

016/2-34/2023

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

1.8.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. július 12-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Sárkány u. 5. szám alatti telekingatlan bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Érkez: 2023 JÚL 06.	Szám: 021/152-3/2023
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné Előzmény: EA.

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: 1. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezet

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Sárkány u. 5. szám alatti 36002 hrsz-ú, tulajdoni lapon 901 m² nagyságú telek, amely az ingatlan-nyilvántartásban „kivett, beépítetlen terület” megnevezéssel szerepel.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és Budapest Főváros Önkormányzata között, a 411/1999. (VI. 17.) számú képviselő-testületi határozat alapján, 1999. július 5. napján kelt területhasználati megállapodás jött létre az üres telekingatlan ingyenes használatba adásának tárgyában. A megállapodás tárgya az ingatlanon lakossági szelektív hulladékudvar létesítése volt, melyet a felek határozott időtartamra (10 évre) kötöttek. Tekintettel arra, hogy a határozott időtartamú megállapodás lejártát követően a Használatba vevő a tevékenységét továbbra is folytatta amelyet Használatba adó nem kifogásolt, ezért az a Ptk. 431. § (2) bekezdésében foglaltak alapján határozatlan időtartamúvá alakult át.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 356/2012. (X.18.) számú határozatával megerősítette a korábbi megállapodást, így a Budapest Fővárosi Önkormányzat az ingatlant ingyenesen használja közfeladatellátás céljára a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt. által működtetett lakossági szelektív hulladékudvar üzemeltetésére.

A telek téglalap alakú, felszíne sík (beton és zöld), kerítéssel körülhatárolt. A telken több fa, sövény és néhány természetes növéssű bokor található. A használt terület rendezett, rajta hulladékártalók, komposztládák, konténerek találhatók.

A BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. (székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.; adószám: 10941362-2-44; cégjegyzék szám: 01-10-042582, a továbbiakban: BKM Nonprofit Zrt.) jelezte a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat felé, hogy a hulladékkezelési tevékenység átszervezésre kerül a fővárosban a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény rendelkezéseinek megfelelően, így a feladatellátás a közeljövőben a BKM Nonprofit Zrt., majd azt követően a BKM Nonprofit Zrt. és a MOL Group közös együttműködésében fog megvalósulni.

A BKM Nonprofit Zrt. a tárgyi telekingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megkötése érdekében kereste meg az Önkormányzatot.

Fontos és szükséges lenne a lakossági szelektív hulladékudvar további üzemeltetése, így a fentiek alapján a BKM Nonprofit Zrt. képviselői jelezték további működtetési szándékukat a telek vonatkozásában, azonban a meghatározott bérleti díj ellenében. A megküldött bérleti szerződés tervezet szerint a bérleti jogviszony határozott időre, 2025. december 31. napjáig javasolják létrehozni azzal, hogy az a bérlió egyoldalú nyilatkozata alapján évente meghosszabbítható.

ÉRKEZETT
2023 JÚL 06. 08/10

Vh

Az üres telek használatáért fizetendő bérleti díj mértéke az *Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanok és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú Képviselő-testületi határozat 4. pontja* alapján, a telek kerületen belüli elhelyezkedése szerint, az *Orczy negyedben 450,- Ft/m²/hó + ÁFA*. Ennek megfelelően a telek bérleti díja **405.450,- Ft/hó + ÁFA**.

A bérlőnek az *Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beálló és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (2) bekezdése* alapján a bérleti szerződés megkötése kapcsán, a *bruttó 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű, 1.544.765,- Ft összegű óvadék fizetési kötelezettsége* keletkezik. A Rendelet ezen rendelkezése szerint a Bizottságnak jogában áll az óvadék mértékét mérsékelni vagy elengedni. A BKM Nonprofit Zrt. az óvadék elengedését kéri, mivel az óvadék fizetés a bérleti szerződés megkötését időben hátráltatja.

A Rendelet 15. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződést közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozattal kell kiegészítenie a bérlőnek. A Rendelet 15. § (4c) pontja alapján „*Közjegyzői okirat költségeit a bérlőnek kell megfizetnie, ez alól a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság adhat felmentést.*” Tekintettel arra, hogy a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság lenne a telek bérlője, indokolt a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettsége alóli felmentés megadása.

Az ingatlan értéke meghaladja a 25 millió forintot, de a *nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) bekezdés b) pontja* alapján *mellőzhető a versenyeztetési eljárás, ha a hasznosítás jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy közfeladatot ellátó egyházi jogi személy javára történik.*

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. Törvény 2. § (1) bekezdés 27b. pontja szerint a hulladékgazdálkodás az állam által ellátandó közfeladat, így versenyeztetési eljárás lefolytatása a bérbeadás érdekében nem szükséges.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CLXXXV. törvény 11. § (13) bekezdése alapján „*nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.*”, ezért a telekingatlan a BKM Nonprofit Zrt. részére ingyenesen is használatba adható lenne, de a BKM Nonprofit Zrt. a használatért bérleti díj fizetését vállalta.

Előzőek alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a tárgyi telekingatlan bérbeadásához a BKM Nonprofit Zrt. részére határozott időre – 2025. december 31. napjáig – 405.450,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj fizetési kötelezettség mellett. Javasoljuk továbbá, hogy a Bizottság az óvadék fizetési kötelezettséget engedje el, valamint a bérleti szerződés közjegyzői okirattal történő kiegészítési kötelezettségét ne írja elő. A bérleti szerződés a bérlő egyoldalú nyilatkozata alapján évente hosszabbítható.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú, kivett, beépítetlen terület bérbeadásához tulajdonosi döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

A fennálló használati jogviszony megszüntetésével új jogviszony létesítésére nyílik lehetőség. A tulajdonosi döntés meghozatala indokolt a bérleti szerződés megkötésével elérhető legmagasabb összegű bérleti díj bevétel realizálása érdekében.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérbeadásból befolyó bérleti díj többlet bevételt jelentene. A bérlő továbbra is gondoskodna a tárgyi telekingatlan rendben tartásáról. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételét.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Önkormányzat) a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014.

(XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.15.1. pontja alapján, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (1) bekezdés a) pontja szerint a Bizottság a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó -, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén

Az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló ingatlanok és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú Képviselő-testületi határozat 4. pontja alapján, a telek kerületen belüli elhelyezkedése szerint, az Orczy negyedben 450,- Ft/m²/hó + ÁFA.

Az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beálló és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről szóló 59/2011. (XI. 07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (2) bekezdése alapján: „A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A befizetett óvadék nem kamatozik, és a bérleti szerződés lejártakor visszajár, ha a bérlőnek nincs semmiféle hátraléka és a bérlemény megfelelő állapotban adja vissza bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi tartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadékot az eredeti összegre fel kell töltenie. A képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság jogosult dönteni az óvadék összegének mérsékléséről és elengedéséről.” A Rendelet ezen rendelkezése alapján a bruttó 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék fizetési kötelezettség mértékét a Bizottságnak jogában áll mérsékelni vagy elengedni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) bekezdés b) pontja alapján mellőzhető a versenyeztetési eljárás, ha a hasznosítás a jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy közfeladatot ellátó egyházi jogi személy javára történik. A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény 2. § (1) bekezdés 27b. pontja szerint a hulladékgazdálkodás az állam által ellátandó közfeladat.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése alapján: „Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-ában foglaltak alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tárgyi telekingatlan bérbeadásával kapcsolatos döntést meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság/2023. (VII.12.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Sárkány u. 5. szám alatti telekingatlan bérbeadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Budapest VIII. kerület, Sárkány u. 5. szám alatti 36002 hrsz-ú, tulajdoni lapon 901 m² alapterületű „kivett, beépítetlen terület” bérbeadásához a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. (székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31., cégjegyzékszám: 01-10-042582; adószám: 10941362-2-44) részére határozatlan időtartamra szólóan, 2025. december 31. napjáig – lakossági szelektív hulladékudvar céljára – 405.450,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és

különszolgáltatási díjak összegén. A bérleti jogviszony a bérlőnek – a bérleti jogviszony lejártát megelőzően – bérbeadóhoz írásban intézett egyoldalú nyilatkozata alapján évente meghosszabbítható.

- 2.) az 1.) pont szerinti bérleti szerződés megkötéséhez kapcsolódóan az óvadék fizetési kötelezettséget elengedi, továbbá felmentést ad bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozattal történő kiegészítési kötelezettsége alól.
- 3.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére.


Felelős: polgármester

Határidő: 1-2.) pontok esetében: 2023. július 12., 3.) pont esetében: 2023. július 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2023. július 4.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T - Andrea*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOTZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Ingtalan Bérleti Szerződés

amely létrejött egyrészről a
a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 15735715-2-42; törzkönyvi azonosító száma: 735715; államháztartási egyedi azonosítója: 745279; statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester) mint bérbeadó meghatalmazásából és megbízásából eljáró

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Rövidített neve: JGK Zrt.
Székhely: 1084 Budapest, Ör utca 8.
Adószáma: 25292499-2-42
Cégjegyzék száma: 01-10-048457
KSH száma: 25292499-6832-114-01
Képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató),

mint bérbeadó – továbbiakban: Bérbeadó -,

másrészről a

BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Rövidített neve: BKM Nonprofit Zrt.
Székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.
Levelezési címe: 1509 Budapest, Pf.9.
Számlázási címe: 1509 Budapest, Pf.9.
Adószáma: 10941362-2-44
Statisztikai jelzőszáma: 10941362-3530-573-01
Cégjegyzékszám: 01-10-042582
Képviseli: Mártha Imre vezérigazgató

mint bérlő (továbbiakban: Bérlő) között alulírott helyen, napon az alábbi feltételekkel.

I. Előzmények

1. A Felek rögzítik, hogy a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (Ht.) 53/A §-a alapján 2023.07.01-től új állami hulladékgazdálkodási rendszer lép életbe, melyben a magyarországi településeken az állami hulladékgazdálkodási közfeladat ellátására létrehozott MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. (székhelye: 1117 Budapest, Galvani utca 44., cégjegyzékszám: 01-10-142036, a továbbiakban: Koncessziós Társaság) fogja végezni a hulladékgazdálkodási intézményi résztevékenységbe és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztevékenységbe tartozó feladatokat.
2. A fentiekre tekintett a Koncessziós Társaság a koncessziós szerződésben foglaltaknak is megfelelően, – a Ht. 53/I.§ (3) bekezdésére tekintettel – részben koncesszori alvállalkozók útján, a koncesszori alvállalkozókkal kötött szolgáltatási szerződések alapján kívánja nyújtani az egyes állami hulladékgazdálkodási közfeladat körébe tartozó általános gazdasági érdekű szolgáltatásokat (Ht. 53/A.§ (4a) bekezdés).
3. Bérlő, mint a fentiek szerinti koncesszori alvállalkozó látja el 2023. július 1. napjától Pest vármegye és Budapest területén a koncesszióval érintett állami hulladékgazdálkodási

közfeladatot¹, így a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztevékenységet² és hulladékgazdálkodási intézményi résztevékenységet³ (a továbbiakban hulladékgazdálkodási tevékenységek).

4. Felek már most rögzítik, hogy előreláthatólag 2023. év második felében – a Bérló és a MOL Nyrt. 50-50%-os közös tulajdonában álló gazdasági társaság, a MOHU BUDAPEST Zrt. veszi át a Bérló által ellátott hulladékgazdálkodási tevékenységeket.
5. Fentiekre tekintettel Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérló a jelen szerződést, illetőleg a szolgáltatás Bérló által meghatározott önállóan használható részét jogosult (leányvállalatára) átruházni. Bérbeadó kijelenti, hogy ismeri a Ptk. 6:208-211. §-ának szerződésátruházásra vonatkozó szabályait.
6. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával – a Ptk. 6:209. § alapján – előzetesen, kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul a jelen szerződés, illetőleg a szolgáltatás Bérló által meghatározott önállóan használható része átruházásához. Bérló a szerződés, illetőleg a szolgáltatás Bérló által meghatározott önállóan használható része átruházása esetén a szerződésátruházás létrejöttéről Bérbeadót írásban (amely történhet e-mail útján is) értesíti. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a szerződésátruházás – a jelen pontban foglalt előzetes hozzájárulása alapján – a Bérbeadó értesítésével válik hatályossá.
7. Felek az előzmények között szintén rögzítik, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 356/2012. (X. 18.) számú határozatával és az érintett Felek között 2012. június 19-én létrejött megállapodás (a továbbiakban: Előzmény Megállapodás) alapján a II. 1. pontban meghatározott ingatlant a Budapest Fővárosi Önkormányzat ingyenes használatába adta.
8. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Előzmény Megállapodás megszüntetése érdekében eljárnak Budapest Főváros Önkormányzata felé.

II. Szerződés tárgya

1. Az Előzményekben foglaltak alapján Bérbeadó a jelen szerződés (továbbiakban: szerződés) mellékletét képező Önkormányzata Képviselő-Testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság határozatában foglaltak szerint (1. számú melléklet) bérbe adja Bérló részére a Bérbeadó arányú tulajdonát képező a helyrajzi szám alatt bejegyzett, m² területű, megnevezésű, természetben számú ingatlanát (a továbbiakban: Ingatlan vagy Bérlemény) hulladékgyűjtő udvar működtetése céljából.
2. Bérló tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell beszereznie. Bérló tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a Bérbeadó nem szavatolja Bérló Ingatlanon végezni kívánt tevékenységét. Amennyiben a II. 1. pontban megjelölt tevékenység az elutasító hatóságok döntése miatt nem végezhető, a Szerződő felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

¹ Ht. 2.§ (1) bekezdés 27b. pont

² Ht. 2.§ (1) bekezdés 26c. pont

³ Ht. 2.§ (1) bekezdés 26b. pont

3. Az Ingatlan tulajdoni lapját a 2. számú melléklet, az Ingatlanon kialakított hulladékgyűjtő udvar helyszínrajzát a 3. számú mellékletként csatolt térképmásolat tartalmazza.
4. Bérő bérbe veszi az Ingatlan hulladékgyűjtő udvar üzemeltetése céljából, a hulladékbirtokosok által elkülönítetten gyűjtött hasznosítható hulladékok, valamint az egyes veszélyes hulladékok gyűjtésének elősegítése érdekében.
5. Felek kijelentik, hogy az Előzményi Megállapodásban foglaltakra tekintettel az Ingatlan a Bérő birtokában van, ezért külön birtokbaadási eljárásra a jelen szerződéshez kapcsolódóan nem kerül sor. Felek ugyanakkor megállapodnak abban, hogy részletes állapot rögzítő jegyzőkönyvet készítenek a helyszínen a bérlemény állapotára, a környezeti állapotfelmérésére, a bérlemény tartozékaira, berendezési tárgyaira és a mérőórák állására is kiterjedően. Az állapot rögzítést tartalmazó jegyzőkönyvet a jelen szerződéshez csatolni kell, annak 4. számú mellékletét képezi.

III. Szerződés időtartama

1. Felek a szerződést az Előzmény Megállapodás megszüntetésének napjától 2025. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra kötik, azzal, hogy ha az Előzmény Megállapodás 2023. június 30. napjáig nem kerül megszüntetésre, abban az esetben Bérő a 2023. július 1. napjától a jelen szerződés hatályba lépéséig terjedő időszakokra vonatkozóan az Ingatlan használatáért a jelen szerződésben rögzített bérleti díjnak megfelelő összeget fizet meg Bérbeadó részére.
2. Felek megállapodnak, hogy Bérő jogosult a szerződés hatályát a Bérleti időszak lejártát megelőzően, a Bérbeadóhoz címzett egyoldalú nyilatkozatával, további 1 évvel meghosszabbítani. Amennyiben a Bérő a nyilatkozattételt elmulasztja, a jelen bérleti szerződés 6.1. pontja szerinti rendelkezés lép hatályba.
3. Felek rögzítik, hogy jelen szerződéshez nem szükséges a Ht. 92/G.§ (1) bekezdésében megjelölt miniszteri előzetes jóváhagyás, tekintettel arra, hogy a szerződés a koncesszori alvállalkozói tevékenység, vagy a koncessziós társaság részére történő kezelési szolgáltatás nyújtás 2023. július 1. napjától történő ellátását szolgálja.

IV. Bérleti díj

1. Felek megállapodnak abban, hogy Bérő az Ingatlan használatáért **405.450 Ft + ÁFA, azaz Négyszázötzezer-négyszázötven Forint + ÁFA bérleti díjat** (a továbbiakban: Bérleti Díj) köteles havonta egy összegben, a Bérbeadó által kiállított számla ellenében megfizetni Bérbeadó részére. A Bérő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony III.) 2. szerinti meghosszabbítása esetén a bérleti díj évente, a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2024. január hónap.
2. Bérő a számla kiállításától számított 30 azaz harminc napon belül köteles a Bérleti Díjat a számlán feltüntetett bankszámlaszámra történő átutalással kiegyenlíteni.
3. A kiállított számla meg kell, hogy feleljen a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény előírásainak, valamint a vonatkozó hatályos jogszabályoknak A számlán fel kell tüntetni a teljesítés jogcímét, teljesítés időszakát és jelen szerződés Bérőnél alkalmazott szerződés számát. Amennyiben a számlát nem a fentiek figyelembe vétele alapján küldik meg, az a nem szabályszerűen kiállított számla kiegyenlítés nélküli visszaküldését vonhatja maga után. Tartalmi vagy formai hiba miatt visszaküldött számla javításának kézhezvételéig a Bérő nem esik késedelembe. Fizetési határidő csak a hibátlan, Bérő által befogadott számlákra vonatkozik.

Vh-7

4. Amennyiben a Bérő a fizetési határidőt elmulasztja, a Ptk. 6:155. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a Bérbeadó részére.
5. A számla benyújtása postai úton (1509 Budapest, Pf. 9.), vagy személyesen a Bérő székhelyén (1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.) történhet, míg elektronikus formában a számla a fotav@fotav.hu címre nyújtható be. Bérő abban az esetben fogadja be az elektronikus számlát, amennyiben az megfelel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 168/A. § (1) bekezdésében, valamint a 175. §-ban foglalt követelményeknek és a kibocsátó „pdf” formátumban nyújtja be vagy minősített elektronikus aláírással látja el.
6. A Bérleti Díj az Ingatlan közüzemi (víz-csatorna, gáz, villamos energia, hőszolgáltatás, stb.) díjait nem tartalmazza. Azok megfizetését Bérő vállalja.

V. Óvadék

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a Bérbeadó által megadott bankszámlára 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, 1.544.765 Ft összegű óvadékot megfizetett.
2. Bérbeadó az óvadékot a Bérő által meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj, vagy károkozás esetén a kártalanítás kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a Bérő hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a bérő köteles az óvadékot a kiegészítés időpontjában érvényes bérleti díj alapján számított 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre a Bérbeadó írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.
3. A befizetett óvadék a bérleti szerződés megszűnése kapcsán az ingatlan Bérbeadó részére történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a Bérőnek, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a Bérbeadónak. Amennyiben az ingatlan visszaadásakor a Bérőnek a Bérbeadó felé a bérleményrel kapcsolatban lejárt tartozása van, a tartozást a Bérbeadó az óvadék összegéből levonja.
4. Bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.

VI. Felek jogai és kötelezettségei

1. Bérbeadó kiköti, hogy az Ingatlant Bérő kizárólag a szerződés II.) pontjában meghatározott célra használhatja.
2. Bérő vállalja, hogy az Ingatlant a II. pontban meghatározott célra, rendeltetésszerűen használja.
3. Bérő vállalja, hogy a hulladékgyűjtő udvar üzemeltetési költségeit maga viseli. Továbbá vállalja, hogy viseli annak költségeit a jelen szerződésben foglaltak szerint, amelyek során Bérő kiemelt kötelezettsége az ingatlan őrzése, karbantartása, gondozása.
4. Bérő az általa megvalósítani kívánt, az Ingatlantól el nem választható beruházásokat a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezheti el, amely beruházások költségeinek megtérítéséről Szerződő felek a munkálatok megkezdése előtt külön írásos megállapodásban rendelkeznek. Amennyiben Bérő a munkálatokat a Bérbeadó hozzájárulása és a költségek megtérítéséről szóló megállapodás nélkül kezdi meg, vagy végzi el, a költségek megtérítésére semmilyen jogcímen nem jogosult.

5. Az ingatlanon végzendő munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek (pl.: településképi bejelentési eljárás) beszerzése a Bérló kötelessége.
6. Bérló vállalja, hogy a hasznosítható elkülönítetten gyűjtött hulladékokat, illetve egyéb, a hulladékgyűjtő udvaron gyűjtött veszélyes hulladékokat fedett, illetve zárt tartályokban, konténerekben gyűjti.
7. Bérló vállalja, hogy a hulladékgyűjtő udvart kizárólag az összes vonatkozó hatályos környezetvédelmi, egészségügyi, műszaki és egyéb normák, szabályok betartásával üzemelteti, az üzemeltetéshez szükséges valamennyi szükséges engedélyt beszerzi és hatályban tartja.
8. Bérló vállalja az Ingatlanon az esztétikus telepi környezet és növényzet megtartását és gondozását. Bérló vállalja, hogy a szerződés megszűnését követően az Ingatlant tiszta, rendezett formában adja vissza a Bérbeadónak.
9. A jelen szerződés megszűnése esetén a Bérló az általa felszerelt, az Ingatlanra bevitt és Bérló tulajdonát képező berendezéseket, konténereket, tárgyakat az Ingatlan állagának sérelme nélkül saját költségén leszerelheti és egyéb a tulajdonát képező ingóságaival együtt elviheti. -
10. A Bérbeadó jogosult a szerződésben rögzített feltételek helyszíni ellenőrzésére. A hulladékgyűjtő udvaron erre a célra rendszeresített naplóba az ellenőrzésre feljogosított személyek bejegyzését a Bérlónek 30 napon belül ki kell vizsgálnia, és meg kell tennie a szükséges intézkedéseket.
11. A Bérló felelős az Ingatlan rendeltetésszerű, valamint a szerződésben rögzítettek szerinti használatáért.
12. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek az Ingatlan vonatkozásában nem áll fenn olyan joga, amely a Bérlőt a használatban akadályozza vagy korlátozza.
13. A Bérló köteles gondoskodni minden, az Ingatlannal kapcsolatos károsodás elhárításáról, továbbá minden ilyen eseményről haladéktalanul köteles a Bérbeadót értesíteni.
14. Bérló kijelenti, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatával kapcsolatban felmerült költségek megtérítésére a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem támaszt igényt.

VII. A szerződés megszűnése

1. Jelen szerződés megszűnik az alábbi esetekben:
 - a határozott idő elteltével;
 - a bérlet tárgyának megsemmisülésével vagy elpusztulásával
 - a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével, a közös megegyezés szerint megállapított időpontban,
 - bírósági ítélet vagy hatósági határozat alapján,
 - bármelyik fél általi 90 napos felmondási határidővel írásban közölt felmondással.
2. Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha
 - a Bérló a szerződésben, illetve a szerződés célja szerinti tevékenységre vonatkozó jogszabályokban foglaltakat oly módon sérti meg, ami a hulladékgyűjtő udvar további rendeltetésszerű használatát nem teszi lehetővé;

- amennyiben a Bérő fizetési felszólításban foglalt határidő leteltével sem teljesíti bérleti díjat a Bérő részére.
3. Bérő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani,
- a szerződésben foglaltak Bérbeadó általi olyan megszegése esetén, amely a hulladékgyűjtő udvar további rendeltetésszerű használatát nem teszi lehetővé.

VIII. Részleges érvénytelenség

1. Amennyiben a szerződés bármelyik rendelkezése vagy annak valamelyik része érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen, vagy valamelyik illetékes bíróság vagy hatóság megállapítja az ilyen érvénytelenséget vagy kikényszeríthetlenséget, az nem érti a szerződés többi rendelkezését vagy az ilyen rendelkezés többi részét, amelyek továbbra is teljes mértékben érvényesek és kikényszeríthetőek maradnak.

IX. A szerződés módosítása

1. Jelen szerződés kizárólag közös megegyezéssel, írásban módosítható. Nem minősül szerződés-módosításnak a felek cégjegyzékben nyilvántartott adataiban, így különösen a cég nevében, székhelyében, képviselőiben, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítése során eljáró szervezet és a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás.
2. Az említett változásokról az érintett fél a másik felet – az eset körülményeitől függően – vagy előzetesen írásban, vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 10 napon belül köteles értesíteni.

X. Értesítés és kapcsolattartás

1. A Felek a szerződéssel kapcsolatosan egymáshoz intézett értesítései, felszólításai, nyilatkozatai jelen szerződés eltérő rendelkezése hiányában vagy ellenkező írásbeli közlésig akkor tekinthetők teljesítettnek, amennyiben azt a másik félnek az alábbiakban meghatározott értesítési címére megküldték, vagy az átvételt igazolva személyesen adták át: személyes átadás esetén az átadás napján, e-mailben történt megküldés esetén az átvételi visszaigazolásán szereplő időpontban, tértivevényes ajánlott levélben történt megküldés esetén a tértivevénnyel igazolt átvétel napján. A szerződés megszüntetésével, jogérvényesítéssel kapcsolatos értesítés kizárólag tértivevényes ajánlott levél formájában történhet.

Bérőli kapcsolattartó:

Név: ingatlan nyilvántartási és gazdálkodási csoportvezető
Cím:
Telefon:
E-mail

Bérbeadóli kapcsolattartó:

Név:
Cím:
Telefon:
E-mail:

XI. Titoktartás

1. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggésben a másik féllel és annak tevékenységével kapcsolatban bármilyen módon tudomásukra jutott adat, tény, így különösen, de nem kizárólagosan a szerződés tartalma üzleti titoknak minősül, azt a felek harmadik személynek nem adhatják ki, nem tehetik hozzáférhetővé és a szerződés teljesítésétől eltérő más célra nem használhatják fel. A titoktartási kötelezettség nem terjed ki olyan információkra, amelyek köztudomásúak, vagy amelyek nyilvánosságra hozatalát vagy kiadását jogszabály, vagy hatósági, illetve bírósági rendelkezés teszi kötelezővé, az előírt mértékben és személyek részére.
2. Mindegyik fél kötelezi magát, hogy az üzleti titkot képező információkról nem készít másolatot, kivonatot, sem kézzel, sem elektronikai vagy más műszaki megoldást tartalmazó módszerrel, valamint az ilyen információt tartalmazó dokumentumokat, adathordozókat és azok másolatait szigorúan titokban tartja, és azokat megfelelő zárt, őrzött helyen vagy olyan módon tárolja, hogy harmadik személynek hozzáférhetetlen legyen.
3. Felek kijelentik, hogy a szerződés teljesítése során, illetve azzal kapcsolatban tudomásukra jutó, birtokukba kerülő, illetve egymásnak átadott minden személyes adatot bizalmasan kezelnek, valamint kötelezettséget vállalnak arra, hogy megtesznek minden olyan biztonsági, technikai és szervezési intézkedést, amely a személyes adatok biztonságát garantálja.
4. Felek kötelezettséget vállalnak továbbá arra, hogy a személyes adatok kezelését a hatályos jogszabályokban meghatározott követelményeknek, különösen pedig az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27-i - a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló - (EU) 2016/679 rendeletében (GDPR: General Data Protection Regulation – általános adatvédelmi rendelet), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Info tv.) foglalt előírásoknak megfelelően végzik, az adatokat a szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben és időtartamig kezelik, azokat (jogszabályi előírás alapján kötelezettség teljesítése, hatósági ellenőrzés, bejelentés – különös tekintettel a jelen szerződésben rögzített elszámolási kötelezettségekre – illetve bírósági eljárás kivételével) harmadik személy felé nem továbbítják.
5. Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben közölt, a Bérbeadó számára címzettként tudomására jutott Bérleti közreműködők (kapcsolattartók) személyes adatait a szerződés kezelése, teljesítése során, a dokumentumok nyilvántartása, számlakezelés, valamint az üzleti partnerek elérhetőségének szervezeti egység szintű nyilvántartása céljából, a GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontja szerint, jogos érdekéből nyilvántartja.

XII. Egyéb rendelkezések

1. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint vonatkozó egyéb jogszabályok, szabványok, valamint a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv. vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

2. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan jelen szerződés szerinti bérbeadására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 11. § (10) és (13) bekezdéseiben foglaltak alapján közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben kerül sor.
3. Felek kijelentik, hogy az Nvtv. 3. § 1. pont a) alpontja alapján átlátható szervezetek és rögzítik, hogy az Nvtv. 11. § (17) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján a jelen szerződés versenyeztetés mellőzésével kerül megkötésre.
4. Felek megállapodnak abban, hogy a közöttük jelen szerződésből adódó vitás kérdéseket tárgyalásos úton, peren kívül rendezik. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, bármely vita eldöntésére, amely a szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, Felek a az ingatlan címe szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulnak.
5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg vezető tisztségviselőik vonatkozásában kölcsönösen kizárják a jelen szerződésből, illetve annak megszegéséből eredő közvetett és következményes károkért való felelősséget, ide nem értve a szándékosan vagy bűncselekménnyel okozott, illetőleg az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegésért fennálló felelősséget.

Jelen szerződés 4 (négy) egymással megegyező példányban készült, melyet a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak, melyből 2 példány a Bérbeadót, 2 példány a Bérletet illeti.

Melléletek:

1. számú melléklet: Önkormányzata Képviselő-Testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság számú határozata

2. számú melléklet: az Ingatlan tulajdoni lapja

3. számú melléklet: az Ingatlanon kialakított hulladékgyűjtő udvar térképmásolata

4. számú melléklet: Jegyzőkönyv az ingatlan állapotáról

Kelt,, 2023.

Kelt,, 2023.

**Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselőjében eljáró Bérbeadó
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási
igazgató**

**BKM Budapesti Közművek Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Bérlet**