



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 76.  
MELLÉKLET : 1 db**

**TÁRGY: *Javaslat a Pécsi Tudományegyetem, valamint a Babits Mihály Művelődési Ház és Művészetek Háza között kötendő bérleti szerződés jóváhagyására, valamint készfizető kezesség vállalására***

## **ELŐTERJESZTÉS**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK  
2011. április 7-i ÜLÉSÉRE**

**ELŐTERJESZTŐ:**

***Horváth István polgármester***

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:**

***Dr. Göttlinger István aljegyző,  
Pécs Tudományegyetem***

**ELŐADÓ:**

***Dr. Göttlinger István aljegyző***

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:**

**EGYÉB SZERVEZET:**

**MEGTÁRGYALTA:**

***Gazdasági és Pénzügyi Bizottság***

**HATÁROZAT SZÁMA:**

***.../2011. (...) GPB határozat***

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:**

***Egyszerű szótöbbség***

***Tisztelt Közgyűlés!***

Az AGORA program keretében megkezdődött a Babits Mihály Művelődési Ház és a Művészetek Háza átalakítása. A Művelődési Ház a tevékenységét a Pécsi Tudományegyetem Illyés Gyula Főiskola Kar E épületében (Szekszárd, Szent István tér 15-17.) folytatja az átalakítás bejezéséig.

A Pécsi Tudományegyetem elkészítette a bérleti szerződés tervezetét, amelyben Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának készfizető kezesség vállalása szükséges a bérleti díj megfizetéséért.

A szerződés-tervezetet az Önkormányzat leegyeztette a Pécsi Tudományegyetemmel.

Kérem, hogy a Közgyűlés tárgyalja meg a bérleti szerződés tervezetét, és döntsön a jóváhagyásról.

***Szekszárd, 2011. március 29.***

***Horváth István  
polgármester***

### ***Határozati javaslat***

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a Pécsi Tudományegyetem, valamint a Babits Mihály Művelődési Ház és Művészetek Háza között létrejövő bérleti szerződés-tervezetet.

*Az elfogadott bérleti szerződés-tervezet a határozat mellékletét képezi.*

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hozzájárul, hogy az Önkormányzat készfizető kezességét vállaljon a Babits Mihály Művelődési Ház és Művészetek Háza felé fennálló bérleti díj megfizetéséért.

A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására, a jegyzőt pedig annak ellenjegyzésére.

***Határidő: 2011. április 7.***

***Felelős: Horváth István polgármester***

	<b>Bérelti szerződés tervezet</b>	
--	-----------------------------------	--

Iktatószám:...../2011

Amely létrejött egyrészről:

**Pécsi Tudományegyetem**  
székhely: 7622, Pécs, Vasvári Pál u. 4.  
képv.: Dr. Bódis József rektor  
OM azonosító: FT 58544  
Adószám: 15329798-2-02  
Bankszámlaszám: MÁK 10024003-00282716-00000000  
mint **Bérbeadó**

másrészről:

**Babits Mihály Művelődési Ház és Művészetek Háza**  
székhely: 7100 Szekszárd, Szent István tér 10.  
képv.: Matókné Kapási Júlia igazgató  
jegyzékszám (azonosító): 201-804  
Statisztikai szám: 15416511-9329-322-17  
Adószám: 15416511-2-17  
Pénzforgalmi számlaszám: 11746005-15416566-31430001  
mint **Bérlő** között

valamint:

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
székhely: 7100 Szekszárd, Béla király tér 8.  
képv.: Horváth István polgármester és Amreinné dr. Gál Klaudia jegyző  
Statisztikai szám: 15416566-8411-321-17  
Adószám: 15416566-2-17  
Pénzforgalmi számlaszám: 11746005-15416566  
mint **Készítető kezes**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

A szerződés tárgya:

1. Bérbeadó bérbe adja **2011. január 1.** napjától határozatlan időtartamra, bérlő pedig bérbe veszi a bérbeadó vagyonezelésében lévő 7100 Szekszárd, Szent István tér 15-17. szám alatt található (E épület), a jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletében piros színnel megjelölt, összesen 2000 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségeket, az általa megtekintett állapotban **művelődési ház** üzemeltetése céljából.

A bérelti díj:

2. A bérelti díj: 550,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, azaz ötszázötven forint/négyzetméter/hó.

Bérlő a bérelti díjat a bérbeadó által az adott hónap 10. napjáig kiállított számla ellenében, annak kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles átutalással megfizetni a bérbeadónak fent megjelölt bankszámlaszámra. A bérelti díj a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel az általános forgalmi adó szempontjából adómentes. Amennyiben a jogszabályi rendelkezések változása, vagy bérbeadó döntése következtében a bérbeadás ÁFA- kötelezővé válik, akkor

*R*

bérlő a fenti összeget AFÁ-val növelt összegben köteles bérbeadó részére megfizetni. Fizetés módja: átutalás 30 napon belül bérbeadó által kiállított számla ellenében.

- Amennyiben a bérlő a bérleti díj megfizetésével késedelmebe esik, bérbeadó részére késedelmi kamatot köteles fizetni (a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresével).  
A bérlemény használatával kapcsolatos felmerülő valamennyi rezsiköltséget (gáz, víz, villany) a bérleti díj nem tartalmazza, azt bérlő külön fizeti meg oly módon, hogy bérbeadó a részére kiszámlázott rezsiköltséget havonta - almérő, illetve költségmegosztás alapján - továbbszámlázza bérlő részére.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a bérlő lejárt tartozása esetén a bérbeadó a lejárt tartozást a bérlő bankszámláira vonatkozó beszedési megbízás (inkasszó) formájában teljesítheti. A bérlő és a kezes kötelezettséget vállal arra, hogy beszedési megbízás érvényesítése esetén a csatolt felhatalmazó nyilatkozatokon megadott bankszámlaszámokon a jelen megállapodás szerinti fedezet rendelkezésre áll.

- Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj a szerződés aláírását követően évente január 01-től kezdődően a KSH által a tárgyévét megelőző évre megállapított fogyasztói árindex alapján automatikusan módosul. Erről a bérbeadó értesíti bérbevevőt. (Rendes bérleti díj módosítás)  
Az első indexálás mértékéről az értesítés várható időpontja: 2012. április hónap.  
Defláció esetén a bérleti díj mértéke változatlan marad.

Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat az előző bekezdésben meghatározotton túl kizárólag közös megegyezéssel módosíthatják. (Rendkívüli bérleti díj módosítás)

Amennyiben Magyarországon hivatalos pénznemként az euro kerül bevezetésre, bevezetés napjától kezdődően a bérleti díj euro-ban fizetendő meg. A felek az átváltási árfolyamnak a jogszabályban előírt, ill. hivatalosan közzétett forint/euro árfolyamát veszik alapul.

A közüzemi költségek elszámolásának alapjául szolgáló al- és főmérőállásokat (víz, villany), a bérleti időszak kezdő napján, jegyzőkönyvben kell rögzíteni.  
A fűtéselszámolás alapjául szolgáló, egyes helyiségek fűtőberendezésének teljesítményét, táblázatos formában a szerződés mellékleteként kell csatolni. Ez alapján a fűtésköltségek %-os megoszlását az egyes bérlők között is meg kell határozni.

Közüzemi költségek elszámolási kezdő időpontja, megegyezik a birtokbaadás időpontjával.

#### **A közüzemi költségek áthárítása:**

**Villamos energia:** Az épület főmérője és a további bérlők helyiségeiben lévő helyi fogyasztásmérő berendezések által mért teljesítmény különbségét számlázza tovább Bérbeadó.

**Víz:** Az épület főmérője és a további bérlők helyiségeiben lévő helyi fogyasztásmérő berendezések által mért teljesítmény különbségét számlázza tovább Bérbeadó.

**Fűtés:** A gázfogyasztás és a kazánházüzemeltetés költségeinek megosztása az épület bérelőinek használatában lévő helyiségek fűtőberendezéseinek teljesítménye alapján kerül megosztásra.

**Szemétszállítás:** Bérelő saját nevében szerződik a szolgáltatóval és a költséget közvetlenül viseli.

Rendes felmondás:

5. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármely fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal minimum 30 napos felmondási idővel hó végére indokolás nélkül felmondhatja.

Rendkívüli felmondás:

6. Bérelő tudomással bír arról, hogy amennyiben bérleti díj elmaradása van és ezt bérbeadó írásbeli felszólításában az Ltv. rendelkezésének megfelelően megadott határidőig nem fizeti meg, úgy bérbeadó a rendkívüli felmondás jogát gyakorolja.
7. A bérlemény használatával kapcsolatos felmerülő közüzemi költséget (villany, gáz, víz) a bérleti díj nem tartalmazza, azt bérelő külön fizeti meg a Bérbeadó számlája alapján. Ennek elmaradása esetén felmondási jog illeti meg a bérbeadót.

Felek rögzítik, hogy a bérbeadói rendkívüli felmondási jog vonatkozásában a közműdíj meg nem fizetése a bérleti díj meg nem fizetésével egy tekintet alá esik.

8. Szerződő felek rögzítik, hogy bérelő köteles minden hatósági előírásnak maradéktalanul megfelelni. Amennyiben bármely hatóság bérelő működésével kapcsolatban ellenőrzése folytán hiányosságot állapít meg és bírságot szab ki, bérbeadó rendkívüli felmondással élhet.
9. Bérbeadó súlyos szerződésszegése esetén a bérelő rendkívüli felmondásra jogosult, azzal, hogy köteles a felmondást megelőzően a bérbeadót szerződésszerű teljesítésre írásban felszólítani. Amennyiben a bérbeadó a felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül a szerződéssel szembe fordított magatartást nem szünteti meg, úgy a bérelő jogosult az e pont szerinti felmondásra. A bérelő a felszólítást bérbeadóhoz, a Pécsi Tudományegyetem Rektorához és ezzel egyidejűleg az Ilyés Gyula Főiskolai Kar főigazgatójának jogosult megküldeni.

Az ingatlan birtokbaadása:

10. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan birtokbaadására 2010. december 20. napján került sor.

Szerződő felek egyéb megállapodásai

11. A bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant rendeltetésszerűen, a szerződésben megjelölt célra használja és a tűzrendészeti, balesetvédelmi, egészségügyi, munkavédelmi szabályokat és szakmai előírásokat maradéktalanul betartja.
12. Bérelő kijelenti, hogy az ingóra és az ingatlanra egyaránt kiterjedő teljes felelősségbiztosítással rendelkezik.

13. A bérlő köteles gondoskodni a vele munka-, és munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyek balesetvédelméről és oktatásáról. A bérlő köteles a környezetvédelemre vonatkozó hatályos jogszabályi előírásokat betartani és a vele munka-, és munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyekkel betartatni.

14. A bérlő kötelezettséget vállal, hogy a bérleményt berendezéseivel jól karbantartja, az ezzel kapcsolatos jogszabályi kötelezettségének eleget tesz. Az esetleges átalakításról köteles a bérbeadót előzetesen tájékoztatni, illetve engedélyét megszerezni.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bérlő az ingatlan állapotát érintő bérbeadói feladatokat az építészeti, a kivitelezési tervek és tételes költségvetés bérbeadó részére történő bemutatása és általa történő elfogadása után elvégzi, úgy előzetesen írásban megkötött külön megállapodás alapján bérbeszámításra jogosult. A felek e vonatkozásban szóbeli megállapodásra, vagy ráutaló magatartásra nem hivatkozhatnak.

15. Bérlő vállalja, hogy az ingatlanon bármely építési, átalakítási és állagmegóvási munkát csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, annak műszaki felügyelete alatt végzi vagy végeztet el, az elvégzett beruházások átadás-átvételét jegyzőkönyvvel igazolja. Bérlő köteles az elvégzendő munkáknál költségterv (mennyiség, anyag vonatkozásában cikkszám, ár) szakágankénti terv bemutatására, illetve annak egyeztetésére a bérbeadóval. A munkákat csak bérbeadó részéről az arra jogosult engedélyével végeztetethet el.

16. Bérbeadó jogosult előzetes egyeztetés alapján az ingatlan állapotát és annak rendeltetés szerű használatát folyamatosan ellenőrizni.

17. Az ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselése a bérlőt terheli. Bérlő a szükségessé váló karbantartási munkákat I. osztályú minőségben köteles elvégezni, illetve elvégeztetni.

Az épület víz-szennyvíz, fűtés és világítási rendszerének karbantartása Bérbeadó feladata.

18. Felek megállapodnak abban, hogy a bérlő - a bérleti jogviszony megszűnése esetén sem - a bérleménybe beépített, illetve felszerelt és a Ptk. 95. § alapján az ingatlan alkotórészévé, illetve tartozékává váló dolgokat nem viheti el (azok a beépítéssel, illetve felszereléssel a tulajdonos tulajdonába kerülnek). A fentiekben túlmenően a Bérbeadóval szemben sem a bérleti jogviszony fennállása, sem annak megszűnését követően semmilyen címen követelést nem támaszthat. Az ingóságoknak minősülő tárgyak, amelyet bérlő vitt be, bérlőt illetik.

19. A bérleti jogviszony rendes felmondással történő megszüntetése, bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése vagy bérbeadó rendkívüli felmondása esetén bérbeadó a bérbe adott ingatlant átalakított rendeltetés szerű használatra alkalmas állapotban veszi át. Ezekben az esetekben a bérlő ráfordításainak, értéknövelő beruházásainak ellenértékét, illetve annak időarányosan kiszámított részét bérbeadótól nem követelheti. Bérlő kijelenti, hogy az általa végzett beruházásokra való hivatkozással semmiféle anyagi igényrel nem él bérbeadó felé.

4



20. Bérlo az ingatlan használatát kizárólag a bérbeadó előzetes tájékoztatását és jóváhagyását követően, valamint az Ilyés Gyula Főiskolai Kar kompetenciáján kívül eső érdekkörben ruházhatja át másra, adhatja albérlébe. Bérlo kijelenti, hogy az Ilyés Gyula Főiskolai Kar profiljába tartozó kompetenciákra vonatkozó átruházás vagy albérlési igény esetén Bérbeadóval együttműködési kötelezettséget vállal.
21. Vagyonvédelmi berendezések kiépítéséhez előzetes bérbeadói engedély szükséges.
22. Bérlo vállalja az Európai Unió előírásoknak megfelelő üzemeltetést.
23. Bérlo kötelezettsége:
- a) a kizárólagos használatába kerülő helyiségben tevékenységének megfelelően a jogszabályban előírt minőségű és mennyiségű tűzoltó-technikai eszköz, készülék, felszerelés biztosítása, azok jól látható, könnyen hozzáférhető a veszélyeztetett hely közelében történő elhelyezése és állandóan használható, üzemképes állapotban való tartása (karbantartása), (a tűzoltó-technikai eszközt, készüléket, felszerelést és anyagot jogszabály előírásai szerint, azok hiányában félévenként kell ellenőrizni. Ha a tűzoltó készülék, felszerelés előírt időszakos ellenőrzését és/vagy javítását nem hajtották végre, akkor az nem tekinthető üzemképesnek.)
  - b) a kizárólagos használatába kerülő helyiségben az érintésvédelmi és szabványossági vizsgálatok elvégzése,
  - c) a tűzoltó készülékek ellenőrzéséről vezetett nyilvántartásba a PTE illetékes dolgozójának bármikor betekintés biztosítása,
  - d) tűz vagy egyéb veszélyhelyzet esetén a bérelt helyiségbe történő bejutás lehetőségének, tűzvédelmi, lezárt állapotú (pl. lepecsételt boríték) pótkulcsok elérhetőségének biztosítása,
  - e) a tűz vagy egyéb veszélyhelyzet esetén a bérlo részéről az értesítendő névnek, elérhetőségének a bérelt helyiség bejáratán történő feltüntetése,
  - f) tűz- és robbanásveszélyes anyagok (pl. gázipalackok) tárolása, felhasználása esetén, azokról tételes kimutatás készítése és annak a folyamatos tartózkodási helyen történő elhelyezése,
  - g) a tűzvédelmi osztályba sorolást befolyásoló tényezők jelzése a PTE felé.
  - h) Az épület elektromos hálózatának használata során a Bérlonek ügyelnie kell arra, hogy a hálózatot a nagy teljesítményű berendezések ne terheljék túl, a túlterhelésből eredő következmények Bérlo terhelik.
24. Bérlo a név-, valamint tevékenységváltozást köteles 15 napon belül a bérbeadónak bejelenteni, ellenkező esetben a bérleti jogviszony azonnali hatállyal felmondásra kerül.
25. Bérlo a bérlemények tisztaságáról, rendszeres takarításáról, portmentesítéséről és rovar- és rágcsálómentesítéséről saját költségén köteles gondoskodni a nyitvatartási időn túl is.
26. Bérlo a részére szükséges portaszolgálat megszervezéséről a saját költségén köteles gondoskodni.
27. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik fél által a másik részére tértivevényrel megküldött levél a jelen szerződésben megjelölt, vagy egyébként írásban bejelentett számlázási címről, vagy székhelyről „nem kereste”, „nem vette át” (nem fogadta el), „elköltszött” vagy „ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, úgy azt a felek kézbesítettnek tekintik és a



feladó a kézbesített levélhez fűződő jogkövetkezményeket jogosult érvényesíteni.

28. A felek e szerződésből eredő mindennemű jogvita eldöntésére kikötik a bérbeadó székhelye szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező Bíróság kizárólagos illetékességét.
29. Bérlo tudomással bír arról, hogy az ingatlanban a tevékenysége során keletkező hulladékokat az érvényes környezetvédelmi előírásoknak megfelelően köteles kezelni, tárolni, elszállítani, illetőleg megsemmisíteni. Felek az e pontban foglaltakat a bérlo lényeges kötelezettségének tekintik.
30. Készítő kezes (Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata, képviseli: Horváth István polgármester és Amreinné dr. Gál Klaudia jegyző) jelen szerződés aláírásával a bérlonek a jelen szerződésből fakadó kötelezettségeiért a készítő kezeség szabályai szerinti kezeséget vállal. A kezes kijelenti, hogy az e pontban foglalt kötelezettségvállalást Szekszárd Megyei Jogú Város Közgyűlése .../2011. (...) Kgy számú határozatának felhatalmazása alapján vállalta.

#### A bérleti jogviszony megszűnése:

31. A bérlo köteles a bérleti szerződés megszűnése napján a Bérleményből a bérlohoz tartozó bármilyen albérlo, alkalmazott, személy vagy tárgy hátrahagyása nélkül kiköltözni, továbbá az 1. pontban megjelölt ingatlant a közüzemi díjmegfizetésről szóló igazolással, kártérítés és elhelyezési igény nélkül a bérbeadó részére visszaadni.
32. A bérlo teljes körű felelősséggel tartozik az általa elhelyezett hirdetések elhelyezésével, eltávolításával, fenntartásával és javításával összefüggésben felmerült költségekért. A bérlo a szerződés megszűnésének vagy lejáratának napján köteles saját költségén összegyűjteni és eltávolítani valamennyi általa felszerelt, felragasztott eszközt és a hirdetési helyek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát (szükség esetén a vakolat javítását, és a festést) visszaállítani. Amennyiben ezen kötelezettségével bérlo késedelembe esik, a Bérlo késedelmi kötbér fizetésére köteles a késedelmes napokra. A késedelmi kötbér mértéke a bérleti díj 1 naptári napra eső összegének kétszeres összege.  
  
A vakolatjavításra és festésre vonatkozó kitételek miatt, átvételkor, a jelenlegi állapotról, állagfelvételi jegyzőkönyvet kell készíteni!
33. A bérlo rendes felmondása vagy bérbeadó rendkívüli felmondása esetén bérbeadó a bérbe adott ingatlant átalakított állapotban veszi át. Ezekben az esetekben a bérlo ráfordításainak, értékcsökkentő beruházásainak ellenértékét, illetve annak időarányosan kiszámított részét bérbeadótól nem követelheti.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések különösen a Ptk. és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Jelen bérleti szerződést - mely 8 egyező példányban készült - a felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen 2011. január 01. napjától érvényes és hatályos megállapodást írásba foglalást követően alulírott napon hagyják jóvá.

Pécs, 2011.

.....  
Dr. Bódis József  
rektor  
Pécsi Tudományegyetem  
Bérbeadó

.....  
Matókné Kapási Júlia  
igazgató  
Babits Mihály Műv. Ház és Művészetek Háza  
Bérlő

.....  
Dr. Horvath Béla  
főigazgató  
Ifjúság Gyula Főiskolai Kar

.....  
Horvath István  
polgármester

.....  
Amreinné dr. Gál Klaudia  
jegyző

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Készfizető kezés

Ellenjegyzők a PTE részéről:

Szakmai ellenjegyző:

Tatai Miklós  
gazdasági hivatalvezető  
PTE IGYFK

Gazdasági ellenjegyző:

Dobay Balázs  
közgazdasági igazgató  
PTE KGI

Jogi ellenjegyző:

Dr. Bosnyák Judit  
jogász  
PTE GF VGI