

**HATÁROZAT KIVONAT**

a Képviselő-testület 2024. március 20-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

**16. napirend**

Téma: A MEMFO Nonprofit Kft. bérleti jogviszonyáról  
Előterjesztő: Dr. Szentirmai István polgármester

**57/2024.(III.20.) sz. határozat**

Ács Város Önkormányzatának Képviselő- testülete az Ács 2353/2 hrsz-ú, kivett klubház, udvar megnevezésű ingatlan tekintetében a MEMFÓ Nonprofit Kft. (2941 Ács, Cukorgyár- telep 14.) Bérelővel 2024. április 1. napjától kezdődő határozott, 2026. december 31. napjáig tartó időtartamra bérleti szerződést köt. A Képviselő- testület rögzíti, hogy a felek közti bérleti jogviszony időtartama 2011. november 1. napjától 2026. december 31. napjáig így folyamatosnak tekintendő. A Képviselő- testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a jelen határozat alapjául szolgáló előterjesztés mellékletét képező bérleti szerződést a MEMFÓ Nonprofit Kft. Bérelővel aláírja.

**Felelős: Dr. Szentirmai István polgármester**  
**Határidő: azonnal**

Ács, 2024. 03. 21.



dr. Fülesné Balogh Anita s.k.  
jegyző

Dr. Szentirmai István s.k.  
polgármester

Kivonat hitelül:

*Szabó Jánosné*  
Szabó Jánosné  
jkv.vez.  
2024. 03. 21.

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

melyet kötöttek egyrésztől **Ács Város Önkormányzata** (képviseli: Dr. Szentirmai István polgármester, adószáma: 15729655-2-11, KSH számjele: 15729655-8411-321-11, székhelye: 2941 Ács, Gyár utca 23.), mint **Bérbeadó**, másrésztől a **MEMFO Kereskedelmi és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2941 Ács, Cukorgyár-telep 14., Cg. szám: 11-09-007961, adószám: 12580358-2-11, statisztikai számjel: 12580358-2932-572-11, képviseli: Oplaznik Gabriella ügyvezető, továbbiakban: MEMFO Nonprofit Kft.), mint **Bérlő** alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1./ Bérbeadó 1/1-ed arányú tulajdonát képezi az Ács 2353/2 hrsz-ú, kivett klubház, udvar, megnevezésű, 4261 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlan, mely ingatlan természetben 2941 Ács, Gyár utca 12. szám alatt található.

Az ingatlant jelen szerződés aláírásával a Bérbeadó a Bérlő számára bérbe adja, és azt a Bérlő bérbe veszi.

A szerződő felek rögzítik, hogy közöttük az ingatlan tekintetében 2011. november 1. napjától kezdődően bérleti jogviszony állt fenn folyamatos jelleggel, 2024. március 31. napjáig terjedő időtartamra, mely időpontra a Bérbeadó a jogviszony felmondással történő megszüntetéséről rendelkezett 150/2023. (IX.26.) számú képviselő- testületi határozatával. A szerződő felek szándéka ugyanakkor az, hogy a Bérlő a bérleti jogviszonyt megszakítás nélkül, 2024. április 1. napjával folytassa, ennek okán, mint folyamatos jelleggel jogviszonyukat ezen időponttól kezdődően a felek jelen bérleti szerződés keretei között szabályozzák, egyben folytatják.

2./ A Bérleti jogviszony kezdő időpontja 2024. április 1. napja. A szerződő felek a bérleti szerződést határozott időtartamra, 2026. december 31. napjáig kötik.

A Bérlő jelenleg is az ingatlan birtokában van -2011. november 1. napjától kezdődően-, így a birtokba adásról rendelkezni nem szükséges.

3./ A Bérlő a bérleményt cégkivonatában a jelen szerződés aláírásának napján feltüntetett tevékenységi köröknek megfelelő célra használja és használhatja. Tevékenységének megváltoztatásához a Bérbeadó engedélye szükséges.

A szerződő felek külön rögzítik, hogy a Bérlő köteles a Bérbeadó számára haladéktalanul jelezni, amennyiben tevékenységi körei bővítésének igénye merül fel. A Bérbeadó a kiegészíteni szándékozott tevékenységi köröknek megfelelő tevékenység végzését a bérleményben megtilthatja.

A Bérlő jogosult cégtáblát, tevékenységével összefüggő reklámot és feliratot az épületre felszerelni. Az e körben esetleg szükséges hatósági engedélyek beszerzése a Bérlő feladata.

A Bérbeadó kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti jogviszony időtartamára a Bérlő az ingatlant, mint telephelyet a Tatabányai Törvényszék Cégbírósága számára bejelentse. E körben a felek utalnak arra, hogy a bejelentés a bérleti jogviszony korábbi szakaszában megtörtént.

4./ A Bérelő a bérleményt részben vagy egészben albérletbe adni, más személlyel vagy szervezettel annak használatát megosztani vagy a bérleménybe mást a bérlet céljától eltérő okból üzletszerűen vagy rendszeresen beengedni nem jogosult, mindezekhez a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.

5./ A bérlet időtartama alatt a Bérelő köteles a bérleményt megfelelő állapotban –figyelemmel a természetes elhasználódásra- fenntartani.

6./ A bérleményen a Bérelő átalakítást kizárólag a Bérbeadó hozzájárulásával végezhet. Az átalakítással járó valamennyi költséget a Bérelő viseli, s az átalakítás nem eredményezheti a bérlemény használhatóságának megszűnését vagy annak jelentős korlátozását. A Bérelő nem jogosult a beruházásainak megtérítését követelni a Bérbeadótól.

7./ A Bérelő köteles a bérleményt a benne található berendezésekkel és felszerelési tárgyakkal együtt rendeltetésszerűen, gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek a sérelme nélkül használni. A Bérelőt terheli a bérlemény és a benne található berendezések karbantartásának kötelezettsége.

8./ A bérbeadó a karbantartási kötelezettségét életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető, továbbá a lakás vagy a szomszédos lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák esetén késedelem nélkül; egyéb esetben az épület karbantartásával vagy felújításával egyidejűlegköteles teljesíteni.

9./ A bérlemény havi bérleti díja 600.000,- Ft, azaz Hatszázezer forint, melyen felül a Bérelő köteles az ingatlan rezsidíjait is megfizetni.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő a bérleti díjat köteles havonta előre, átutalással, a Bérbeadó OTP Bank Nyrt- nél vezetett 11740078-15385413 számú számlaszámára, a Bérbeadó által kiállított szála ellenében, legkésőbb a tárgyhónap 10. napjáig a Bérbeadó számára megfizetni.

A szerződő felek rögzítik a közüzemi szolgáltatók irányába rendezendő díjak körében, hogy a bérlemény mérőórákkal önállóan ellátott. A Bérelő a szolgáltatók felé a korábbiak során eljár a mérőórák nevére történő átírása érdekében. A felek rögzítik, hogy a Bérbeadó jogosult kérni a Bérelőt, hogy a közüzemi szolgáltatások díjának megfizetését a Bérbeadó irányába igazolja. A Bérelő kijelenti egyebekben, hogy jelen szerződés megkötésének időpontjában közüzemi szolgáltató irányába hátraléka nem áll fenn.

A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj összegét minden év január elsejével –első alkalommal 2025. január 1. napjával- felülvizsgálják, a bérleti díj a KSH által hivatalosan kibocsátott, a mindenkorli tárgyévvel megelőző naptári évre vonatkozó összesített fogyasztói árindex mértékével automatikusan változik.

A felek rögzítik, hogy a bérleti díj jelen jogszabályi környezet szerint Áfa- mentes.

10./ A bérleti díj Bérelő általi késedelmes megfizetése esetén a késedelem időtartamára a felek a Ptk. 6:155. § (1) bekezdésében szabályozott mértékű késedelmi kamatot rendelik alkalmazni.

11./ A Bérbeadó jogosult a bérlemény használatát bármikor, a Bérelő tevékenységének szükségtelen zavarása nélkül ellenőrizni.

12./ A bérleti szerződés megszüntetésére a szerződő felek a Ptk. szabályait rendelik alkalmazni azzal, hogy a bérleti jogviszony rendes felmondással nem szüntethető meg.

Bármelyik szerződő fél jogosult a szerződést azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással megszüntetni, amennyiben a másik szerződő fél a jelen szerződésből fakadó vagy jogszabályon alapuló kötelezettségét súlyosan megsérti. Felek megállapodnak, hogy a másik Fél szerződésszegése esetén a szerződésszegést elszenvedő Fél köteles a másik Felet megfelelő póthatáridő kitűzésével a szerződésszegés következményeinek megszüntetésére felszólítani. A póthatáridő eredménytelen elteltét követően a szerződésszegést elszenvedő Fél a másik Félhez írásban intézett felmondással gyakorolhatja rendkívüli felmondási jogát.

13./ A bérleti szerződést a felek csak közös megegyezéssel, írásban jogosultak módosítani.

14./ A Bérelő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt a bérlői ingóságoktól kiürítve, a természetes használatból fakadó elhasználódásnak megfelelő állapotban köteles átadni a Bérbeadó részére. A bérleti szerződés megszüntetése esetén a Bérelő köteles a bérlemény kiürítéséig minden szerződéses kötelezettségét teljesíteni. Ha a Bérelő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt nem üríti ki, köteles arra az időre, amíg a bérleményt jogcím nélkül használja, a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni.

A szerződő felek külön rögzítik, hogy a felek a jogviszony bérlői azonnali hatályú felmondással történő megszüntetése esetére a közvetett vagy következményes károkért való felelősség szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, beleértve ebbe a gazdasági veszteséget vagy elmaradt hasznot is. A Bérbeadó felelősségének mértéke a közvetlen károkért a Bérelő jogszerűen gyakorolt azonnali hatályú felmondása esetén legfeljebb egy havi bérleti díj összegének megfelelő összeg.

15./ A felek rögzítik, hogy egymással jelen megállapodás aláírásáig terjedő időre a 2011. november 1. napján kezdődő jogviszonyból eredően teljes körűen elszámoltak, egymás irányába követelésük nem merült fel.

16./ Felek kijelentik, hogy a szerződéshez kapcsolódó, továbbá az azzal összefüggő valamennyi információt bizalmas információnak tekintenek, amelyek titokban maradásához Feleknek jogos érdeke fűződik. A fentiekre tekintettel Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy egyértelmű ellentétes jogszabályi rendelkezés vagy a másik Fél előzetes írásbeli engedélye nélkül a Szerződéssel kapcsolatos információkat csak olyan alkalmazottaikkal, képviselőikkel, tanácsadóikkal, illetve egyéb harmadik személyekkel közölnek, akiknek az adott információról való tudomásszerzése nyilvánvalóan szükséges a jogviszony sikeres megvalósítása érdekében.

Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az előző bekezdésben meghatározott információkat csak jogszerűen használják fel, adják tovább, és hogy ezen kötelezettségre felhívják mindazon alkalmazottjuk, képviselőjük, tanácsadójuk, illetve mindazon harmadik személy figyelmét, akik részére Felek a szerződéssel kapcsolatos információt adnak át.

Felek kijelentik, hogy a rögzített titokvédelmi szabályok eltérő megállapodás hiányában a jelen Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén is további 5 évig hatályban maradnak.

17./ Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés a Felek között létrejött bérleti jogviszonyt teljes körűen szabályozza, a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, és hatálytalanná tesz bármilyen, e tárgyban korábban folytatott előzetes szóbeli egyeztetést vagy korábban született írásbeli megállapodást illetve nyilatkozatot. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésnek nem képezik tartalmát azon szokások, amelyek alkalmazásában a Felek az esetleges korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, illetve azon gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. A Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Szerződésnek nem képezi tartalmát az adott üzletágban a hasonló szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás.

18./ A jelen Szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem érinti a Szerződés többi rendelkezésének érvényességét, azok változatlan formában érvényben és hatályban maradnak.

19./ A felek a közöttük felmerülő vitákat igyekeznek békés úton rendezni. Ennek sikertelensége esetén a felek vitájuk eldöntésére hatáskörtől függően a Komáromi Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

20./ Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Ptk. és Lakástv. rendelkezései az irányadók.

Jelen bérleti szerződést a felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Ács, 2024. március .....

---

**Ács Város Önkormányzata**  
**Bérbeadó**  
**Képv.: Dr. Szentirmai István polgármester**

---

**MEMFO Nonprofit Kft.**  
**Bérlő**  
**Képv.: Oplaznik Gabriella ügyvezető**

**pénzügyi ellenjegyző: Meizl Anna Mária**  
**pénzügyi osztályvezető**