az általa elvégzett javítási, építési, szerelési munkálatokkal és a közüzemi szolgáltatásokkal (kapacitás bővítésével) összefüggésben, ideértve a terveztetést és az engedélyek beszerzését is, a Bérbeadóval szemben sem a bérleti jogviszony fennállása, sem a bérleti jogviszony megszűnése után a Bérleménynek a Bérbeadó részére való visszaadásakor megtérítési igényt nem támaszthat.

A Bérlemény üzemeltetése és karbantartása

33. A Bérlemény üzemeltetése, karbantartása és ezek költségei Bérelőt terhelik. A Bérelő fokozott gondossággal köteles megóvni a freskó képeket. Köteles azonnal jelezni, ha bármilyen sérülés éri bármelyik képet.

34. A Felek megállapodása szerint üzemeltetés: a Bérlemény rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások igénybevétele, a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása és minden olyan költség viselése, amely a Bérlemény Bérelő általi használata során felmerül.

35. A Felek megállapodása szerint karbantartás: a Bérlemény állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges (felújításnak nem minősülő) javítási munkák elvégzése, illetőleg a berendezések szükségessé váló cseréje.

36. Karbantartás:

- a hibaelhárítás, amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése;
- az időszerű karbantartás, amely a Bérlemény állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt történő megszüntetése;
- tervezett, amikor az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munkát végeznek.

37. A Bérelő köteles a Bérbeadó felszólítására a berendezések rendszeres karbantartására vonatkozó karbantartási szerződéseket, valamint az általa beszerelt berendezések adatait bemutatni.

38. A Bérelő viseli a hatóságok által előírt karbantartási, felülvizsgálati stb. egyéb költségeket, különösen, de nem kizárólag a föld- és villámvédelem, kéményseprés, légszennyezéssel kapcsolatos bejelentés, stb. költségét.

39. A Bérő köteles arra, hogy a karbantartás során kijavítsa a hibákat.

40. A Bérő köteles az érdekkörében okozott károkat ésszerű határidőn belül helyreállítani. Amennyiben ezen kötelezettségének írásbeli felszólítás után a Béradó által meghatározott reális határidőn belül nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó a szükséges intézkedéseket a Bérő költségén elvégeztetheti.

41. A Bérő köteles a Bérleményt kímélni és ápolni, gondoskodni annak tiszta és rendezett kinézetéről.

42. Bérő köteles az általa használt Bérleményben beépített üvegek, ablak- és ajtóüvegek, a napvédő szerkezet és ponyva megrongálódása esetén azokat saját költségén haladéktalanul pótolni.

43. A Felek rögzítik, hogy a Bérő az általa végzett fenntartási munkálatokkal összefüggésben, ideértve az engedélyek beszerzését is, a Bérbeadóval szemben sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem a bérleti jogviszony megszűnése után a Bérleménynek a Bérbeadó részére való visszaadásakor a Bérbeadóval szembeni megtérítési igényt nem támaszthat.

A Bérleménybe való bejutás

44. Bérbeadó, valamint az általa írásba feljogosított személyek jogosultak a nyitvatartási idő alatt bármikor belépni a Bérleménybe. Bérő köteles gondoskodni arról, hogy Bérleményébe a nyitvatartási időn kívül is a Bérő képviselőjének jelenlétében be lehessen jutni. Ha Bérő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, akkor felel mindazokért a károkért, melyek azért keletkeznek, mert a Bérleménybe nem lehetett bejutni.

Biztosítások

45. A Bérő köteles a saját költségén az alábbi biztosítások megkötésére és fenntartására a bérleti idő alatt:

- Bérői felelősségbiztosítás,
- Bérői vagyonbiztosítás a Bérőnek a Bérleményben lévő ingóságaira valamint a Bérői kiépítésekre.

46. A Bérő köteles a Bérbeadó kérésére a fenti biztosítás meglétét igazoló dokumentumokat bemutatni.

47. A Bérbeadó köteles a saját költségén a Bérleményre magába megfelelő értékű épületbiztosítást kötni és azt a bérleti idő alatt hatályában fenntartani. A Bérbeadó köteles a Bérelő kérésére a fenti biztosítás meglétét igazoló dokumentumokat bemutatni.

A Bérbeadói hozzájárulás egyéb esetei

48. A Bérelő nem jogosult a Bérleményt albérletbe adni, de oda Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával más személyt befogadhat.

49. A bérleti jog harmadik személy javára történő átruházására a Bérelő nem jogosult.

A bérlemény megsemmisülése

50. Amennyiben a Bérlemény megsemmisül, a Jelen szerződés megszűnik. Ha erre jogi és műszaki lehetőség van, a Felek a Bérlemény újjáépítéséről a Bérlemény megsemmisülését követő 90 (kilencven) naptári napon belül egyeztetni kötelesek.

A Bérleti Szerződés rendkívüli felmondása

51. Tekintve, hogy a jelen bérleti jogviszony határozott időre szól, a Felek a Bérleti szerződést rendes felmondással nem mondhatják fel.

52. Bérelő a Jelen szerződést rendkívüli felmondással – azonnali hatállyal – jogosult felmondani, ha a Bérleményt a Bérelő a Bérbeadó érdekkörébe eső jogellenes okból nem tudja használni 60 (hatvan) naptári napot meghaladó időtartamot meghaladóan sem.

53. A bérleti jogviszonynak a Bérbeadónak felróható okból történő, határozott idő lejártá előtti megszűnése esetén a Bérbeadó felelősséggel tartozik a Bérelőnek az ezzel okozott károkért, beleértve a Bérelő által a Bérleményben elvégzett kialakítási munkák értékének a megtérítését is. A Bérbeadó csak a számlával igazolt, indokolt költségek megtérítésére köteles, figyelembe véve az avulást és a Bérelő által elszámolt amortizációt is.

54. A Bérbeadót megilleti a rendkívüli felmondás joga – az 58. pontban megjelölt eseten kívül –, ha a Bérelő a Bérleti Szerződésből eredő lényeges kötelezettségeit felróhatóan megszegi, és azt írásbeli felszólításra 30 (harminc) napos póthatáridőn belül sem orvosolja. A rendkívüli felmondás joga különösen, de nem kizárólag az alábbi feltételek valamelyikének megvalósulása esetén áll fenn:

- a) a Bérlőnek az egy hónapi bérleti díjnak megfelelő összeget elérő Bérleti Díj hátraléka van,
- b) a Bérő a Bérbeadóval szembeni, a jelen szerződésből fakadó fizetési kötelezettségével 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelembe van;
- c) a Bérő a Jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségeit megszegi,
- d) a Bérő jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi,
- e) a Bérő ellen az illetékes bíróság jogerős végzése alapján felszámolási vagy kényszertörlési eljárás indult, vagy
- f) a Bérő a vele szembeni csődeljárás során fizetési halasztásban részesült, vagy
- g) a Bérő végelszámolás iránti kérelme a Cégbíróságnál benyújtásra került.

55. A bérleti jogviszonynak a Bérőnek felróható okból való idő előtti megszűnése esetén a Bérő felelősséggel tartozik a Bérbeadónak ezzel okozott károkért, beleértve a Bérleti díjjal egyező mértékű összeg kártérítés címén való megfizetésének a kötelezettségét a bérleti időből még fennálló részre, azzal, hogy a Bérbeadónak a Ptk. szerint kárenyhítési kötelezettsége van.

56. A Felek tudatában vannak, hogy az azonnali hatályú jogszerű felmondás a bérleti szerződést megszünteti, és pedig anélkül is, hogy a másik fél a felmondást elfogadná.

57. Ha a Bérbeadó vagy a Bérő a rendkívüli felmondás Jelen szerződésben szabályozott jogát nem rendeltetésszerűen gyakorolja, felel mindazokért a károkért és költségekért, amit ezzel a másik félnek okozott.

58. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződést a Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérlemény hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a nemzeti vagyon hasznosítására a Bérővel közvetlenül megkötött jelen szerződésben a Bérbeadót megillető, valamint az Nvtv. 11. § (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként a Felek a jelen pontban rögzítik.

Bérlemény visszaadása a Bérbeadónak

59. A Bérelő nem jogosult arra, hogy a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése miatt a Bérbeadótól cserehelyiséget vagy bármilyen címen pénzbeli térítést követeljen, nem értve ide a Bérbeadó kártérítési kötelezettségét, ha a Bérelő Bérbeadónak felróható okból – vagyis a Jelen szerződés 52. pontja alapján - mondja fel a Bérleti szerződést.

60. A Bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérelő köteles a Bérleményt a Bérleti szerződés megszűnését követő 5 napon belül kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadóak visszaadni. Egyidejűleg köteles igazolni, hogy a Bérlemény használatával kapcsolatban őt terhelő közüzemi és egyéb díjakat, költségeket maradéktalanul megfizette.

61. Amennyiben a Bérelő a Bérlemény Bérbeadónak való visszaadására vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult arra, hogy a Bérleti díj kétszeres összegének megfelelő használati díjat követeljen a Bérelőtől, amelynek megfizetésére a Bérelő kötelezettséget vállal. Emellett a Bérbeadó a helyiség visszaadása iránti és Bérelővel szembeni más igényeit - beleértve a kártérítési igényét is - fenntartja.

62. A Bérelő a bérleti jogviszony megszűnése esetén nem köteles az eredeti állapot – vagyis a Bérleménynek a Bérelő birtokába adásakor állapottal - helyreállítására. A Bérelőnek jogában áll, de nem köteles az általa saját költségén elvégzett és az állag sérelme nélkül eltávolítható be- és átépítéseket, valamint berendezéseket, felszereléseket teljesen vagy részben elvinni, kivéve azokat, amelyeket azok helyett épített (szerelt be), amelyek a Bérlemény Bérelőnek való birtokba adásakor a Bérleményben voltak.

63. A Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérelő költségén létrehozott olyan építési berendezésekért, beépítésekért és berendezésekért, amelyeket a Bérelő nem szerel le és/vagy nem visz el, hanem azok a Bérleményben maradnak, a Bérbeadó a Bérelő részére semmiféle térítést nem fizet. Nem fizet a Bérbeadó a Bérelőnek térítést azok után a munkálatok után sem, amelyek a Bérleménynek Bérelő tevékenysége céljára történő alkalmassá tétele érdekében kerültek elvégzésre.

64. A Bérlemény Bérbeadó birtokába való visszaadásával kapcsolatos szabályokat jogszerű Bérelői felmondás esetén a Bérbeadót terhelő kártérítési szabályokat figyelembe véve kell értelmezni.

65. A Bérelő a Bérleményre létrejött bérleti jogviszonyból származó kötelezettsége megszegéséért akkor is felel, ha a szerződészegés más személy miatt következik be.

66. A Bérbeadó jogainak gyakorlása során megbízottakat vehet igénybe.

67. A Bérbeadó hozzájárulása iránti bérelői kérelem és a Bérbeadó hozzájárulással kapcsolatos döntése, a Bérelőt és a Bérbeadót megillető jog gyakorlása aláírt jognyilatkozatban hatályos. Egyéb esetekben a Bérbeadói és Bérelői közlés történhet email útján is, de ez csak akkor hatályos, ha a címzett visszaigazolja, hogy az értesítést megkapta és elolvasta.

68. A bérleti jogviszony keretében minden értesítést írásban kell megküldeni a másik félnek. A Felek értesítési címeiket a fentiek szerint írásos értesítés útján jogosultak megváltoztatni.

A Bérelő képviselőjének telefonszáma:

A Bérelő képviselőjének e-mai címe:

69. A Felek értesítési címére küldött küldeményben lévő jognyilatkozat akkor is hatályos, ha a küldemény nem kereste jelzéssel érkezik vissza, vagy azt a feladónak bármilyen jelzés vagy kommentár nélkül visszaküldik.

70. Amíg a Felek írásban más értesítési címet nem jelentenek be egymásnak, a szerződésben rögzített értesítési cím a Felek értesítési címe a Jelen szerződés megszűnése után is. Kizárólag a Felek felelőssége és kockázata, hogy a másik féltől hozzájuk küldött és nekik címzett küldeményeket kézhez vegyék.

71. Tekintet nélkül arra, hogy milyen okból történik a Bérelő értesítése, a Bérbeadó jogosult arra is, hogy személyesen – két (nevüket írásban a Bérelő képviselőjének átadó) tanú együttes jelenlétében – adja át írásbeli nyilatkozatait a Bérelőnek, aki azt köteles átvenni és az átvételt, annak időpontja feltüntetésével írásban igazolni. Ezen Bérelői átvételi és igazolási kötelezettség megszegése esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására.

72. A Felek kötelesek értesítési címük, e-mail címük, telefonszámuk megváltozását öt napon belül írásban, igazolható módon bejelenteni egymásnak.

Egyéb kikötések

73. A Felek tudatában vannak, hogy

- a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette;

- a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt;

- a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a nemzeti vagyon hasznosítására a hasznosítóval közvetlenül megkötött szerződésben a hasznosításba adót megillető, valamint a 11. § (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

74. A Bérelő kifejezetten a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy vállalja:

a) a beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

b) a Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

75. A fizetési kötelezettség késedelmes teljesítése esetén a kötelezettnek a késedelembe esés időpontjában hatályos Ptk. szerinti késedelmi kamatot kell a jogosult részére fizetni.

76. Ha a Bérlőnek bérleti díj vagy közüzemi díj tartozása van, vagy a Bérleményben kárt okoz, ezen tartozások és ezen kár értékének erejéig a Bérbeadónak a Bérlő Bérleményben lévő, tulajdonát képező ingóságain zálogjoga van, a tulajdonjog vizsgálata nélkül. Bérlő köteles hitelt érdemlően igazolni, hogy adott esetben valamely ingóság harmadik személy tulajdonát képezi.

77. Amennyiben az óvadék eredeti mértékére feltöltött összege a Bérbeadó kárát fedezi és az óvadék ezen felüli része elegendő a bérleti díj vagy közüzemi díj rendezésére, a zálogjog nem gyakorolható. A zálogjog olyan összeg erejéig gyakorolható, amelyet az óvadék feltöltött összege nem fedez.

78. Felek megállapodnak, hogy Bérlő jogosult a Bérlemény címét székhelyként vagy telephelyként a hatóságok és a Cégbíróóság felé bejelenteni. Ehhez Bérbeadó – Bérlő igénye esetén – a szükséges hozzájárulását köteles külön okiratba foglalva is megadni.

79. Amennyiben jelen Bérleti Szerződés egyes rendelkezései teljesen vagy részben hatálytalanok, semmisek vagy megtámadhatóak lennének, akkor ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések érvényességét. Egy hatálytalan rendelkezést egy olyan másik érvényes rendelkezéssel kell pótolni, mely a legjobban megfelel a kimaradt rendelkezés értelmének és céljának.

80. A Bérleti Szerződés módosítása vagy kiegészítése csak akkor hatályos, ha az írásban történik. Ez az írásbeliségtől való eltekintésre is érvényes.

81. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Bérleti Szerződésből eredő, illetve azzal kapcsolatos minden vitás kérdést megpróbálnak egymással békés úton rendezni. Ha azonban a vitás kérdés tekintetében a vita felmerülésétől számított 15 (tizenöt) napon belül nem sikerül írásbeli megállapodást kötniük, jogvitájuk eldöntését bíróságtól kérik.

82. A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései az irányadók, kivéve a Ptk. 6:338. § (1) bekezdését és 6:339. §-át, valamint a Ptk. XLIV. Fejezetéből a „2. Lakásbérleti szerződés” szabályait (6:342-348. §-ok).

83. Felek rögzítik, hogy kifejezetten nem kívánják a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit alkalmazni, s e

törvény rendelkezései alkalmazásának hiányára Bérló nem hivatkozhat, és ebből eredően minden jogáról és követeléséről lemond.

84. A Felek a Ptk¹. 6:87 § (1) bekezdése alapján kijelentik, hogy a Jelen szerződés valamennyi, a bérleti jogviszonyra vonatkozó megállapodásukat tartalmazza.

85. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Ptk. 6:63 § (5) bekezdése rendelkezéseinek az alkalmazását Jelen Szerződésre vonatkozóan kizárják. A Felek a Ptk. 6:7 § (3) bekezdésének az alkalmazását ugyancsak kizárják.

86. Szerződő Felek jelen bérleti szerződést, annak átolvasása és értelmezése után, mint azt akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Parád,

¹ 6:87. § [Teljességi záradék]

(1) Ha az írásbeli szerződés olyan kikötést tartalmaz, amely szerint az a felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, az írásbeli szerződésbe nem foglalt korábbi megállapodások hatályukat veszítik.

6:63. § [A szerződés létrejötte és tartalma]

(5) A szerződés tartalmává válik minden szokás, amelynek alkalmazásában a felek korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, és minden gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. A szerződés tartalmává válik továbbá minden, az adott üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, kivéve, ha annak alkalmazása a felek között - korábbi kapcsolatukra is figyelemmel - indokolatlan volna.

6:7. § [Írásbeli alakhoz kötött jognyilatkozat]

(3) Írásba foglaltnak kell tekinteni a jognyilatkozatot akkor is, ha annak közlésére a jognyilatkozatban foglalt tartalom változatlan visszaidézésére, a nyilatkozattevő személyének és a nyilatkozat megtétele időpontjának azonosítására alkalmas formában kerül sor.

6:338. § [A határozott idejű bérlet megszűnése és a dolog elpusztulása]

Ha a határozott időre kötött bérleti szerződésben megállapított idő eltelte után a bérlő a dolgot tovább használja, és ez ellen a bérbeadó a szerződésben megállapított idő elteltétől számított tizenöt napos jogvesztő határidőn belül nem tiltakozik, a határozott időre kötött szerződés határozatlan időtartamúvá alakul át.

6:339. § [A bérleti jogviszony megszüntetése rendes felmondással]

(1) A határozatlan időre kötött szerződést bármelyik fél rendes felmondással felmondhatja

- napi bérleti díj kikötése esetén bármikor, egyik napról a másikra;
- heti bérleti díj kikötése esetén a hét végére, legkésőbb a hét első napján;
- havi bérleti díj kikötése esetén a hónap végére, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig;
- hosszabb időszakra kikötött bérleti díj esetén a szerződésben meghatározott időszak végére, legkésőbb az azt megelőző harmincadik napig.

(2) A határozott időre kötött szerződést bármelyik fél rendes felmondással felmondhatja a törvényes felmondási idő betartásával idő előtt gyakorolható felmondási jog esetén a hónap végére, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig.

(3) Ha a felmondás nem az (1) bekezdésben meghatározott határidő betartásával történik, a bérleti jogviszonyt a felmondás közlését követő bérleti időszak végére felmondottnak kell tekinteni.

(4) A bérlő örökösei a határozott időre kötött bérleti szerződést harminc napon belül rendes felmondással felmondhatják. A felmondási időt

- ha hagyatéki eljárásra nem került sor, az örökagyó halálától;
- hagyatéki eljárás esetén a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésének napjától;
- öröklési per esetén a bírósági ítélet jogerőre emelkedésének napjától kell számítani..

.....
Bérlő képviselőjében

.....
Mudriczki József polgármester
Parád Nagyközség Önkormányzata
Bérbeadó képviselőjében

Bérbeadó:

Bérlő: