HELYISÉGHASZNÁLATI ELŐSZERZŐDÉS

egyrészről:
Martonvásár Város Önkormányzata
székhelye: 2462 Martonvásár, Budai út 13.
adószáma: 15727433-2-07
KSH statisztikai jelzőszám: 15727433-8411-321-07
bankszámlaszám: 11736082-15727433
képviseletében eljár: Dr. Szabó Tibor polgármester
mint **Tulajdonos** (a továbbiakban: Tulajdonos),

másrészről
Martonvásár Városi Közszolgáltató Nonprofit Kft.
székhelye: 2462 Martonvásár, Szent László út 2.
adószáma: 24901084-2-07
cégjegyzékszáma: 07-09-024940
képviseletében eljár: Tóth Balázs Károly, ügyvezető
(a továbbiakban: Üzemeltető)

(továbbiakban együttesen: Felek) között az alulírott helyen, időpontban és feltételek mellett:

I. Előzmények
Tulajdonos a TOP-2.1.2-15-FE1-2016-0007 azonosítószámon „A belvárosi akcióterületen környezettudatos zöld fejlesztések megvalósítása a Dózsa Gy. út környezetének rehabilitációjával, új szolgáltatóház, ifjúsági park és tematikus játszótér építésével, locsolóhálózat kialakításával az Emlékezés terén és a főbb fejlesztési helyszínekre kamerarendszer telepítésével" címen nyert pályázatot a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program keretén belül, melynek egyik alprojektjeként 2019.11.27. napján megküldött ajánlattételi felhívással a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény 115.§ (1) bekezdés szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított „Térségi szolgáltatóház kivitelezése" tárgyában. A közbeszerzési eljárás eredményeképpen az F-Építő Generál Zrt. gazdasági társaság építi meg a Martonvásár 182 hrsz.-ú területen, a munkálatok végteljesítési határideje 2020. január 7-e volt.
Üzemeltető a Tulajdonos 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaság, mely az alapító okiratában meghatározott tevékenységi körben, a Tulajdonossal kötött közszolgáltatási szerződések alapján közfeladatokat lát el Martonvásár Város közigazgatási területén. Üzemeltető közszolgáltatási feladatainak ellátása körében a Térségi Szolgáltatóházban helyiséget kíván használni, vállalva a szerkezetkész állapotban elkészülő épületrész, funkciónak megfelelő befejezését. Üzemeltető a Térségi Szolgáltatóház terveinek és a készülő épületnek a megtekintését és felmérését követően benyújtotta műszaki és pénzügyi terveit a 63,55 m^2 területű épületrész rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére.
Tulajdonos Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében - a katasztrófavédelemmel és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörben – eljáró Martonvásár Város Polgármestere …../2021. (……..) határozatával elfogadta Üzemeltető műszaki és pénzügyi terveit a Térségi Szolgáltatóház 63,55 m^2 nagyságú területének rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére vonatkozóan, valamint az Üzemeltető részére történő üzemeltetésbe adását a használatba vételi engedély véglegessé válását követően. Figyelemmel a folyamatban lévő építésére, valamint a hatósági eljárások lefolytatási idejére Tulajdonos az épület hasznosítása, üzemeltetése érdekében előtársasházat kíván alapítani, melyet Üzemeltető tudomásul vesz.
Felek annak érdekében, hogy Üzemeltető megkezdhesse az általa kérelmezett épületrész rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének munkálatait, jelen helyiséghasználati előszerződést kötik egymással.

II. A szerződés tárgya
1. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy Tulajdonos tulajdonát képező, Martonvásár, belterületén 182 (korábban az engedélyben: 182/1) hrsz-ú ingatlanon 784,2 m^2 alapterületű Térségi Szolgáltatóházat (a továbbiakban: felépítmény) építtet, valósít meg a Fejér megye Kormányhivatal Dunaújvárosi Járási Hivatal által kiadott FE-02/ÉPÍT/148-16/2019 számú építési engedély alapján.
2. Tulajdonos kötelezettsége, hogy a mellékelt alaprajz és műszaki leírás szerinti az előre meg nem határozott rendeltetésű helyiségeket (továbbiakban diszponibilis helyiségek) megépítse.
3. Tulajdonos kötelezettsége biztosítani, hogy az építési engedélynek megfelelően a felépítmény összközműves legyen.
4. Üzemeltető kötelezettsége, hogy jelen előszerződés aláírását követően a Tulajdonos által az jelen szerződés mellékletét képező helyszínrajzon feltüntetett (107, 108, 110, 111 sorszámú helyiségekre), diszponibilis területen saját költségén a Tulajdonos Képviselő-testülete feladat- és hatáskörében - a katasztrófavédelemmel és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében

biztosított jogkörben – eljáró Martonvásár Város Polgármestere …../2021. (…….) határozatával elfogadott, jelen szerződés mellékletét képező műszaki és pénzügyi tervek (a továbbiakban: műszaki, pénzügyi tervek) szerinti az előszerződéssel érintett területen iroda funkciójú területeket alakítson ki (a továbbiakban: Bérlemény).
5. Tulajdonos kötelezettsége a Felépítmény megépítésének végteljesítési határidejét (2021. január 7.), valamint a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárultát követően a Felépítményre vonatkozó használatba vételi eljárást megindítani, melynek befejezéséről, és a használatba vételi engedély véglegessé válásáról írásban értesíti Üzemeltetőt.
6. Üzemeltető kötelezettsége a Bérlemény megépítésének végteljesítési határidejéről írásban tájékoztatni Tulajdonost, valamint a Bérlemény jogszerű használatához szükséges engedélyeket, hozzájárulásokat beszerezni, s ezek rendelkezésre állásáról írásban tájékoztatni Tulajdonost. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy az egész épület használatbavételi engedélyezése előtt jogszerűen a Bérleményt funkciójának megfelelően nem üzemeltetheti.
7. Felek a Felépítmény használatbavételi engedélye véglegessé válásának napjától, valamint a Bérleményre vonatkozó használatbavételi és egyéb engedélyek véglegessé válását követő 30 napon belül vállalják megkötni egymással a végleges helyiséghasználati szerződést.

III. Az Üzemeltető beruházásainak jogi sorsa, közüzemi költségek
1. Üzemeltető a műszaki, pénzügyi tervek szerint rendeltetésszerű használatra alkalmassá tett Bérleményre fordított költségeit nem érvényesítheti.
2. Felek megállapítják, hogy a Bérlő műszaki, pénzügyi tervei alapján a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges összeg: **bruttó 6 801 227,- Ft,** azaz hatmillió-nyolcszázegyezer-kettőszázhuszonhét forint, felek a végleges összeget a Bérleményre a VI.2. pont szerinti tényleges birtokba adási időpontig az Üzemeltető által igazolt ráfordítási összegek figyelembe vételével határozzák meg. Az Üzemeltető által a jóváhagyott műszaki és pénzügyi tervek szerint rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges beépített tartozékok, alkatrészek, olyan dolgok, melyek az épületbe beépültek a VI. 2. pontban foglalt jegyzőkönyv felvételét követően, annak felek általi jóváhagyásával, és a végleges helyiséghasználati szerződés aláírásával Tulajdonos tulajdonába kerülnek.
3. Felek megállapítják, hogy Üzemeltető használati díjat nem köteles fizetni.
4. Felek rögzítik, hogy a közöttük létrejött, a Térségi Szolgáltatóház használatbavételi engedélyének véglegessé válását követően, a Térségi Szolgáltatóházra is érvényes és hatályos ingatlanüzemeltetésre vonatkozó közszolgáltatási szerződés alapján az Üzemeltető az abban foglaltak szerint fizeti a Bérlemény fenntartásának, karbantartásának költségeit.

IV. A használat időtartama
1. Felek megállapodnak, hogy jelen előszerződés aláírásának napján a Bérlemény Üzemeltető általi továbbépítésre történő birtokbaadással egyidejűleg lép hatályba, hatályát a végleges szerződés hatályba lépéséig tartják fenn, azzal, hogy a végleges szerződést határozatlan időre kötik.
2. Tulajdonos hozzájárul, hogy Üzemeltető a Térségi Szolgáltatóházat, mint telephelyet feltüntesse alapító okiratában.

V. Szerződő felek jogai és kötelezettségei:
1. Tulajdonos szavatol azért, hogy a Bérlemény a használat egész tartama alatt megfelel a használati szerződés előírásainak. Szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozó olyan joga, amely Üzemeltetőt használatában korlátozza, vagy megakadályozza.
2. Tulajdonos, mint a leendő társasház egyszemélyi alapítója is, és az ingatlan kizárólagos tulajdonosa, a Bérleményre vonatkozóan ingatlanbiztosítást köt a Felépítmény vonatkozásában, azonban a Üzemeltető által a Bérleménybe bevitt tárgyak, valamint az abban végzett tevékenység utáni biztosítás Üzemeltető kötelezettsége.
3. Üzemeltető a Bérleményt rendeltetésének és a jelen szerződésnek megfelelően használhatja, annak állagát és állapotát a jó gazda gondosságával megőrzi és a Bérleményt a használati jogviszony megszűnésekor, és benne a Felépítmény alkotórészévé, tartozékává vált dolgokat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni. A Felépítmény és a Bérlemény állagsérelmével nem járó Üzemeltető tulajdonát képező leszerelhető dolgokat Üzemeltető a bérleti jog megszűnésekor elviheti.
4. Üzemeltető a használati jog megszűnésekor nem jogosult a Bérleményből olyan tartozékot, alkatrészt leszerelni és elvinni, amely a Bérlemény jelentős állagsérelmét okozná, és melynek tulajdonjoga a III.1. pont szerint átszáll a Tulajdonosra. Ezen pont megsértése esetén Tulajdonos kártalanítást követelhet Üzemeltetőtől.
5. Üzemeltető kötelessége a Bérlemény és környezete takarítását, tisztántartását (a kizárólagos használat időtartamában) elvégezni, valamint a Bérlemény használatához szükséges hulladékszállítási szerződést megkötni.
6. Amennyiben Üzemeltető vagy a Bérleményt használó személyek magatartása miatt a Bérleményben kár keletkezik, úgy a Üzemeltető köteles — a Tulajdonos választása szerint — a hibát kijavítani, vagy a kárt megtéríteni.

7. Üzemeltető a Bérleményt iroda céljára jogosult hasznosítani, és ugyanezen célra alhasználatba kizárólag a Tulajdonos hozzájárulásával adhatja.
8. Üzemeltető a Bérlemény használati jogát nem ruházhatja át másra.
9. Az Üzemeltető jogosult elhelyezni az Épület utcafront felőli homlokzatán legfeljebb 2 darab tevékenységére vonatkozó reklámtáblát a Tulajdonossal egyeztetett módon.

VI. Birtokbaadás
1. Jelen előszerződés aláírásának napjától Tulajdonos Üzemeltető használatába adja Bérleményt a II. 4. pontban foglaltak megvalósítása érdekében jelen szerződésben rögzített feltételekkel.
2. A szerződő felek a végleges helyiséghasználati szerződést a bérleti jogviszony céljára történő tényleges birtokbaadást követően kötik meg. A tényleges birtokbaadásra az előszerződés hatálya alatt, a Felépítményre vonatkozó használatbavételi engedélyének véglegessé válását, valamint a Bérleményre vonatkozó használatbavételi és egyéb engedélyek véglegessé válását követő 30 napon belül kerül sor, ezt megelőző időpontban kizárólag a Tulajdonossal egyeztetett módon, jegyzőkönyv felvétele mellett, mely jegyzőkönyv tartalmazza az Üzemeltető által kifizetett, igazolt ráfordítási összegeket is.
3. Üzemeltető köteles Tulajdonost a rendelkezésére álló engedélyekről haladéktalanul tájékoztatni.
4. Az Üzemeltető a Bérlemény 1. pont szerinti birtokbavételét követően a jelen előszerződés alapján a bérlemény kialakítását saját költségén és saját veszélyére jogosult megkezdeni a Tulajdonossal egyeztetett módon.

VII. A szerződés megszűnése
1. Szerződő felek a jelen használati előszerződést írásban rögzített közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik vagy módosíthatják.
2. A Bérleményre vonatkozó előszerződés és végleges használati szerződés jogügylet keretében az Üzemeltető lemondó nyilatkozatával szüntethető meg, kizárólag közös megegyezéssel a jelen előszerződésben foglalt elszámolási kötelezettségek betartása mellett.
3. Jelen előszerződés vagy a végleges szerződés megszűnése, vagy megszüntetése esetén a Felépítmény részévé vált, az Üzemeltető által beépített alkotórészek, tartozékok Tulajdonos tulajdonában maradnak.

VIII. Egyéb rendelkezések
1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a mindenkor hatályos lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésük szabályairól szóló önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadóak, amelyeket magukra nézve kötelező érvénnyel elfogadnak.
2. Kézbesítési szabályok: A felek egymásnak értesítést, felszólítást (stb.) küldeni dokumentálhatóan, postai úton, tértivevényes küldeményként feladva jogosultak. Ha a postai úton történő kézbesítés azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni. Ha az irat a feladóhoz "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. Kézbesítési címek:
Üzemeltető: Martonvásár Városi Közszolgáltató Nonprofit Kft., székhely: 2462 Martonvásár, Szent László út 2.
Tulajdonos: Martonvásár Város Önkormányzata, székhelye: 2462 Martonvásár, Budai út 13.
3. A bérleti jogviszonyból eredő viták eldöntésére a Szerződő felek előzetesen egyeztetnek, megegyezés hiányában, perértéktől függően a Székesfehérvári Járásbíróság vagy Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
4. Üzemeltető a jelen előszerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. a-c) pontokban meghatározott átlátható szervezetnek minősül, melyet a végleges szerződés aláírásakor köteles megerősíteni.
5. A Szerződő felek minden, a jelen szerződés foglalt adataik változása esetén haladéktalanul kötelesek egymást értesíteni a 3. pontban foglalt szabályok szerint, melynek elmaradásából fakadó következményeket a kötelezettségszegő fél köteles viselni.
6. Kapcsolattartás a Szerződő felek között:
   a) Tulajdonos részéről: Horváth Bálint alpolgármester
   Tel: 06 20 941 8256, e-mail: onkormanyzat@martonvasar.hu
   b) Üzemeltető részéről: Tóth Balázs Károly, ügyvezető
   Tel. 06 20 488 5200 e-mail: martonsport@martonvasar.hu
7. Jelen előszerződés 4 számozott oldalból és mellékleteiből áll, és 4 mindenben megegyező példányban készült, melyből 2 példány illeti meg Bérbeadót és 1-1- példány Bérlőt és Üzemeltetőt.

Jelen bérleti előszerződést a szerződő felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írtak alá.

Martonvásár, 2021. ……..……

…….. ……

Martonvásár Városi Közszolgáltató Nonprofit Kft.
Üzemeltető

Martonvásár Város Önkormányzata
Tulajdonos

Jogi ellenjegyző:…….
Pénzügyi ellenjegyző: …….

1. **melléklet:** helyszínrajz
2. **melléklet:** műszaki, pénzügyi tervek