

Szám: 2/17951-16/2023.



6... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS KIEGÉSZÍTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. október 26-ai soros ülésére

Tárgy:


Vagyonhasznosítási ügyek


Előterjesztő:


.....
Manninger Jenő
polgármester




Törvényességi ellenjegyzés:



.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Szücsné Dr. Lancz Anita
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

IV. Wimmer Kávézó Kft. helyiségbérleti ügye

A Wimmer Kávézó Kft. (székhelye: 8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 22.; képv.: Kámán Ibolya) 2013 óta bérlő a Keszthely, Kossuth Lajos utca 22. szám alatti, 20 m² és 40 m² nagyságú üzlethelyiségeket kávézó üzemeltetése céljára. (7. sz. melléklet – *Wimmer Kávézó Kft. bérleti szerződések*) A bérleti szerződések 2023 október 31-én lejárnak. Bérlő 2023. október 18-án kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a helyiségeket továbbra is bérelni kívánja. (8. sz. melléklet – *Wimmer Kávézó Kft. kérelme*)

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) előírásai szerint helyiség pályázat útján, vagy pályázati eljárásán kívül adható bérbe. A Rendelet 13-15. §-ai rendelkeznek a bérleti díj mértéke, illetve az adható kedvezménynek szabályairól. (9. sz. melléklet – *helyiség rendelet kivonata*) A bérleményeket a városban való elhelyezkedésük és a bérlemény típusa szerint a Rendelet 2. és 3. számú melléklete sorolja be, a besorolás szerinti minimálisan elvárt fajlagos bérleti díjat pedig ez évre a 218/2022. (X.27.) számú képviselő-testületi határozat állapította meg. (10. sz. melléklet *képviselő-testületi határozat a 2023. évi helyiségbérleti díjakról*)

Javaslom, hogy a képviselő-testület támogassa a helyiségek pályázati eljárásán kívül, 5 éves időtartamra további 5 év előbérleti jog biztosításával történő bérbeadását.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és határozatukat meghozni szíveskedjenek.

Határozati javaslat IV./2023. (X. 26.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti jogkörében eljárva hozzájárul a Kossuth Lajos utca 22. szám alatti, 20 m² és 40 m² nagyságú üzlethelyiségek Wimmer Kávézó Kft. (székhelye: 8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 22.; képv.: Kámán Ibolya) részére történő bérbeadásához az alábbi feltételekkel:
 - a) a bérleti jogviszony 2023. november 1. napjától kezdődően 5 évre, 2028. október 31. napjáig szól, további 5 év előbérleti jog biztosításával.
 - b) bérlő köteles a szerződéskötést megelőzően a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítása érdekében 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosítékot megfizetni a bérbeadó részére.
 - c) A helyiség bérleti díja 3077,-Ft+ÁFA/m²/hó.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására és a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatóját a helyiségbérleti szerződés megkötésére.

Határidő: tájékoztatásra 2023. október 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazgatási osztályvezető)

Keszthely, 2023. október 24.

Manninger Jenő
polgármester

Helyiségbérlési szerződés

mely létrejött egyrészről a keszthelyi Városüzemeltető Egy-
személyes Korlátolt Felelősségű Társaság (Keszthely, Kossuth
L. u. 12.), mint bérbeadó, másrészről

..Szabó Béla és Szabó Bólinté

sz. alatti lakos, mint bérlő között az alábbi feltételek
mellett'.

- 1./ Bérbeadó a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal Jogi, Igazgatási
Osztályának 2095-2/19.93. sz. határozata alapján az
abban foglalt kikötésekkel bérbe adja, bérlő pedig bérbe
veszi a keszthelyi, Kossuth L. u. 22. szám
alatti ^{40,0} m² alapterületű helyiséget
..Helyiségbérlés céljára.
- 2./ Jelen bérlési szerződés határozatlan
..... napjány terjedő meghatározott
időre szól.
- 3./ Bérbeadó és bérlő a helyiség bérét havi 20.000,-
Ft-ban (azaz: Húszezer
00/100 forintban) + 25 % ÁFA-ban határozzák meg, mely össze-
get bérlő a bérbeadó által negyedévente, a negyedév közepi
hónapjában kiállított számla alapján, a számlában szereplő
fizetési határidőig (8 banki nap) egyösszegben köteles bér-
beadó részére megfizetni.
- 4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 3./ pontban meg-
határozott bérlési díj évente - az előző évihez képest -
az előző évi infláció mértékével emelkedik. Az előző évi
infláció mértékének megállapítása felek közös megegyezésé-
vel, az alábbiak szerint történik:
 - a./ KSH által - akár hivatalos lapjában, akár a napilapokban
- a tárgyévet követő év január 31-ig megjelentetett köz-
lemény alapján, ennek hiányában pedig
 - b./ a két fél által megállapodott mérték mindaddig, míg az
a./ pontban körülírt közlemények meg nem jelennek.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a közlemények
megjelenését követően a megállapodott inflációs mértéket a
tárgyév január 1. napjától kezdődően a tényleges infláció
mértéke szerint javítják, és a bérlési díjat ez alapján
állapítják meg. A túlfizetéssel vagy a tartozással egymás
között elszámolnak.
A bérlési díj automatikus változtatására első ízben 19 94.
év január 1. napjával kezdődően kerül sor.
- 5./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő hibájából
adódó fizetési késedelem esetén bérlő a mindenkorli jegybanki
alapkamat kétszeres mértékét fizeti meg bérbeadónak késedel-
mi kamat címén.
- 6./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést
olyan magánokiratnak tekintik, melynek alapján a szerződési
kötelezettség elmulasztásából eredő helyiségbérlőtartozás
miatt az 1979. évi 10. tvr.-ben szabályozott, közjegyző ál-
tal záradékoltt végrehajtásnak van helye. A végrehajtás ki-

bocsátása előtt bérbeadó köteles bérlőt - a jogkövetkezményekre vonatkozó figyelmeztetést is tartalmazó - levélben felszólítani - ismételt határidő megjelölésével - a teljesítésre.

7./ Felek a helyiséget **1993. június 17.**

napjával tekintik használatba adottnak, így ezen időponttól terheli bérlőt a 3./ pontban meghatározott fizetési kötelezettség.

8./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérlő a vízvétel méréséhez külön vízmérőóra felszereltetéséről gondoskodik **1993. július 31.**

..... napjáig. A vízmérőóra felszereltetéséig víz- csatornadíj megtérítése címén 1993. évben havi **2.200,-** Ft (azaz: ~~kettőezer-kettőszáz~~ **(KFA-s ár)**.....

..... 00/100 forint) díjmegtérítést fizet bérlő bérbeadónak, mely a havi bérleti díj fizetésével egyidőben esedékes és a bérleti díjkésedelem, vagy meg nem fizetésének szankciót vonja maga után.

Felek megállapodnak abban is, hogy a vízmérőóra felszerelését követően bérlő a víz- csatornadíjat a közüzemi szolgáltatóval kötött külön megállapodás létrejöttéig bérbeadónak, azt követően közvetlenül szolgáltatónak fizeti meg.

Amennyiben bérlő a vízmérő felszereltetéséről 1993. évben nem gondoskodik, úgy bérbeadó jogosult víz- csatornadíj megtérítése címén havi **15,0** m³ vízmennyiség alapulvételével mindenkor az érvényes víz- csatornadíj árával számlázni a havi vízfelhasználást.

9./ Az egyéb közüzemi díj fizetési kötelezettsége bérlőnek a közüzemi szolgáltatók felé áll fenn.

10./ Fentiekén túl bérlőt terheli a szemétszállítási díj fizetési kötelezettség, melynek összegét a birtokbavételtől köteles az illetékes szolgáltató vállalat részére közvetlenül megfizetni.

11./ Bérlő köteles gondoskodni a helyiség, a helyiség előtti közösségi használatra szolgáló terület (közterület, járda) tisztántartásáról, a közterületnek a téli időszakban szükség szerinti hó- síkosságmentesítéséről, valamint a tevékenységével összefüggésben keletkező hulladék eltakarításáról.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlet tárgyát képező helyiség fenntartásáról, karbantartásáról, az esetlegesen szükségessé váló felújításáról bérlő köteles gondoskodni.

A bérlő által végzendő karbantartás, felújítás fogalmkörébe tartozik különösen

- a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartása,
- a helyiség burkolatainak, a helyiséghez tartozó üzlet-homlokzatnak (portáinak) kirakatszekekrónynek a felújítása, pótlása, illetve cseréje
- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben.

13./ A bérlemény üzemeltetésével összefüggésben a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása bérlő feladata.

14./ Bérlő tudomásul veszi, hogy bérbeadó az épületeit nem biztosítja, ezért kötelezettséget vállal arra, hogy bérleményének biztosításáról gondoskodik.
Amennyiben bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó az esetlegesen keletkező károkért felelősséget nem vállal.

15./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény használati jogának ideiglenes jellegű bérbe- (albérletbe) adásához, a helyiség vagy egy részének ideiglenes átengedéséhez harmadik személy részére a bérbeadó és az elhelyező hatóság hozzájárulása szükséges. A bérbeadó a hozzájárulás megadását megtagadhatja, ha

- a helyiség rendeltetési célja úgy változna, hogy a helyiségben vagy annak egy részében végezni kívánt tevékenység Keszthely Város Részletes Rendezési Tervével ellentétessé válna, vagy
- a bérlő az ideiglenes használatra átengedést megelőző egy éven belül legalább két esetben díjfizetési késedelembe esett.

Ideiglenes átengedés esetén bérbeadó jogosult az ideiglenes átengedés időtartama alatt az éppen esedékes bérleti díjnál 20 %-kal magasabb összegű bérleti díjat számlázni.

16./ Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleménynek a kiutaló határozatban megjelölt céltól eltérő használatához az elhelyező hatóság engedélye szükséges.
A helyiségnek a kiutalási céltól engedély nélkül történő eltérő hasznosítása, vagy más részére történő engedély nélküli átengedése a szerződés azonnali hatályú megszűnését vonja maga után (bontó feltétel).

17./ Bérbeadó a helyiségbérleti szerződést cseré helyiség felajánlása és biztosítása, illetve kértalanítás nélkül felmondhatja, ha

- a bérlő a bérleti díj fizetési kötelezettségének a megállapodott időpontig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire bérbeadó bérlőt - újabb határidő kitűzésével -

- írásban figyelmeztette, s e határidő eredménytelenül telt el,
- a bérlő a szükséges karbantartási, fenntartási, felújítási kötelezettségének nem tesz eleget,
 - a bérlő olyan magatartást tenusít, amely a környezetével való együttélés szabályait sérti,
 - a bérlő bérbeadói előzetes hozzájáruláshoz kötött tevékenységet bérbeadó engedélye nélkül végez,
 - a bérlő a bérleményt a rendeltetési céltól eltérően használja és ahhoz engedéllyel nem rendelkezik,
 - a bérlő a bérlemény hasznosításáról nem gondoskodik.

A felmondás előtt a munkateljesítésre, a helytelen magatartás megszüntetésére bérbeadó a bérlőt a tudomásra jutástól számított 8 napon belül - ismételt határidő megjelölésével - írásban felszólítja.

Bérbeadó a felmondást a kötelezettség teljesítésére megszabott határidő eredménytelen elteltétől számított további 8 napon belül írásban közli bérlővel.

A felmondás az elmulasztott bérfizetési időpontot, egyéb esetben a felszólítás keltét követő hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.

- 18./ A bérlő a bérleti szerződést bármikor írásban felmondhatja. Ebben az esetben a helyiségbérleti jog megszerzésével kapcsolatos költségeinek megtérítését nem igényelheti, és egyéb vagyoni igényrel sem léphet fel bérbeadóval szemben. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.
- 19./ A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlő köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- 20./ Bérlő tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát bérbeadónak előzetesen be kell jelentenie, ahhoz bérbeadói hozzájárulást kell kérnie. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény
"Műemlék"
.....védelem alatt álló épületben van.
- 21./ Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a szerződés megszűnését követő 15 napon belül az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat és felszereléseket elbontja és elszállítja. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségét elmulasztja, úgy bérbeadó jogosult azt bérlő költségére és veszélyére elvégeztetni. Bérbeadó felelős őrzési kötelezettsége max. 6 hónapig áll fenn.

22./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén az olyan, bérlő által végzett, és az épület állagának sérelmével elbontható értékemelő beruházást, amely nem tartozik a szerződés 12./ pontjában szabályozott körbe, bérlő bérbeadó-nak vagy a következő bérlőnek felajánlhatja. Amennyiben bérbeadó a felajánlást elfogadja, úgy bérlő a létesítés-kori költségeknek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.

23./ Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a PTK és a vonatkozó jogszabályi előírások az irányadók.

24./ A szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik a bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

24./ Egyéb kikötések:
.....
.....
.....
.....
.....

Keszthely, 19. ~~99~~ év ... ~~Július 1.~~

Keszthelyi Városüzemeltető Kft
8361 Keszthely
Kossuth L. u. 12.

bérbeadó

János Balogh
bérlő
János Balogh

Tanúk:

- 1./ *József G. Balogh*
- Keszthely, Vörösmarty u. 21.*
- 2./ *Jana J. Vranne*
- Keszthely, Balaton u. 16.*

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2004. március 17. napján a Keszthelyi Városüzemeltető KFT (Keszthely, Vásár tér 10.) sz. alatti hivatalos helyiségében.

Jelen vannak: Bérelő részéről: Szabó Béláné

Bérbeadó részéről: Takács Jánosné Ingatlankezelési Osztály vezetője
Sitnikszám Lászlóné ügyintéző

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés módosítása

Előzetes kiértékelés alapján a Keszthely, Kossuth u. 22.sz. alatti (40 m² és 24 m² alapterületű) önkormányzati tulajdonú helyiségbérlemény bérelője Ingatlankezelési Osztályunkon megjelent.

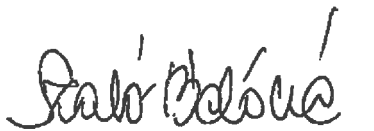
Egyeztető tárgyalás eredményeként felek a fentiekben rögzített helyiségbérleményekre vonatkozó bérleti szerződést az alábbiak szerint módosítják:

- a bérleti szerződés mindkét bérlemény esetében 10 év meghatározott időtartamra módosul 2004. április 1. napjától,
- mindkét bérlemény esetében a bérleti szerződés lejártát követő további 5 évre szóló előbérleti jogot kap a bérelő,
- mindkét bérlemény esetleges értékesítése esetén bérelő elővásárlási jogot kap,
- bérelő vállalja, hogy 2004. április 1. napjától a Keszthely, Kossuth u. 22. sz. alatti 40 m² alapterületű üzlet után 117.200.-Ft + ÁFA (azaz: Egyszáztizenhétezer-kettőszáz forint + ÁFA), a Kossuth u. 22. sz. alatti 24 m² alapterületű üzlet után 70.320.-Ft + ÁFA (azaz: Hetvenezer-háromszázhusz forint + ÁFA) helyiségbérleti díjat megfizeti,
- bérelő vállalja, hogy az előzőekben rögzített havi bérleti díj mértékek évenként 10 %-kal, de amennyiben az infláció ennél kevesebb, úgy az infláció mértékével emelkedik, első ízben 2005. január 1. napjával.

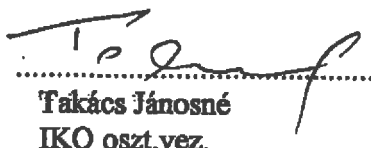
Bérelő vállalja, hogy a bérbeadó által elkészítendő szerződés-módosításokat aláírva, postafor-dultával visszaküldi bérbeadó részére.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a fentiekben rögzített bérleti díjakat jelen jegyzőkönyv alapján bérbeadó jogosult kiszámlázni bérelő részére.

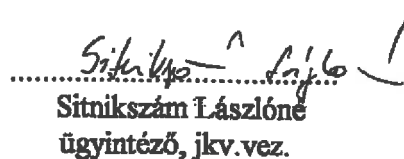
K.m.f.



bérelő részéről



Takács Jánosné
IKO oszt. vez.



Sitnikszám Lászlóné
ügyintéző, jkv. vez.

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS-MÓDOSÍTÁS

mely létrejött Keszthely Város Önkormányzat megbízásából
egyrészt a *Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes KFT*
Keszthely, Vásár tér 10.
mint *bérbeadó*, (a továbbiakban: bérbeadó)
másrészt *Szabó Béláné*

mint *bérlő* (a továbbiakban: bérlő)

között az alábbi feltételek mellett:

- 1./ Szerződő felek a köztük 1993. július 1.-én Keszthely, Kossuth u.22.sz.alatti 40 m² alapterületű helyiségre vonatkozóan létrejött bérleti szerződést Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 336/2003. (XI.27.)-sz. határozatában foglaltak figyelembevételével módosítják.
- 2./ Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés időtartama 2014. március 31. napjáig tartó meghatározott időre változik.
Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés lejártát követően bérlő további 5 évre szóló előbérleti jogot kap.
- 3./ Felek megállapodnak abban is, hogy az 1. pontban körülírt bérlemény esetleges értékesítése esetén bérlőt elővásárlási jog illeti meg.
- 4./ Bérbeadó és bérlő a helyiség bérleti díját 2004. április 1. napjától havi 117.200.-Ft (azaz: Egyszáztizenhétezer-kettőszáz 00/100.forint) + ÁFA összegben állapítják meg, mely összeget bérlő - a bérbeadó által kiállított számla alapján - a számlában szereplő fizetési határidőig köteles bérbeadó részére megfizetni.
- 5./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 4. pontban rögzített bérleti díj évente 5 %-kal automatikusan emelkedik az előző évihez képest, első ízben 2005.január 1. napjával. Az emelt díj minden év január 1. napjától esedékes.
Bérlő kijelenti, hogy a bérleti díj fentiek szerinti emeléséhez hozzájárul, azt nem vitatja.
- 6./ Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleménynek az engedélyezett rendeltetési céltól eltérő használatához a bérbeadó engedélye szükséges.
A helyiségnek az engedélyezett rendeltetési céltól - engedély nélkül történő- más célú hasznosítása, vagy más személy engedély nélküli befogadása a szerződés felmondását vonja maga után.
- 7./ Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha
- a bérlő a bérleti díj fizetési kötelezettségének a megállapodott határidőig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire bérbeadó bérlőt - újabb határidő kitűzésével - írásban figyelmeztette, s e határidő eredménytelenül telt el,

**HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS
III. SZ. MÓDOSÍTÁSA**

mely létrejött Keszthely Város Önkormányzat megbízásából
egyrésről a **Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes KFT**
Keszthely, Vásár tér 10.
mint *bérbeadó*, (a továbbiakban: bérbeadó)
másrésről **Szabó Béláné**

mint *bérlő*, (a továbbiakban: bérlő)

között az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek a köztük 1993. július 1.-én Keszthely, Kossuth u. 22. sz. alatti 40 m² alapterületű helyiségre vonatkozóan létrejött bérleti szerződés bérlői megnevezését az alábbiak szerint módosítják, tekintettel arra, hogy bérlő 2007.04.10.-én ezen névvel és címmel egyéni cékként került bejegyzésre:


Wimmer Marianna Kereskedelmi és Vendéglátó Egyéni Cég
Cégjegyzékszám: Cg.20-11-090359
Adószám: 54458826-2-40
Keszthely, Kossuth u. 22.

2./ Az 1993. július 1.-én kelt helyiségbérleti szerződés, valamint az 1994. november 30.-án illetve 2004. május 5.-én kelt szerződés módosítások egyéb pontjai változatlanul érvényben maradnak.

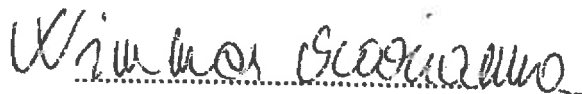
Felek a jelen szerződés-módosítást elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Keszthely, 2007. április²⁰

Keszthely, 2007.^{04.27.}.....



Keszthelyi Városi Önkormányzat
8361 Keszthely
Vásár tér 10.
A. 53


bérbeadó



bérlő

Előttünk, mint tanuk előtt:

1./ 
.....
Kft., Bérlő: 4.27.....

2./ 
.....
Céggelvezető: Wimmer Marianna 2007.04.27.

**HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS
IV. SZ. MÓDOSÍTÁSA**

mely létrejött Keszthely Város Önkormányzat megbízásából

egyrésztől a **Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes KFT.**

Keszthely, Vásártér 10.

mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó),

másrésztől **Wimmer Marianna Kereskedelmi és Vendéglátó Egyéni Cég**

Cégjegyzékszám: Cg. 20-11-090359

Adószám: 54458826-2-40

Keszthely, Kossuth L.u.22.

mint bérlő (a továbbiakban: bérlő).

között az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő felek a közöttük 1993. július 1-én Keszthely, Kossuth L.u.22. sz. alatti 40 m² alapterületű helyiségre vonatkozóan létrejött bérleti szerződés bérlői megnevezését az alábbiak szerint módosítják, tekintettel arra, hogy bérlő 2007. október 15. napján ezen névvel és címmel a Zala Megyei Bíróság, mint Cégbíróság végzése értelmében KFT-ként került bejegyzésre:

Wimmer Kávézó Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégjegyzékszám: Cg. 20-09-067909

A cég adószáma: 14034729-2-20

A cég statisztikai számjele: 14034729-5242-113-20

Képviselőre jogosult: Szabó Béláné ügyvezető (an.: Bán Anna)

Keszthely, Fejér Gy.u.11.

A cég rövidített elnevezése: **Wimmer Kávézó KFT.**

2. Az 1993. július 1-én kelt helyiségbérleti szerződés, valamint az 1994. november 30-án, 2004. május 5-én, illetve 2007. április 26. napján kelt szerződésmódosítások egyéb pontjai változatlanul érvényben maradnak.

Felek a jelen szerződésmódosítást elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Keszthely, 2007. október 30.

Keszthely, 2007. október 30.

Keszthelyi Városüzemeltető KFT

8360 Keszthely,

Vásártér 10.

Pf.: 53.

bérbeadó

WIMMER KÁVÉZÓ KFT

8360 Keszthely

Kossuth L. u. 22.

Adószám: 54458826-2-40

bérlő

Előttünk mint tanúk előtt:

1./ Генеральный директор

..... Генеральный директор 101 20

2./ Татьяна Юрьевна

..... Владимир Ильич

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS
V. sz. MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött Keszthely Város Önkormányzat megbízásából

egyrésztől a **VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.**
Cégjegyzékszám: 20-09-060943
Adószám: 10746569-2-20
Képviseli: Göncz Attila ügyvezető igazgató
Székhely: Keszthely Vásár tér 10.
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrésztől **Wimmer Kávézó Kft.**
Cégjegyzékszám: 20-09-067909
Adószám: 14034729-2-20
Képviseli: Kámán Ibolya

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

között az alábbi feltétek mellett:

1./ Szerződő felek a közöttük 1993. július 1-én Keszthely Kossuth L. u. 22. sz. alatti 40 m2 alapterületű helyiségre vonatkozóan létrejött bérleti szerződést a 13/2014. (I.30.) sz. képviselő-testületi határozat alapján az a jelen okiratban írtak szerint módosítják.

2./ Szerződő felek a közöttük fennálló, és az 1./ pontban megjelölt bérleményre vonatkozó bérleti jogviszonyt 2023. október 31-ig meghosszabbítják, a szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy az 1993. július 1-én kelt helyiségbérleti szerződés, valamint az 1994. november 30-án, a 2004. május 5-én, a 2007. április 26.-án, valamint a 2007. október 30-án kelt szerződésmódosítások jelen megállapodással nem érintett egyéb pontjai változatlanul érvényben maradnak.

4./ Bérlő kijelenti, hogy a bérlemény műszaki állapotával és egyéb jellemzőivel, sajátosságaival tisztában van, azt tudomásul veszi. A bérleti jogviszony eddig eltelt, és a jövőben esedékes időtartamára vonatkozóan nem vitatja sem a bérlemény műszaki állapotát, sem annak alapterületét, beleértve a bérlő által korábban megkötött bérleti szerződés alapján bérelt másik helyiséget (bérleményt) is, amelyhez (Wimmer Kávézó) - nyílászáró létesítésével - bérlő hozzákapcsolta a jelen bérleményt.

Felek jelen szerződésmódosítást elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Keszthely, 2014. március 31.

2014. március 31.

VÜZ Nonprofit Kft. bérbeadó

Wimmer Kávézó Kft. bérlő

Képviseli: Göncz Attila ügyvezető igazgató

Képviseli: Kámán Ibolya ügyvezető

Előttünk mint tanúk előtt:

1./ *Felük Erzsébet*
Keszthely Vásár tér 10.

2./ *K. K.*
V. K.

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött Keszthely Város Önkormányzat megbízásából

egyrésről a **VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit KFT**
Cégjegyzékszám: 20-09-060943
Adószám: 10746569-2-20
képv.: Göncz Attila ügyvezető
székhely: Keszthely, Vásár tér 10.
mint bérbeadó, (a továbbiakban: bérbeadó)

másrésről **Wimmer Kávézó Kft.**
Képviseli: Kámán Ibolya

Cégjegyzékszám: 20-09-067909
Adóazonosító: 8340210297

mint bérlő, (a továbbiakban: bérlő)

között az alábbi feltételek mellett:

1./ Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Turisztikai, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 19./2013. (X.29.) sz. határozata alapján - az abban foglalt kikötésekkel - a Keszthely, Kossuth L. u. 20. sz. alatti, 20 m² alapterületű önkormányzati helyiséget.

2./ Jelen bérleti szerződés 2013. november 2 – 2023. október 31-ig tartó határozott időre szól.

3./ Bérbeadó és bérlő a helyiség bérleti díját a 317/2012. (XI.30.) számú képviselő-testületi határozatban foglalt fajlagos bérleti díj alkalmazásával 3.077.-Ft/m²+ ÁFA/hó összegben állapítják meg, mely összeget bérlő – a bérbeadó által kiállított számla alapján – a számlában szereplő fizetési határidőig köteles bérbeadó részére megfizetni.

4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 3. pontban megállapított bérleti díj évente, Keszthely Város Önkormányzatának mindenkor helyi rendeletében megállapított mértékben - mely jelenleg 5 % - automatikusan emelkedik az előző évihez képest, első ízben 2014. január 1. napjával. Az emelt díj megfizetése minden év január 1. napjától esedékes a számlán feltüntetett határidőben. Bérlő kijelenti, hogy a bérleti díj fentiek szerinti emeléséhez hozzájárul, azt nem vitatja.

5./ A szerződéskötés időpontjáig bérlő köteles a bérbeadó részére 234.467.-Ft (azaz: kettőszázharmincnégyezer négyszázhatvanhét 00/100 forint) összeget megfizetni, mely a bérlő által felajánlott, a helyiség rendeltetésszerű visszaadásának biztosítására, a 3. pontban rögzített, ÁFA-t is magában foglaló 3 havi bérleti díjnak felel meg. Jelen helyiségbérleti szerződés aláírásával bérbeadó elismeri, hogy ezen összeg befizetést nyert.



6./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő hibájából adódó fizetési késedelem esetén a jogszabályok szerint mindenkor esedékes kamat kétszeresét fizeti meg bérlő bérbeadó részére késedelmi kamat címén.

7./ Felek a helyiséget 2013. november ^{27.}..... napjával tekintik használatba adottnak, így ettől az időponttól terheli bérlőt a 3. pontban meghatározott fizetési kötelezettség. Bérlő a helyiség vendéglátó célú átalakításának idejére, de legfeljebb 2 hónap időtartamra – a bérleti díj fizetése alól mentesül. Bérlő köteles írásban bejelenteni az átalakítási munkák kezdő és befejezési időpontját. Az átalakítási munkával kapcsolatos kötelezettségeket jelen helyiségbérleti szerződés 20. pontja tartalmazza.

8. a./ Felek rögzítik, hogy a bérlemény vízmérő al-órával rendelkezik, melynek folyamatos hitelesítése vagy cseréje, bérlő feladata és költsége.

Bérbeadó a jelen szerződés aláírását követően ellenőrzi a vízmérő al-óra kezdő állását és hitelességét. Felek rögzítik, hogy ezt követően a vízfogyasztásmérő al-óra leolvasása a bérbeadó részéről félévente történik. Ennek megfelelően a felhasznált vízmennyiség költsége a mindenkor érvényes víz-és csatornadíj közületi árának figyelembevételével havonta átalánydíjként kerül számlázásra. A havi átalánydíjat és víz alapdíjat a bérleti díj számlával egy időben érvényesíti bérbeadó, melyet bérlő a számlában szereplő fizetési határidőig köteles bérbeadó részére megfizetni.

b./ Bérlő tudomásul veszi, hogy az ilyen módon leszámlázott illetve befizetett víz- és csatornadíj előlegként szerepel, a közüzemi szolgáltató elszámolásakor az ingatlan főmérő órája és az ehhez kapcsolódó al-órák között kimutatott különbség a fogyasztás függvényében felosztásra kerül a vízfelhasználók között, mely felosztott vízdíj különbözet fogyasztás arányos részét bérlő köteles bérbeadó részére megfizetni a számlában feltüntetett határidőig. Bérlő tudomásul veszi, hogy - hiteles al-mérő hiányában - a részére megállapított havi átalány a vízdíj különbözet felosztásakor úgy tekintendő, mintha al-órán mutatkozna ezen fogyasztás.

A víz és csatornadíj meg nem fizetése a bérleti díj késedelem illetve nem fizetésének szankcióit vonja maga után.

c./ Szerződő felek rögzítik, amennyiben a közüzemi szolgáltató DRV Zrt. a bérleti jogviszony időtartama alatt bármikor, vízmérő főóra felszerelését írja elő, bérlő köteles a megadott határidőn belül kiépíttetni. Az ezzel járó mindennemű tervezési, kiépítési és egyéb költség teljes egészében bérlőt terheli.

Szerződő felek rögzítik, hogy az al-mérő felszerelésének díját, és az egyéb járulékos költségeket bérlő köteles viselni azzal, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén az al-mérőt köteles a bérlemény tartozékként a bérleményben hagyni azzal, hogy ezzel összefüggésben semmilyen térítésre nem tarthat igényt.

9./ A közüzemi szolgáltatók felé bérbeadó az átadás-átvételkor felvett jegyzőkönyv alapján a bérlői/fogyasztó változást írásban bejelenti. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a szolgáltatókkal közüzemi szerződést köt, illetve a létrejött szerződések másolati példányait a bérbeadónak – a megkötését követő 5 munkanapon belül – megküldi.

Szerződő felek rögzítik, amennyiben a bérlemény átalakításával, felújításával összefüggésben bérlő bárminemű változást kíván eszközölni (pl. átépítés), bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását ki kell kérni.



10./ A bérleti díj nem foglalja magában az egyéb közüzemi díjakat, valamint a szemétszállítási díjat, így bérlő azokat közvetlenül a szolgáltatóknak fizeti. Erre vonatkozóan a szolgáltatókkal külön megállapodást kell kötnie a jelen szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül, melyet bérbeadónak köteles bemutatni.

11./ Bérlő köteles gondoskodni a helyiség, a helyiség előtti közös használatra szolgáló terület (közterület, járda) tisztán tartásáról, a téli időszakban szükséges hó- és síkosságmentesítésről, valamint a tevékenységével összefüggő hulladék eltakarításáról.

A jelen pontban rögzített kötelezettségek bármelyikének elmulasztásából adódó felelősség teljes egészében bérlőt terheli.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlet tárgyát képező helyiség fenntartásáról, karbantartásáról, az esetlegesen szükségessé váló felújításáról bérlő köteles gondoskodni.

A bérlő által végzendő karbantartás, felújítás fogalomkörébe tartozik különösen:

- a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartása,
- a helyiség burkolatainak, a helyiséghez tartozó homlokzatnak (portálnak) a felújítása, pótlása, ill. cseréje,
- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérlő kizárólagosan használ, ill. tart üzemben.

13./ A bérlemény átalakításával, felújításával, üzemeltetésével kapcsolatban a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása bérlő feladata.

14./ Bérlő tudomásul veszi, hogy bérbeadó az épületeit nem biztosítja, ezért kötelezettséget vállal arra, hogy bérleménye biztosításáról gondoskodik. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó az esetlegesen bekövetkező károkért felelősséget nem vállal, és mindennemű (az épületben, a bérlemény(ek)ben, a közös helyiség(ek)ben bekövetkező) kár értékét bérlő - biztosítás hiányában - bérbeadónak megtéríti.

15./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény albérletbe adásához a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges. Bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, különösen ha:

- a bérlő által végzett és a befogadott személy által végezni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály tiltja, vagy a befogadott személy a tevékenység gyakorlásához szükséges engedéllyel nem rendelkezik,

- a helyiség rendeltetési célja úgy változna, hogy a helyiségben vagy annak egy részében végezni kívánt tevékenység a rendezési tervvel ellentétessé válna, illetve a jelen bérleti szerződés megkötésének 1./ pontban meghatározott céljától eltérne.

- bérlőnek bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka van.

Az albérletbe adás határozott időtartamra történhet, mely két évnél hosszabb nem lehet és nem haladhatja meg a bérlő fennálló bérleti jogviszonyának hátralévő idejét.

Albérletbe, bármely más jogcímen történő használatba adás esetén bérbeadó jogosult az albérletbe adás időtartama alatt az éppen esedékes bérleti díjat bérlőtől beszédni, illetve - Keszthely Város Képviselő-testületének hatályban lévő rendeletében meghatározottak szerint - magasabb összegű bérleti díjat számlázni, és bérlőtől beszédni.

164

16./ Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleménynek az engedélyezett rendeltetési céltól eltérő használatához a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges. A helyiségnek az engedélyezett rendeltetési céltól - engedély nélkül történő - más célú hasznosítása, vagy engedély nélküli albérletbe adás a szerződés felmondását vonja maga után.

17./ Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha

- a bérelő a jelen szerződés szerinti bérleti és közüzemi díj fizetési, valamint a bérleti díj után fizetendő általános forgalmi adó fizetési kötelezettségének a megállapított határidőig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire bérbeadó bérletet - újabb határidő kitűzésével - írásban figyelmeztette, s e határidő eredménytelenül telt el,
- bérelő a közüzemi szolgáltatókkal megkötött szerződések bérbeadó felé történő bemutatási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget,
- bérelő a szükséges karbantartási, fenntartási, felújítási kötelezettségének írásbeli figyelmeztetés ellenére nem tesz eleget,
- a bérelő olyan magatartást tanúsít, amely a környezetükkel való együttélés szabályait súlyosan sérti,
- bérelő a jelen szerződésben vállalt egyéb kötelezettségét nem teljesíti,
- a bérelő bérbeadói engedélyhez kötött tevékenységet bérbeadó engedélye nélkül végez.

A felmondás előtt a teljesítésre, ill. a helytelen magatartás megszüntetésére bérbeadó bérletet írásban felszólítja. Bérbeadó a felmondást a kötelezettség teljesítésére megszabott határidő eredménytelen eltelte után a jogszabályokban előírt határidővel írásban közli bérelővel. A felmondás az elmulasztott díjfizetési időpontot követő hónap, egyéb esetben a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.

18./ Jelen határozott időre szóló helyiségbérleti szerződést, annak lejárta előtt - a 15. ;16. és 17. pontban szereplő felmondási okok kivételével - a felek csak közös megegyezéssel szüntethetik meg.

19./ A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérelő köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

20./ Bérelő tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát bérbeadónak előzetesen írásban be kell jelenteni, ahhoz bérbeadói hozzájárulást kell kérni.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény műemlék védelem alatt álló épületben van. Erre való tekintettel a felújítás, átalakítás során felmerülő munkálatok vonatkozásában - szükség szerint - bérelő köteles a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulását beszerezni.

21./ Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén - a megszűnést követő 15 napon belül - az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat ettől eltérő megállapodás hiányában elbontja és elszállítja.

22./ Szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő által a bérleményben esetlegesen végzendő felújítási munkák illetve bármely értékemelő beruházás költségeinek viselése tekintetében bérlő sem a tulajdonos Önkormányzat, sem a bérbeadó VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit KFT-vel szemben semminemű követelést nem támaszt semmilyen jogcímen (beleértve a jogalap nélküli gazdagodást is), sem a jelen szerződés hatálya alatt, sem a szerződés bármilyen okból történő megszűnése, illetve megszüntetése esetén. Bérlő kijelenti, hogy erre vonatkozó igényéről ezennel lemond.

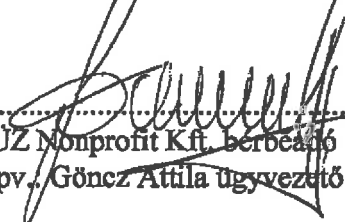
23./ Bérlő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező helyiség műszaki állapotát ismeri, azt a szerződéskötés előtt megtekintette. A továbbiakban nem vitatja sem a műszaki állapotot, sem a bérlemény alapterületét, beleértve a bérlő által korábban megkötött bérleti szerződés alapján bérelt másik helyiséget (bérleményt) is, amelyhez (Wimmer Kávézó) – nyílászáró létesítésével – bérlő hozzákapcsolja jelen bérleményt.

24./ Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelete előírásai az irányadóak, illetve a rendeletben nem szabályozott kérdésekben a VÜZ Nonprofit Kft. a bérlővel szabadon állapodik meg.

30./ A jelen szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik a bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen bérleti szerződést, mint akaratunkkal megegyezőt, helybenhagyólag aláírtuk.

Keszthely, 2013. november 26.

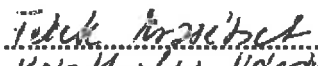

VÜZ Nonprofit Kft. bérbeadó
képv.: Göncz Attila ügyvezető

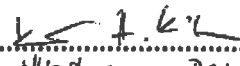


Keszthely, 2013. november 27.


Wimmer Kávézó Kft. bérlő
képv.: Kámán Ibolya ügyvezető

Előttünk mint tanúk előtt:

1./ 
Keszthely Város 10

2./ 
Wimmer Kávézó Kft. 7.4.6

8. n. melléklet

2023.10.18.
25917

kro
ra

**Keszthely Város
Polgármesteri Hivatal
Közigazgatási Osztály**

8360. Keszthely
Fő tér 1.

Tárgy: Kérvény helyiségbérleményre

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Cím: _____	
Ügyiratszám: _____	Ügyintéző: <i>Gábor</i>

Tisztelt Közigazgatási Osztály!

A Wimmer Kávézó Kft, - 8360. Keszthely, Kossuth Lajos u.22. szám alatti 20 m2 és 40 m2es alapterületű üzlethelyiségekre vonatkozó bérleti szerződések 2023. október 31. napján lejárnak.

A továbbiakban is igényt tartanék a helyiségbérleményekre, folytatni kívánom a jogviszonyt, kérvényezem a szerződések meghosszabbítását.

Keszthely, 2023.október 16.

Tisztelettel:

Kámán Ibolya

Kámán Ibolya
ügyvezető
Wimmer Kávézó Kft

Tel.: 06302687409

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről**

(kivonat)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya kiterjed a Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában és használatában levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérbeadásának feltételeire.

2. A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

2. §

(1) A bérbeadói jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére jogosultak az 1. mellékletben szabályozott hatásköri megosztás szerint:

- a) Képviselő-testület
- b) Polgármester
- c) Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya
- d) VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.
- e) Az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott hatásköri megosztás nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy a bérbeadói jogokat közvetlenül gyakorolja. A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától - méltányossági okokból - az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet, így különösen az alábbi esetekben:

- a) városérdekből (kiemelten a bérbeadásra kerülő ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából, az ingatlan városrendezési okokból történő igénybevétele esetén),
- b) a bérlő közérdekű tevékenységére tekintettel,
- c) oktatási, kulturális, szociális célú helyiségigény esetén,
- d) pályázat megvalósításához kapcsolódó helyiségigényre vonatkozóan benyújtott kérelem esetén.
- e) az önkormányzati tulajdonú bérlemények folyamatos hasznosítása érdekében a bérleti jog átruházása, cseréje, gazdasági társaságba történő bevitele esetén, amennyiben a jelenlegi és a leendő bérlő tulajdonosa(i) azonos(ak) vagy részben azonos(ak).

(3) A Keszthely, Kossuth L. u. 45. szám alatti épület, a Keszthely, Kossuth L. u. 69. szám alatti ingatlan, a Keszthely, Kossuth L. u. 30. szám alatti ingatlan 66 m²-es helyiségcsoportja, valamint Fő tér 4. I. emelet 1. szám alatti ingatlan esetében a képviselő-testület döntése alapján a Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya által előkészített bérleti, használati szerződést a polgármester jogosult aláírni. Ezen ingatlanok kezelését a Polgármesteri Hivatal végzi.

(4) Az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei használatába átadott és az alapító okiratokban rögzített ingatlanok hasznosítására vonatkozó szerződéseket a bérbeadó nevében az intézményvezető jogosult aláírni, és annak kezeléséről az intézmény, költségvetési szerv köteles gondoskodni.

(5) A (3)-(4) bekezdésekben nem szabályozott helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a bérbeadó nevében a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. köti meg, valamint ellátja a helyiségek kezelésével kapcsolatos feladatokat Keszthely Város Önkormányzatával kötött külön szerződés alapján.

(6) A bérbeadói jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során az (1) bekezdés a)-e) pontjaiban felsoroltak kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, a kért adatok szolgáltatásával és a szakmai ismereteikkel egymást segíteni.

6. Bérbeadás pályázati eljárásán kívül

8. §

(1) A polgármester a Városstratégiai Bizottság döntése alapján jogosult pályázati eljárásán kívül helyiséget bérbe adni.

(2) Eredménytelen a pályázat, ha nincs pályázó, vagy ha a pályázati kiírásra nem érkezett érvényes pályázat.

(3) Érvénytelenné válik a pályázat, ha

- a) a pályázatot nyert személy kötelezettségvállalását a közzététel lejártát követő három munkanap alatt nem teljesítette, vagy
- b) a helyiségbérleti szerződést a közzététel lejártát követő további nyolc nap alatt nem köti meg.

(4) Kétszeri eredménytelen pályáztatást követően a polgármester a Városstratégiai Bizottság döntése alapján a helyiség besorolása szerint fizetendő bérleti díjből a bérleti jogviszony első két évében 50 % kedvezményt adhat. A két kedvezményes év elteltével a továbbiakban a besorolás szerinti bérleti díj fizetendő.

(5) Pályázati eljárásán kívül bérbe adott helyiségekre vonatkozó bérleti szerződések megkötésekor - a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása fejében meghatározott - díjra a pályázati eljárás szabályai megfelelően alkalmazandóak.

9. Bérbeadás feltételei, időtartama

11. §

(1) Ha jogszabály vagy a Képviselő-testület másként nem rendelkezik, helyiséget csak határozott időre lehet bérbe adni. A határozott időre szóló bérlet időtartama - kivéve: bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási joggal érintett helyiséget - legfeljebb 10 év, amely esetben a bérlőt újabb 5 évre előbérleti jog illetheti meg, amelyről a Képviselő-testület egyedileg dönt.

(2) A polgármester dönt a 10 éves időtartamon belül lejáró határozott idejű szerződések meghosszabbításáról, amennyiben a bérleti szerződés feltételeit a bérlő a bérleti jogviszony alatt nem szegte meg, és az önkormányzatnak a bérleményre vonatkozóan más célú hasznosítási szándéka nincsen.

11. A helyiség bérleti díja

13. §

- (1) A rendelet 2. melléklete tartalmazza a helyiség bérleménycsoportok szerinti besorolását.
- (2) A rendelet 3. melléklete tartalmazza a helyiségek területi besorolásának megfelelő díjövezeteket. A helyiség abba a díjövezetbe sorolandó be, amelyről a helyiség bejárata nyílik.
- (3) A bérbeadó és a bérlő a helyiség bérleti díjában külön Képviselő-testületi határozat ajánlásai alapján az (1) és (2) bekezdésben meghatározottakra figyelemmel szabadon állapodnak meg. A meglévő bérleti szerződéseknek a bérlő részéről történő bérleti díjra vonatkozó módosítására a Képviselő-testület egyedi határozata alapján kerülhet sor. Pályázat útján a havi bérleti díj összegére történő ráígéréssel (licitálással) bérleti jogot nyert bérlő a bérleti díj esetleges csökkentésére irányuló szerződésmódosítási kezdeményezéséhez a bérbeadó nem járul hozzá.
- (4) Amennyiben a Képviselő-testületi határozatban foglalt bérleti díjakra vonatkozó ajánlások mértékét túllépi a tárgyévre megállapított helyiségbérleti díj és az e rendelet hatályba lépését megelőzően kötött bérleti szerződésekben a díj évenkénti emelésének mértéke meghaladja a jelen rendeletben meghatározott mértéket, a bérlő kérelmére a bérbeadó a szerződést a jelen rendelet 15. §-ában foglaltaknak megfelelően módosíthatja.
- (5) Kizárólag népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek, továbbá könyvkereskedések részére a bérleti díj alsó határát legfeljebb 50 %-al csökkenteni lehet.
- (6) A bérleti díj alsó határát csökkentett mértékben kell figyelembe venni továbbá, ha a bérelt helyiség bejárata nem közterületre vagy közforgalom céljára szolgáló területre nyílik, illetve pince- és emeleti helyiségek esetében. Az ilyen jogcímen alkalmazható csökkentés mértéke legalább 30 %, legfeljebb 50 % lehet.
- (7) A bérleti díjat tízszeresen emelt összegben kell megfizetni, ha a bérlő a bérleményt bármely jogcímen másnak használatba adja.
- (8) A bérbeadó helyett végzett és bérbeadót terhelő munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a következők szerint történhet
 - a) a helyiség bérleti díjába történő beszámítással a havi bérleti díj 50 %-a erejéig, vagy
 - b) a bérlő költségeinek megtérítésénél a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a létesítéskori költségeknek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.Jelen bekezdés a) pontjában meghatározottaktól a Képviselő-testület a város számára fontos, a bérleményben végzendő tevékenységi kör folytatása esetén kivételesen eltérhet.
- (9) A bérleti jogviszony kezdetén a bérbeadóval egyeztetett, és a bérlő által elvégzett felújítás idejére (legfeljebb három hónapi időtartamra) nem kell bérleti díjat fizetni
- (10) Az idényjellegű tevékenység végzésére létesített és meghatározott időszakban használt helyiség bérleti díja az idényen kívüli időszakban október 1. napjától április 30. napjáig zárva tartás esetén a mindenkor megállapított bérleti díj 70 %-a.
- (11) Az e §-ban meghatározott kedvezmények megadásáról és azok mértékéről a polgármester saját hatáskörben dönt.

14. §

(1) Ha valamely helyiségcsoport egyes helyiségei különböző bérleménycsoportokba tartoznak, akkor a fő rendeltetési célnak megfelelő bérleti díjtételeket kell alkalmazni a bérleménycsoportra, kivéve ha a különböző tevékenységek egyértelműen elhatárolhatók.

(2) Nem alkalmazható a 13. § (4)–(5) bekezdésben meghatározott kedvezmény azoknál, akik a bérelt helyiséget

- a) harmadik személy használatába adták, vagy
- b) nem rendeltetésszerűen – a kiutaló határozatban, illetve a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre – hasznosítják (ez a tudomásra jutástól a visszaadásig terjedő időre vonatkozik), vagy
- c) kiutaló határozat, ill. bérleti szerződés nélkül használják, vagy
- d) a helyiség privatizáció keretén belüli megszerzése esetén az önkormányzat által megjelölt profiltól a meghatározott időtartamon belül eltérően használják.

(3) A bérleti díj megállapításának módosítását a bérlő és a bérbeadó egyaránt kezdeményezheti. A bérleti díj módosított összegét a bérbeadó csak aláírt szerződés vagy jogerős bírósági döntés alapján követelheti.

15. §

A bérleti díj évenként az előző évi bérleti díj 5 %-ával emelkedik.

2. melléklet a 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelethez

Helyiségek bérleménycsoportok szerinti besorolása

1. „A” bérleménycsoport

1.1. Bárok, mulatók, játéktermek, kaszinók, szerencsejáték irodák

1.2. Pénzintézetek, biztosítótársaságok, fogadóirodák

1.3. Hirdetésfelvevő helyek

2. „B” bérleménycsoport

2.1. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátóipari tevékenység végzésére bérelt helyiségek

2.2. Irodaépületek, irodahelyiségek, bemutatótermek

2.3. Termelési tevékenység végzésére bérelt helyiségek

2.4. Légiforgalmi, utazási irodák

3. „C” bérleménycsoport

3.1. Oktatási, kulturális, művelődési, egészségügyi, szociális, sport célú helyiségek, műtermek, galériák, könyvesboltok, népművészeti, népi iparművészeti árucikket árusító üzletek

3.2. Minden olyan egyéb tevékenység, amely jelen melléklet 1., 2., 4, 5., 6. pontjában nem szerepel

4. „D” bérleménycsoport

- 4.1. Különálló raktárak, tárolásra bérelt helyiségek, szociális kiszolgáló helyiségek
- 4.2. Kizárólag lakossági javító, szolgáltató tevékenységre bérelt és használt helyiségek
- 4.3. 1,5 m-rel a csatlakozó terepszint alatti egyéb gazdasági helyiségek
- 4.4. Érdekképviselői regionális feladat ellátására bérelt helyiségek
5. „E” bérleménycsoport: Gépjárművek tárolására bérelt helyiségek
6. „F” bérleménycsoport: Alapítványok, közalapítványok, egyesületek, történelmi egyházak tevékenységük végzésére bérelt helyiségek

Helyiségek területi besorolásának megfelelő díjövezetek

1. **A kiemelt övezet meghatározása:** a Kossuth L. u. Sétáló utcai szakasza (a Kossuth L. u. 1. számú és 2. számú ingatlan északi telekhatárait összekötő egyenes, és a Fő tér 1. számú és Kossuth L. u. 35. számú ingatlanok déli határvonalait összekötő egyenes által határolt terület), a Fejér Gy. u. 11. számú ingatlan nyugati határvonalának meghosszabbításáig, valamint a Kastély utca, illetve a Fő tér teljes területe a Kossuth L. u. Sörház és Helikon utca metszéspontjáig. Balaton parti terület: a vasútvonal a Balaton a Borbás V. sétány és a Sport Camping északi telekhatár vonalának meghosszabbítása által lehatárolt terület.
2. **I. övezet meghatározása:** a Deák F. u., Kossuth L. u., Mártírok u., Park u., Petőfi S. u., Lovassy S. u., Rákóczi tér, Szalasztó u., Kastély u., Sopron u., Bástya u., Pál u., Georgikon u. területe és az általuk határolt területek. Kivéve: a kiemelt övezet területe.
3. **II. övezete meghatározása:** Bercsényi u., Béni B. Á. u., Festetics u., Csárda u. a Vasútvonal, Nyárfa u., Tapolcai u., Martinovics u., Csapás u., Hévízi u., Pál u. területe és az általuk határolt területek, valamint a Mély u., Napfény sor és Keringő u. területe és az általuk határolt területek. Kivéve: a kiemelt és I. számú övezetek területét.
4. **III. övezet meghatározása:** az I. és II. övezethatárokon kívül eső területek



10. n. mellékelt

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. október 27-ei soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

218/2022. (X.27.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „2023. évi helyiségbérleti díjak meghatározása” c. előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

Az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozóan a 2023. évben megkötendő bérleti szerződésekben a 2022. évben is hatályban lévő alábbi minimális fajlagos díjtételeket kell alkalmazni:

	Díjak (Ft/m ² /hó + ÁFA)					
	A	B	C	D	E	F
Kiemelt	4.003	3.077	2.048	1.523	800	150
I.	2.844	2.048	1.444	1.176	800	100
II.	2.305	1.523	1.176	924	800	100
III.	1.411	924	583	583	800	100

A már megkötött szerződésekben rögzített évenkénti bérleti díjemelést csak a fenti minimális fajlagos bérleti díj elérésének mértékéig kell érvényesíteni.

Határidő: folyamatos, illetve 2023. december 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens

Keszthely, a Balaton fővárosa