

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
93/2024. (X.14.)
önkormányzati határozata

önkormányzati vagyonnal kapcsolatos döntések meghozataláról

A Képviselő-testület

I.

- megismerte, hogy a 81/2024. (IX.11.) sz. önkormányzati határozat IV. pontjának végrehajtásaként az Önkormányzat település- és gazdaságfejlesztési célból megvásárolta a Nyírbátor külterület 0123/1 hrsz.-ú, „kivett, szántó és erdő” művelési ágú ingatlan tulajdonjogát
- megismerte a polgármester tájékoztatását az ingatlan megosztásával, művelési ágának megváltoztatásával kapcsolatos eljárásról,
- a nyírbátori 0123/1 hrsz.-ú „kivett, szántó és erdő” megnevezésű ingatlan szántó művelési ágú, 5 3610 m2 nagyságú a) alrészletére annak értékesítéséig, de legfeljebb 2033. 05. 31. napjáig bérleti szerződést köt a Tranzit-Ker Zrt.-vel nettó 750.000,-Ft /hó+ 27 % ÁFA bérleti díj ellenében a mellékelt bérleti szerződés szerint.
- felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés és a Tranzit-Ker Zrt. pályázatának benyújtásához szükséges szándéknyilatkozat aláírására.


Máté Antal
polgármester




Badics Ildikó
jegyző

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről, **Nyírbátor Város Önkormányzat** (székhelye: 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7., adószáma 15731869-2-15; statisztikai számjele: 15731869-8411-321-15; képviseli **Máté Antal polgármester**; a továbbiakban: „Bérbeadó”)

másrészről a(z) **Tranzit-Ker zRt.** (székhelye: 4028 Debrecen, Simonyi út 23., cégjegyzék száma: 09-10-000052, statisztikai számjele: 10677869-0147-114-09, adószáma: 10677869-4-09, csop. azonosító száma: 177819362-5-09, képviseli: **Szabó Ákos igazgatósági tag**) a továbbiakban: „Bérlő”

között (a továbbiakban: „Fél”, illetve „Felek”) az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés tárgya

1.1. Felek tudomással bírnak arról, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll a **Nyírbátor település 0123/1 hrsz** alatt felvett szántó és erdő minősítésű, 10 1933 m² nagyságú ingatlan, melynek

- a) alrészlete 5 3610 m² nagyságú, szántó művelési ágú,
- b) alrészlete 48 323 m² nagyságú, erdő művelési ágú.

A megnevezett ingatlanokra a telekmegosztási eljárás elindítása folyamatban van. Bérbeadó és Bérlő ezen szerződésben kizárólag a fent említett **5 3610 m² nagyságú, szántó művelési ágú területre** köti bérleti szerződését, amely a szerződés további részében Bérleményként kerül megnevezésre.

Bérbeadó kijelenti, hogy fent nevezett ingatlan kizárólagos tulajdonában áll, per- teher- és igénymentes.

Bérbeadó és Bérlő megállapodnak, hogy a jelen szerződésben foglalt feltételekkel a Bérbeadó a Bérleményt időlegesen a Bérlő használatába adja (a továbbiakban: „Bérlet”).

1.2. Bérbeadó, mint az 1.1. pontban nevesített ingatlan kizárólagos tulajdonosa tudomással bír arról, hogy Bérlő **támogatási kérelmet kíván benyújtani a KAP-RD04a-RD04b-1-24 kódszámú, Feldolgozó üzemek komplex fejlesztésének támogatása című pályázati felhívásra (továbbiakban „Felhívás”) a Bérlemény fejlesztése céljából.**

1.3. Bérbeadó akként nyilatkozik, hogy hozzájárul a támogatási kérelemben szereplő művelet megvalósításához és a támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztések kedvezményezett által történő aktiválásához, továbbá az ingatlant a Felhívásban rögzített kötelező fenntartási, illetve működtetési időszak végéig a fejlesztés céljára a kedvezményezett rendelkezésre bocsátja.

1.4. Fentiekre tekintettel Felek rögzítik, hogy az előzetes tárgyalások eredményeként Bérbeadó a hatályos jogszabályokban előírt feltételek szerint eladja a Bérlő részére a Bérleményt, melynek vételáráról és egyéb szükséges feltételeiről Felek külön adás-vételi megállapodásban rendelkeznek.

1.5. Jelen szerződés megkötését Nyírbátor Város Önkormányzata 93/2024. (X.14.) önkormányzati határozatával jóváhagyta.

2. A Bérleti jogviszony időtartama:

- 2.1. Felek a jelen szerződést határozott időtartamra, **2024. 10. 14. napjától a Felhívásban rögzített fenntartási, illetve működtetési időszak végéig, legkésőbb 2033. május 31-ig terjedő időtartamra** kötik azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a Bérlemény területmegosztása és művelési ág megváltozása végbemegy, Felek az előzetesen egyeztetetteknek megfelelően a terület vonatkozásában, a hatályos jogszabályok szerinti eljárás lefolytatását követően az adás-vételi szerződést megkötik az előzetesen egyeztetett feltételekkel, valamint azzal, hogy a bérlet időtartama alatt megfizetett bérleti díj nettó összegével a vételi árat csökkentik.

3. A Bérleti Díj és a Bérlemény használatához köthető további költségek:

- 3.1. Felek a Bérleménybérleti díját havi nettó 750.000,- Ft+27 % ÁFA, azaz nettó hétszázötvenezer forint + 27% ÁFA összegben állapítják meg (a továbbiakban: „Bérleti Díj”). Felek megállapodnak, hogy 2024. október hónapra a bérleti díj összege nettó 375.000,-Ft + 27 % ÁFA.
- 3.2. Bérbeadó a Bérleti Díjat havonta, előre jogosult kiszámlázni a tárgy hónap 8. (nyolcadik) naptári napjáig. A 2024. október hónapra eső bérleti díj összegét Bérbeadó 2024. október 24. napjáig számlázza Bérelő részére.
- 3.3. Bérelő a bérbeadói számla ellenértékét annak kézhezvételétől számított 15 (naptári) naptári napon belül köteles banki átutalás útján megfizetni az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11744058-15403571 bankszámlaszámára.
- 3.4. Bérelő az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: „Áfa tv.”) 175. § (3) bekezdés b) pontja alapján kifejezett és előzetes beleegyezését adja ahhoz, hogy Bérbeadó a jelen szerződés szerint kiállítható számláit – az Áfa tv. 175. § (2) bekezdés a)-b) pontjában rögzített elektronikus követelmények hiányában is - elektronikus úton állítsa ki és továbbítsa (e-mailben) Bérelő részére a jelen szerződésben rögzített bérelői e-mail címre.
- 3.5. Bérelő a Bérleti Díj késedelmes fizetése esetén az elmaradt díj, vagy annak részlete alapján számított, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: „Ptk.”) rögzített késedelmi kamatot köteles fizetni a Bérbeadó részére. A III.1./ pontban körülírt ingatlan használatával, birtoklásával összefüggő mindennemű költség jelen szerződés időtartama alatt Bérelőt terheli.
- 3.6. A Bérleti Díj a szerződéskötéstől számított 12 (tizenkettő) hónapra rögzített díj. A Szerződő Felek egyező akarattal rögzítik, hogy a bérleti díj – a várható időközti „pénzromlás” ellentételezéseként – korrigálásra kerül oly módon, hogy annak összege a KSH által közzétett éves általános inflációs ráta mértékével évente automatikusan emelkedik. A bérleti díj módosulásának első időpontja a szerződéskötést követő naptári év október 1. napja
- 3.7. A Bérelő köteles a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően, állagának megóvása mellett használni. A Bérelő felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.
- 3.8. A bérlemény takarításáról, gyomtalanításáról, a keletkezett szemét és hulladék elszállításáról a Bérelő saját költségén gondoskodik. Amennyiben a Bérelő későbbi tevékenységéből következően veszélyes hulladék keletkezne, annak kezelésénél a Bérelő

köteles a hatályos környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási előírásokat, jogszabályokat betartani.

4. Felek jogai és kötelezettségei

4.1. Bérbeadó jogai és kötelezettségei:

- a) Bérbeadó a Bérleményt Bérló birtokába adja jelen szerződés aláírásával.
- b) Bérbeadó legfeljebb naptári hónaponként egy alkalommal jogosult a Bérlemény állapotának ellenőrzésére a Bérló jelenlétében. Bérbeadó az ellenőrzés időpontját Bérlóval előzetesen egyezteti, azzal, hogy Bérló az ellenőrzésre köteles lehetőséget biztosítani legkésőbb a bérbeadói megkeresést követő kettő naptári napon belül.
- c) Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a jelen szerződésben rögzített bérleti célból szabályszerűen igénybe vehető.
- d) Bérbeadó köteles a Bérlemény rendeltetésszerű használatát biztosítani,

4.2. Bérló jogai és kötelezettségei

- a) Bérló a Bérleményt harmadik személy(ek) használatába nem adhatja.
- b) Bérló a Bérleményt köteles rendeltetés- és szerződésszerű módon használni és rendben tartani.
- c) A bérlemény takarításáról, gyomtalanításáról, a keletkezett szemét és hulladék elszállításáról a Bérló saját költségén gondoskodik. Amennyiben a Bérló későbbi tevékenységéből következően veszélyes hulladék keletkezne, annak kezelésénél a Bérló köteles a hatályos környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási előírásokat, jogszabályokat betartani.
- d) A bérleménybe bevitt, illetve a bérelt területen a Bérló által elhelyezett áruk vagyonvédelméről a Bérló gondoskodik.

5. A Bérleti jogviszony megszűnése

- 5.1. Felek egyikét sem illeti meg a rendes felmondás joga a szerződés 2.1 pontban meghatározott időtartama alatt. A Bérbeadó a felmondási tilalom hatálya alatt csak a Bérló súlyos szerződésszegése esetén mondhatja fel – azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással – a szerződést. Ilyennek számít, ha a Bérló a bérleti díj megfizetésével 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, vagy a bérleményt rendeltetésellenesen használja, rongálja és e magatartásával a Bérbeadó írásbeli felszólítására sem hagy fel.
- 5.2. 4./ A Felek különösen – de nem kizárólagosan – a Bérló szerződésben vállalt vagy jogszabályban rögzített lényeges kötelezettsége megszegésének tekintik, ha a Bérló:
 - a) a Bérbeadót ellenőrzési jogának gyakorlásában akadályozza, vagy azt lehetetlenné teszi;
 - b) a Bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy a jelen szerződésben foglaltaknak nem megfelelően használja, illetve hasznosítja;
 - c) a Bérbeadót a szükséges munkálatok elvégzésében akadályozza;
 - d) jelen szerződés szerinti bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik;
 - e) a Bérló a Bérleményt harmadik személynek – a Bérbeadó kifejezett írásbeli hozzájárulása hiányában – albérletbe adja.
- 5.3. Bérló elfogadja, hogy a jelen szerződés megszűnésekor Bérbeadó nem köteles részére másik bérleményt biztosítani.
- 5.4. Jelen szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a Bérló az általa megvalósított a létrehozott felépítményt elbonthatja és elviheti, vagy értékesítheti, azonban az el nem távolítható értéknövelő beruházások ellenértékét nem követelheti,

azokkal összefüggésben a Bérló semmilyen igényt, így jogalap nélküli gazdagodás jogcímén alapuló igényt sem érvényesíthet.

6. Adatkezelés

6.1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 számú rendelet (a továbbiakban: „GDPR”) rendelkezéseit. Bérbeadó ennek megfelelően tájékoztatja Bérlőt, hogy személyes adatait a GDPR 6. cikk b) és c) pontjai alapján kezeli kizárólag a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben és időtartamban.

7. Szerződésmódosítás

7.1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés módosítása kizárólag közös megegyezéssel írásban történhet.

8. Kapcsolattartók, értesítések

8.1. Felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek ellátása és teljesítése érdekében történő egymás közötti kapcsolattartásra az alábbi személyeket jelölik meg kapcsolattartóként:

Bérbeadó részéről kapcsolattartó személy:

Név: dr. Fülöp Enikő

Tel.: 70/459-0895

E-mail: fulop.eniko@nyirbator.hu

Bérló részéről kapcsolattartó személy:

Név: Huszti Péter takarmány ágazat vezető

Tel.: 30/637 62 05

E-mail: huszti.peter@tranzitker.hu

8.2. Amennyiben a Bérló másként nem rendelkezik, vagy egyéb személyt nem delegál, úgy 8.1. pontban rögzített általános kapcsolattartó személy jogosul a Bérló nevében nyilatkozatot tenni.

8.3. Felek kötelesek hivatalos értesítéseiket a fenti kapcsolattartó személyeknek a fenti elérhetőségi címekre írásban eljuttatni. A Felek kötelesek egymást haladéktalanul írásban értesíteni a kapcsolattartási adataikban bekövetkező változásokról. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért a mulasztó Fél a felelős.

8.4. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés alkalmazásában a Ptk. 6:7. § (3) bekezdése szerinti írásbeli formának tekintik az elektronikus, e-mail útján történő kommunikációt is.

9. Záró rendelkezések

- 9.1. Ha a jelen szerződés bármely rendelkezése a hatályos jogszabályok alapján semmisnek, vagy megtámadás folytán érvénytelennek bizonyulna, úgy az a szerződés többi részét nem érinti. Az érvénytelen rész helyébe automatikusan a hatályos jogszabályi rendelkezések lépnek, feltéve, hogy a Felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül is megkötötték volna.
- 9.2. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés hatályba lépésével egyidejűleg a közöttük a jelen szerződés tárgyában korábban létrejött bármilyen írásbeli vagy szóbeli megállapodás hatályát veszti, és a jogviszonyukban a jelen szerződésben foglaltak az irányadók.
- 9.3. Ha bármelyik Fél egy vagy több esetben nem ragaszkodik a jelen szerződés feltételeinek szigorú teljesítéséhez, illetve a jelen szerződésben meghatározott valamely jog, jogorvoslat vagy választás gyakorlásához, az nem jelenti azt, hogy ugyan annak a feltételnek a jövőbeni teljesítéséről, vagy ugyan azon jog jövőbeni gyakorlásáról is le fog mondani, vagy a követeléseitől el fog állni. A jelen szerződésből fakadó vagy ahhoz kapcsolódó bármilyen jogról történő lemondás csak erre vonatkozó kifejezett írásbeli nyilatkozat esetén érvényes.
- 9.4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a magyar jog, különösen a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződés 5 (öt) számozott oldalból áll, és 3 (három) egymással teljesen azonos eredeti példányban készült, amelynek minden oldalát a Felek képviselői kézjegyükkel láttak el, és amelyből a Bérlőt kettő, a Bérbeadót egy példány illeti meg.

Felek a jelen szerződést annak elolvasása és közös értelmezése után, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon kellően felhatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag aláírják.

Debrecen, 2024. október 14.

.....
Nyírbátor Város Önkormányzat

Bérbeadó

képviseli: Máté Antal polgármester

.....
Tranzit-Ker zRt.

Bérlő

képviseli: Szabó Ákos igazgatósági tag