

**Tárgy:** A LISZ Kft-vel kötött szerződések áttekintése, a 2011. évre kitűzött prémium feladatok és azok díjazása

**Sorszám:** IV/6

**Előkészítette:** Váczi Julianna osztályvezető  
Gazdálkodási Osztály

**Döntéshozatal módja:**  
Egyszerű szótöbbség

**Véleményező bizottság:** Pénzügyi Bizottság

**Tárgyalás módja:**  
Nyilvános ülés

# Egyéb előterjesztés

## Békés Város Képviselő-testülete

2011. június 30-i ülésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I.**

Békés város Képviselő-testülete februári ülésén a LISZ Kft. átalakításával foglalkozó előterjesztés megtárgyalása után a 47/2011. (II.24.) határozatában arról döntött, hogy a Kft jelenlegi átalakítása nem aktuális, tekintettel arra, hogy az önkormányzati „kötségvetési kényszer” egyébként is működésének racionális átgondolásra készíti a Kft. vezetőjét. A testület ugyanakkor a határozatban felkérte a Hivatalt, hogy a Kft-vel megkötött, jelenleg hatályos szerződéseket vizsgálja át, és amennyiben szükséges tegyen javaslatot a szerződések módosítására, ha az önkormányzat érdeke ezt kívánja.

Az önkormányzat és a LISZ Kft. között jelenleg érvényben lévő szerződéseket táblázatban foglaltuk össze.

A szerződés tárgya	A szerződés jellege	Szerződéses összeg	A szerződés hatálya	Megjegyzés
Inkubátor ház működtetése	üzemeltetési	Elismert és igazolt kiadások benyújtása elszámolásra	2011. szeptember 14.	Átalakítása javasolt bérleti szerződéssé
Hőellátó rendszer üzemeltetése az intézményeknél	szolgáltatási	160Ft+ÁFA/KW, évente infláció mértékével emelkedő	határozatlan	Intézkedést nem igényel
Közterület fenntartási munkák	vállalkozói			
Sportpálya üzemeltetése	üzemeltetési	Elismert és igazolt kiadások benyújtása elszámolásra	határozatlan	A feladatot ellátó fél személyének változása esetén szükséges új szemléletű megállapodás létrehozása
Kishajó kikötő üzemeltetése	üzemeltetési	Az üzemeltető saját kockázatára látja el a feladatot	2012. május 31.	Intézkedést nem igényel
Önkormányzati ingatlanok kezelése	Szolgáltatási, ingatlankezelési	A Kft-nél maradó bevételek terhére	határozatlan	Nyereséges üzletággal való

		végzi az üzemeltetési fenntartási feladatokat		megbízása esetén szükséges új szemléletű megállapodás létrehozása
Agrárinnovációs Központ bérlete	bérleti	Bruttó 60.000 Ft/hó	2013.július 30.	Intézkedést nem igényel
Piactér 3 és Hőzső u. 4. sz. alatti ingatlanok üzemeltetése	Szerződés nélkül	Rezsi költségek továbbszámlázása		

A táblázatban felsorolt szerződésekben foglalt feladatok ellátása biztosított, ezért annak ellenére, hogy közülük néhány módosításra szorul, mindaddig nem javasoljuk azok új szemléletű átalakítását, amíg a LISZ Kft. jövőbeli nyereséges feladattal való megbízása nem kerül napirendre. Az átalakításra váró szerződések egyszerre, egy időben történő átalakítása lenne indokolt a Kft. profiljának módosításával együtt.

Az Inkubátorház üzemeltetésére kötött megállapodás hatálya hamarosan lejár, ennek kapcsán szükséges áttekinteni az Inkubátorház jelenlegi működését.

A megállapodás értelmében a Kft. feladata az Inkubátorházzal kapcsolatos minden működési kiadás kiegyenlítése és továbbszámlázása a Polgármesteri Hivatal felé. A Hivatal Műszaki osztálya a megállapodás szellemében a jogos és elismerhető költségeket igazolja és ennek alapján azok kiegyenlítésre kerülnek. Az Inkubátorház létesítését célzó pályázatban az önkormányzat kihasználtsággal és bérlők számával összefüggő indikátorok teljesítését vállalta a fenntarthatósági idő tartamára, ennek megfelelően jelenleg az önkormányzat köti a bérleti szerződéseket a vállalkozókkal, és jogosult a díjbevételekre is, tekintettel arra, hogy a pályázat előírta azt, hogy a bérleti díjak az önkormányzat saját bevételei legyenek.

A bérelhető területek kiajánlása, a szerződések megkötése, számlák kiállítása a bevételek követése, a hátralékosok nyilvántartása és a fizetési felszólítások megküldése a jelenleg kialakított struktúrában több személy feladata, a feladatok és hatáskörök pontos tisztázása nehézkes. A feladatból következő folyamatos egyeztetések szükségesek lennének, de nem működnek megfelelő hatékonysággal, ami azzal a következménnyel jár, hogy a bérleti díjak tényleges alakulása elmaradhat a költségvetésben tervezettől.

A probléma megoldására olyan lehetőség kínálkozik, hogy az épület hasznosítását bérleti szerződés keretében egy tételben, az - Agrárinnovációs központ mintájára - célszerű átadni, a jövőbeli bérlő, pedig vállalja bérelhető területek további bérbeadását olyan módon, hogy azzal eleget tudjon tenni a pályázatban vállalt indikátoroknak az önkormányzat.

Bérlőként a LISZ Kft. jöhet számításba, a Kft. ügyvezetőjével történt előzetes egyeztetések alapján a feladatot elvállalná.

Az előterjesztés mellékletekén csatoltuk a bérleti szerződés tervezetét, melynek legfontosabb ismérveit összefoglaljuk.

- A bérleti díjbevétel a Kft.-től havonta rendszeresen érkezik, a pályázati előírásnak ilyen módon meg tudunk felelni.
- A Kft. a testület által megállapított bérleti díjért adja tovább a bérelhető területeket.
- A bérleti szerződéseit a saját nevében a LISZ Kft. köti meg.
- A számlázással, nyilvántartással, hátralékosokkal kapcsolatos felszólításokat a LISZ Kft saját állományi létszámával oldja meg.
- A hátralékosokkal kapcsolatosan sorra kerülő bírósági ügyek bonyolításában a Kft ügyvédje tud eljárni.
- Az Inkubátorház közüzemi díjait a Kft. fizeti ki szolgáltatóknak és osztja fel a bérlők között.
- A Kft. feladata a szokásos karbantartási feladatok elvégzése stb.

- A LISZ Kft. feladata lesz az Inkubátorházzal kapcsolatos marketing és kommunikációs feladatok ellátása.
- A bérleti díj összege még vitaalapot képezhet, megoldás lehet a jelenleg beterjesztett konstrukció, de egyösszegű bérleti díjat is kiköthet a képviselő-testület.

A támogatási szerződés tartalmazza, hogy a pályázati forrásból létesült Inkubátorház üzemeltetésével, vagyonkezelésével, bérletével kapcsolatos minden változtatási szándékot előzetesen jóvá kell hagyatni a Támogató szervezettel (DARFÜ). A mellékelt bérleti szerződés tervezetét a DARFÜ-nek jóváhagyásra megküldtük. A képviselő-testületnek elfogadására azzal a feltétellel javasoljuk, hogy a DARFÜ által javasolt módosításokat úgy vezessük át a bérleti szerződésen, hogy a DARFÜ által javasolt szerződés-módosítás(ok) aláírására a polgármester kapjon felhatalmazást a testület felé való utólagos tájékoztatási kötelezettség kikötése mellett. Az Inkubátorház mielőbbi hatékony működése érdekében a jelenlegi üzemeltetési szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését és bérleti szerződés megkötését javasoljuk 2011. július 15. napjával.

## II.

Az Inkubátor Ház bérbeadásával az önkormányzat feladatai egyszerűsödnek, de a Kft.-nek a vállalt feladatok tekintetében kockázatai megnövekednek. A jelenlegi gazdasági helyzetben ugyanis nehezen adhatóak hosszútávon bérbe a vállalkozásoknak a számukra kialakított műhelyek és irodák. Amíg a Kft bérleti díjfizetési kötelezettsége állandó, addig bizonytalan, hogy a bérbe adható területekre milyen sikerrel tud bérleti szerződést kötni. A Kft állandó költségei mellett ezek fedezetét biztosító bevételeit folyamatos piackutatással, marketing munkával tudja elérni, ami a jelen helyzetben kihívást és többletfeladatot jelent a Kft ügyvezetőjének.

E munka sikere érdekében célszerű meghatározni a Kft ügyvezetője számára a 2011. évi prémium feladatokat és azok díjazását. A prémium akkor fizethető ki, ha a LISZ Kft. 2011. évi mérlegszerinti eredménye erre fedezetet nyújt.

Az alábbiakban javaslatot teszünk a 2011. évre kitűzött prémium feladatokra és azok díjazása

1. Az Inkubátor ház bérbe adható területeire kötött bérleti szerződések száma féléves átlagban 70 %-ot elérte az éves bruttó alapbér ..... %-a
2. Az Inkubátor ház bérbe adható területeire kötött bérleti szerződések száma féléves átlagban 80 %-ot elérte az éves bruttó alapbér ..... %-a
3. Az Inkubátor ház bérbe adható területeire kötött bérleti szerződések száma féléves átlagban 90 %-ot elérte az éves bruttó alapbér ..... %-a
4. Az Inkubátor ház bérbe adható területeire kötött bérleti szerződések száma féléves átlagban 100 %-ot elérte az éves bruttó alapbér ..... %-a prémium címen kifizethető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslatok elfogadásra.

### **Határozati javaslat:**

#### **I. Békés Város Képviselő-testülete**

1. jóváhagyja a határozat mellékleteként Békés Város Önkormányzata és a LISZ Kft (5630 Békés Petőfi u.21.) között kötendő bérleti szerződést az Inkubátorház (Békés Verseny u. 4. sz.) bérletére. A bérleti szerződés 2011. július 15. napjától 2015. szeptember 14. napjáig érvényes. A bérleti díj összege .....Ft+ÁFA/ hó.
2. felhatalmazza Izsó Gábor polgármestert a bérleti szerződés aláírására,

3. **ügy határoz, hogy a Támogató szervezet (DARFÜ) ismertté vált módosítási javaslatainak a bérleti szerződésen történő átvezetéshez hozzájárul. Felhatalmazza Izsó Gábor polgármestert a bérleti szerződés módosításának aláírására utólagos beszámolási kötelezettséggel.**

## **II.**

**1. Békés Város Képviselő-testülete a LISZ Kft ügyvezetője számára a 2011. évre kitűzött prémium feladatot és annak díjazását az alábbiak szerint jóváhagyja:**

- **Az Inkubátorház bérbe adható területeire kötött bérleti szerződések száma féléves átlagban 70 %-ot elérte az éves bruttó alpbér ..... %-a**
- **Az Inkubátorház bérbe adható területeire kötött bérleti szerződések száma féléves átlagban 80 %-ot elérte az éves bruttó alpbér ..... %-a**
- **Az Inkubátorház bérbe adható területeire kötött bérleti szerződések száma féléves átlagban 90 %-ot elérte az éves bruttó alpbér ..... %-a**
- **Az Inkubátorház bérbe adható területeire kötött bérleti szerződések száma féléves átlagban 100 %-ot elérte az éves bruttó alpbér ..... %-a prémium címen kifizethető.**

**2. Az 1. pontban meghatározott prémium akkor fizethető ki, ha a LISZ Kft 2011. évi mérlegszerinti eredménye erre fedezetet nyújt.**

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Izsó Gábor polgármester

B é k é s, 2011. június 22.

.....  
Jogi ellenjegyző

.....  
Izsó Gábor

polgármester

.....  
Pénzügyi ellenjegyző

**BÉRLETI SZERZŐDÉS  
INKUBÁTORHÁZ HASZNOSÍTÁSÁRA  
(Tervezet)**

**Amely létrejött egyrészről**

**Név: Békés Város Önkormányzata  
Székhelye: 5630 Békés Petőfi u. 2.  
Telefon, fax: 06-66-411-011  
06-66-411-230  
Adószáma: 1-534-300-6204  
Számlavezető bank neve: Erste Bank Hungary Zrt.  
Számlaszáma: 11998707-04606811-00000000  
Képviselője: Izsó Gábor polgármester és Tárnok Lászlóné jegyző**

**mint Bérbeadó, másik részről:**

**Név: LISZ Kft (100%-ban önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság)  
Székhelye: 5630 Békés, Petőfi u. 21.  
Telefon, fax: 66-411-177  
Cégjegyzékszám: 04-09-001834  
Adószáma:10725443-2-04  
Számlavezető bank neve: OTP Bank Nyrt.  
Számlaszáma: 11733072-27254484  
Képviselője: Méri Zoltán ügyvezető**

**Mint Bérlő között az alábbi helyen és időben a következő feltételek szerint.**

**ELŐZMÉNYEK**

Békés Város Önkormányzatának tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Békés 3918. hrsz. alatt felvett, természetben Békés, Verseny u. 4. szám alatti ingatlanon 50-50%-ban állami támogatásból, illetve saját erőből megvalósult Inkubátorház. Az ingatlan a 470-es másodrendű főútról jól megközelíthető, attól kb. 250-300 m-re található. Fentiekén túl a hivatkozott ingatlan gazdasági-, kereskedelmi és szolgáltató övezetben (GKS-1) helyezkedik el. Az inkubátorház a vállalkozói környezet javítását, munkahelyteremtést, új vállalkozások beindítására való ösztönzést, ingatlanfejlesztési célt szolgál.

Az Inkubátorház a „**Békési inkubátorház létrehozása**” című (DAOP-1.1.1/A-2008-0012 **kódszámú**) pályázat keretében valósult meg (használatbavételi engedély III.225/2010. ikt. Számon) hatályos 2010. szeptember 14. napjától, fenntartási idő vége 2015. szeptember 14. napja.

**I. A szerződés tárgya**

1. A Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a kizárólagos tulajdonát képező Békés belterület 3918. hrsz alatt felvett, természetben a Békés, Verseny u. 4. szám alatt található ingatlant (a továbbiakban: Inkubátorház) jelen Szerződés alapján

továbbhasznosítás céljából bérbe adja; a Bérlő pedig bérbe veszi, a mellékelt leltárlistában szereplő tárgyi eszközökkel együtt.

2. A továbbhasznosítás módja nem lehet ellentétes a pályázat eredeti céljaival, vagyis inkubációnak meg kell valósulnia. Az Békés Város Önkormányzata a Pályázatban vállalta, hogy öt éven keresztül az Inkubátorházat fenntartja és üzemelteti.
3. A bérleti szerződést a Felek határozott időre kötik, **2011. július 15. napjától a Pályázatban vállalt fenntartási időszak végéig 2015. szeptember 14. napjáig.**

## II. Bérbeadó jogai, kötelezettségei

1. A Bérbeadó vállalja, hogy a Pályázatban foglalt mindazon kötelezettségeket, amelyek az Inkubátorház fenntartására, üzemeltetésére, hibaelhárítására vonatkoznak, és amelyeket a Szerződés alapján nem ruházott át a Bérlőre, a mindenkor hatályos jogszabályok, és a Pályázat feltételeinek megfelelően teljesíti és mindent megtesz annak érdekében, hogy a Támogatási Szerződésekben vállalt ezzel kapcsolatos kötelezettségeit teljesíteni tudja (indikátorok).
2. Bérbeadó köteles a Bérlő tudomására hozni a rendeltetésszerű használatnak a Támogatási Szerződésben is előírt teljes feltételrendszerét.
3. A Bérbeadó kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy
  - a) mint tulajdonos, jogosult az Inkubátorház bérbeadására;
  - b) harmadik személynek nincs olyan az ingatlanon fennálló, vagy ahhoz kapcsolódó joga, mely jelen bérleti szerződés megkötésének akadálya lehetne;
  - c) a bérleti szerződés fennállta alatt az Inkubátorházat a Bérlő zavartalanul használhatja;
  - d) az Inkubátorház rendeltetésszerű használatához szükséges feltételeket biztosítja.
4. A Bérbeadó köteles a jelen szerződés tárgyát képező Inkubátorházat a Bérlő által már megismert állapotnak megfelelő állagban, leltár szerint, a már megkötött bérleti szerződések fenntartásával, rendeltetésszerű használatra alkalmasan a Bérlő kizárólagos használatába adni.
5. Felek megállapodása értelmében Bérbeadó a bérleti jogviszony tartama alatt bármikor jogosult az Inkubátorház állagának megtekintésére és a bérlői használat ellenőrzésére. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy Bérbeadó, illetőleg meghatalmazottja részére mindenkor biztosítja az Inkubátorház területére történő bejutás és ellenőrzés lehetőségét.
6. Az Inkubátorház üzemeltetéséből eredő, azzal összefüggő esetleges eljárások, jogviták rendezése és a felmerülő költségek viselése kizárólag Bérlőt terhelik, ezek tekintetében Bérbeadó semmiféle közreműködést, felelősséget és költségviselést nem vállal.
7. Jelen szerződés hatálya alatt az Inkubátorház kivitelezőjének garanciális kötelezettségeit Bérbeadó, mint tulajdonos kéri számon.
8. A Bérbeadó követelheti a Bérlőtől a rendeltetésellenes vagy jelen szerződéssel ellentétes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő károk megtérítését.

### III. Bérló jogai, kötelezettségei

1. Bérló köteles az Inkubátorházat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani, azt üzemeltetni. Köteles az Inkubátorház fenntartásához szükséges karbantartásokat felújításokat és javításokat elvégezni, évente a tulajdonos által január 31-ig jóváhagyott karbantartási terv alapján.
2. Az Inkubátorházzal kapcsolatos közterheket, közüzemi díjakat Bérló viseli és az Inkubátorház üzemeltetése, használata során a jó gazda gondosságával köteles eljárni.
3. A Bérló jogosult a vállalkozásokat segítő szolgáltatásokat nyújtani (potenciális bérlők felkutatása, bérlemények kijánlása, bérleti szerződések előkészítése, rendezvények, események szervezése a helyi vállalkozások fejlesztése és a létesítmény népszerűsítése.)
4. A Bérló működtetésre és hasznosításra vonatkozó felelőssége az Inkubátorház rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való birtokba vételével kezdődik meg.
5. A Bérló a birtokba vett Inkubátorház üzemeltetésével kapcsolatosan vállalja, hogy a beruházás Támogatási Szerződésében foglalt mindazon kötelezettségeket, amelyek az Inkubátorház fenntartására, üzemeltetésére, hibaelhárítására vonatkoznak, a mindenkor hatályos jogszabályoknak, és a Pályázat feltételeinek megfelelően teljesíti, valamint mindent megtesz annak érdekében, hogy a Bérbeadó a Támogatási szerződésben foglalt – különös tekintettel a Támogatási szerződés 4. sz. mellékletében vállalt indikátorokra - ezzel kapcsolatos kötelezettségeit teljesíteni tudja.
6. A Bérló vállalja, hogy az Inkubátorház fenntartási időszakában Bérbeadó számára adatot szolgáltat az éves jelentési kötelezettség teljesítéséhez.
7. A szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy Bérló az Inkubátorház egyes részeit jogosult viszont-bérletbe adni, illetve azt bármely más módon, jogcímen visszterhesen hasznosítani.
8. A Bérló a Bérbeadó írásbeli tájékoztatása mellett jogosult hozzájárulni ahhoz, hogy az Inkubátorházat a bérleti jogviszony fennállása alatt az azt bérbe vevő, illetve egyéb jogcímen hasznosító vállalkozások telephelyként, fióktelepként megjelöljék.
9. A Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan általános vagyonbiztosítását Bérbeadó köti meg. Bérló azonban saját költségviselése mellett jogosult az Inkubátorházban található, saját tulajdonú, vagy az Inkubátorházzal együtt bérbe vett ingóságokra biztosítást kötni, illetve erre a viszont bérlőinek felhatalmazást adni. Erre való tekintettel Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó az Inkubátorházban található, tulajdonában lévő ingóságok bármely okból történő károsodása, megsemmisülése, ellopása, stb. esetén semmiféle felelősséget nem vállal, kártérítési kötelezettsége nem áll fenn.
10. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az Inkubátorházat saját költségén őrizteti.
11. A Bérló felel minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye, kivéve azokat a károkat, amelyekre a tulajdonos által kötött általános vagyonbiztosítás fedezetet nyújt. Az Inkubátorházzal kapcsolatos, annak természetes elhasználódásából eredő, arányos karbantartási tevékenységet Bérló saját ügyintézése és költségviselése mellett köteles elvégeztetni e szerződés III./1. pontja alapján
12. Az egyéb, az épületek állagmegóvásához, illetőleg rendeltetészerű használatához szükséges, valamint bármilyen, hatósági kötelezésen alapuló, állagmegőrzéshez vagy helyreállításához kapcsolódó munkák költségei Bérbeadót terhelik. (pl.: építéshatóság, műemléki felügyelet kötelezése). Az állagmegőrzés körét meghaladó, a rendeltetésű működéshöz nem feltétlenül szükséges munkálatok költségeit a Bérló köteles viselni.
13. Az Inkubátorházban bármely nemű építési, átalakítási tevékenység csak a Bérbeadó és az Inkubátorház megvalósítására irányuló projektben közreműködő szervezet (DARFÜ)

előzetes hozzájárulásával, a velük történő egyeztetést követően lehetséges, kizárólag az előzetes írásbeli hozzájárulás feltételei szerint. Az elvégzett beruházások értékét át kell vezetni a tulajdonosi nyilvántartáson, azonban a beruházásra vonatkozó költségeket a Bérló viseli.

14. Amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik vagy megszüntetésre kerül, úgy a Bérló (vagy a viszontbérlok) beruházásainak és ráfordításainak ellenértékét nem jogosult a Bérbeadótól követelni és köteles olyan tartalmú bérleti szerződéseket kötni, melyek ezen rendelkezést a viszontbérlok vonatkozásában is érvényesítik.
15. Bérló az Inkubátorházat az általában elvárható mértékű gondossággal jogosult és köteles használni, illetve az ingatlan használata, üzemeltetése során; tevékenységének jellegére is figyelemmel, köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel a többi környező ingatlan tulajdonosát bármely mértékben is szükségtelenül zavarná.
16. Bérló Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének a köztisztaság fenntartásáról szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelete alapján köteles gondoskodni az Inkubátorház és a hozzá tartozó közterületek rendjének, nyugalmanak és tisztaságának megtartásáról.
17. A Bérló az Inkubátorház részegységeinek bérbeadása során, a bérleti díjak megállapításakor a tulajdonos önkormányzat bérleményekre vonatkozó, mindenkor hatályos önkormányzati rendelete alapján, valamint Békés Város Képviselő-testületének vonatkozó határozatai alapján köteles eljárni, a pályázatban foglalt célok maradéktalan megvalósíthatóságának érdekében.
18. A bérló évente legalább egy alkalommal szakmai és pénzügyi beszámolót készít Békés Város Képviselő-testülete számára.

#### **IV. Bérleti díj meghatározása és megfizetése**

1. A Felek az Inkubátorház bérleti díját évente (tárgyévi első Képviselő-testületi ülésen történő jóváhagyásával) állapítják meg közös megegyezéssel. A bérleti díj a Bérló jelen bérleti jogviszonyból származó kiszámlázott bruttó árbevételének ..... %-a, de félévenként minimum ..... Ft (a bérleti díj megállapításánál figyelembe kell venni, hogy a kiadhatatlan területekre jutó közüzemi díjak a Bérlőt terhelik).
2. Szerződő felek külön is rögzítik, hogy az Inkubátorház bérleti díját közösen, a terület illetve az épületek hasznosításának arányában, valamint a Bérlőt terhelő, az ingatlan üzemeltetéséhez kapcsolódó költségek figyelembe vételével állapították meg, azt kölcsönösen értékarányosnak és megfelelőnek tartják.
3. A Bérló a bérleti díjat évente két részletben (június 30-ig, december 31-ig), a Bérbeadó által félévenként, szabályszerűen kiállított számla ellenében, átutalás útján köteles megfizetni Bérbeadó részére a **11998707-04606811-00000000 számlaszámra**.
4. Szerződő felek a fizetési késedelem esetére a mindenkori jegybanki alapkamat mértékével megegyező mértékű késedelmi kamat fizetésében állapodnak meg.
5. A felek megállapodnak, hogy jelen szerződés alapján a másik féllel szemben fennálló, illetve keletkező követeléseiket egyéb jogviszonyból származó tartozásaikba beszámítani nem fogják.
6. A bérleti díj nem foglalja magába az Inkubátorház használatával járó közüzemi díjakat, költségeket (elektromos áram díja, gázdíj, víz- és csatornadíj, szemétszállítási díj), mint üzemeltetési költségeket. Ezeket a költségeket a Bérló viseli. Bérló az Inkubátorház közüzemi díjait akként tartozik megfizetni, hogy a közüzemi szolgáltatókkal saját nevében köt szerződést és annak alapján a szolgáltatók részére a díjakat közvetlenül



fizeti meg, vagy ezen megállapodásokat az Ingatlant bérletbe vevőkkel költeti meg. A közüzemi szolgáltatói szerződések ilyen módon történő megkötéséhez, átírásához a Bérbeadó hozzájárul.

## **7. A szerződés megszűnése**

1. A Felek jelen szerződést közös megegyezéssel 6 hónapos, év végére szóló felmondási idővel jogosultak megszüntetni.
2. Az Inkubátorház bérleti jogviszonyát rendkívüli felmondási ok esetén mind a Bérbeadó, mind a Bérelő rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni.
3. Rendkívüli felmondásra különösen az alábbi esetekben van lehetőség:
  - ha Bérelő az őt terhelő fizetési kötelezettségek teljesítésével késedelembe esik,
  - ha Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
  - ha Bérelő az Inkubátorházat rendeltetésétől eltérő célra használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja.
  - ha a Bérbeadó nem teljesíti e szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségeit
  - ha a Bérbeadó a bérlemény rendeltetészerű használatát akadályozza.
4. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése, megszüntetése esetén a Bérelő az Inkubátorházat ingóságaitól kiürítve, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban, a Bérbeadó által engedélyezett átalakítások fennmaradása mellett, legalább olyan állagban köteles visszaadni a Bérbeadó részére, ahogy az a természetes elhasználódás figyelembe vételével elvárható.
5. Az Ingatlan és a leltárral átvett berendezési és felszerelési tárgyak visszaadásáról jegyzőkönyv és leltár kerül felvételre.
6. A bérleti jogviszony tartamának lejáratára, illetőleg a jogviszony bármely okból történő megszűnése, megszüntetése esetén a Bérelő nem jogosult semmiféle ellenszolgáltatásra, kártérítésre és elhelyezésre sem tarthat igényt, azonban Bérbeadó köteles a harmadik személyekkel szemben jogszerűen vállalt kötelezettségeket Bérelő helyett teljesíteni.

## **V. A Felek együttműködése, titoktartás, vis maior**

1. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglaltak maradéktalan megvalósítása érdekében szükség szerint folyamatosan együttműködnek. Szerződő felek szükség esetén képviselőik útján közös megbeszélést tartanak, melyen
  - a. értékelik a hasznosítás hatékonyságát,
  - b. értékelik, ellenőrzik a pályázat céljainak való megfelelést,
  - c. javaslatokat terjesztenek elő a jövőben felmerülő értéknövelő beruházások szükségességére,
  - d. javaslatokat tesznek a vállalkozásokat segítő szolgáltatások körének bővítésére, átalakítására.
  - e. évente elkészítik a bérlemény karbantartási, felújítási tervét
2. Felek a közös megbeszélésekről emlékeztetőt készítenek, melyet képviselőik útján kézzel írtan látnak el.

3. A Felek időben, írásban tájékoztatják egymást, nem csupán a jelen szerződésben foglaltak teljesítéséről, hanem minden olyan kérdésről (tény, adat, körülmény), amely a szerződés teljesítésére kihatással lehet.
4. A Felek a szerződés ideje alatt folyamatosan biztosítják a felelős képviselők közreműködését a szerződéssel kapcsolatos kérdésekben.
5. A Felek a szerződés teljesítéséhez szükséges valamennyi információt kölcsönösen egymás rendelkezésére bocsátanak. Amennyiben az átadott információk szerződéses kötelezettségeik teljesítéséhez nem elegendők, Felek jogosultak további információt kérni egymástól.
6. A Bérbeadó által a kapcsolattartásra kijelölt személy:

Név: Váczi Julianna  
Telefon: 0666/411-011/128  
Telefax: 0666/411-230  
E-mail: vaczi.julianna@bekesvaros.hu

A Bérelő által kapcsolattartásra kijelölt személy:

Név: Méri Zoltán  
Telefon: 66/411-177  
Telefax: u.a.  
E-mail: liskft@t-online.hu

7. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés alapján egymásnak átadott információkat bizalmasan, üzleti titokként kezelik, harmadik személyek számára át nem adják. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződésben meghatározott feladatainak teljesítése során tudomására jutott információkat kizárólag a szerződésben szereplő feladat teljesítéséhez használja fel.
8. Amennyiben bármelyik fél rajta kívül álló okok miatt (vis major: pld. természeti csapás) nem tud a megállapodásban vagy a szerződésben vállalt kötelezettségének eleget tenni, a szerződés érvénytelenné válik és az elvégzett munkákkal arányos rész, valamint a szerződés teljesítése közben felmerült költségek kifizetésre kerülnek.

## **VI. Záró rendelkezések**

1. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseit, a szerződések közös szabályait, a felelősségre vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. rendelkezéseit, illetőleg az egyéb, a hatályos kapcsolódó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
2. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy ha a szerződés bármely kikötése érvénytelennek vagy hatálytalannak bizonyulna, az a szerződés egyéb rendelkezéseit nem érinti. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az érvénytelenség, hatálytalanság okát orvosolni lehet, úgy mindent megtesznek az adott szerződésrész érvényben, illetve hatályban tartása érdekében, illetve azt olyan érvényes vagy hatályos rendelkezéssel pótolják, amely a legjobban megfelel a szerződésrész szellemének és gazdasági célkitűzéseinek.
3. A Felek megállapodnak abban, hogy esetleges jogvitáikat elsődlegesen békés úton, tárgyalások útján kívánják rendezni, csupán akkor fordulnak bírósághoz, ha a

tárgyalásos rendezés nem vezetett eredményre. A Felek jogvitájuk rendezésére kikötik a Békési Városi Bíróság illetékességét.

4. Mindkét Fél kijelenti, hogy
- kellő felhatalmazással és jogkörrel rendelkezik jelen szerződés aláírására és teljesítésére;
  - jelen szerződés aláírására jogszabály, vagy testületi határozat szabályszerűen felhatalmazást adott;
  - nincs olyan függőben levő kötelezettsége vagy érdekkörében levő más körülmény, amely kedvezőtlenül hathat a jelen szerződésben foglaltak érvényességére, teljesítésére vagy saját teljesítési készségére, illetve képességére.

Jelen - 7 számozott oldalból álló - szerződést a Felek, elolvasás és közös értelmezés után, mint akarattal mindenben megegyezőt, 5 (öt) eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

A bérleti szerződést Békés Város Képviselő-testülete a ...../2011. (.....) határozatával fogadta el.

**Békés, 2011. év június hó ..... nap**

**Békés Város Önkormányzata, mint Bérbeadó részéről**  
**Név: Izsó Gábor**  
**Beosztás: polgármester**  
**Aláírás:**

.....

**LISZ Kft, mint Bérlő részéről**  
**Név: Méri Zoltán**  
**Beosztás: ügyvezető**  
**Aláírás:**

.....

**Ellenjegyzem:**

.....  
**Tárnok Lászlóné**  
**jegyző**