**Ajánlattételi dokumentáció**

**Az Üllés „Ipari Terület” megnevezésű általános gazdasági övezetében ingatlan hasznosítása**

1. **Ajánlatkérő:**

Neve: **Üllés Nagyközségi Önkormányzat**

Címe: 6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

Elérhetősége: telefon: 62/282-122, e-mail: hivatal@ulles.hu

1. **Ajánlattételi eljárás típusa:**

Nyílt, hirdetménnyel induló eljárás.

1. **A hasznosítani kívánt ingatlanok adatai:**
	1. Érintett helyrajziszámok:

490/6 hrsz: kivett ipari gazdasági terület, 2540 m2

490/8 hrsz: kivett ipari gazdasági terület, 4550 m2

A fenti ingatlanok kizárólagos tulajdonosa:

Üllés Nagyközségi Önkormányzat

6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

* 1. A terület ismertetése:

Az ingatlanok Üllés Nagyközség belterületi határán helyezkednek el, övezeti besorolásuk Gá-1 (általános gazdasági terület).

A legközelebbi M5 autópálya felhajtó Balástyánál található, az ingatlanoktól 12,6 km távolságra.

* 1. Az ingatlanok közmű ellátottsága

Kiépítésre került a szennyvízelvezető rendszer, a csatlakozási pontok az ingatlanokon belül helyezkednek el a telekhatártól 1 m távolságra.

Az ivóvíz hálózatra csatlakozás biztosított a 490/1 helyrajzi számú ingatlanon kiépített ivóvíz gerincvezetékről.

Minden ingatlan villamosított, a földkábeles villamos hálózat kiépítése és a villamos energia mérőszekrények elhelyezése megtörtént.

Az ivóvíz bekötéséről és a villamos energia teljesítmény lekötéséről a majdani bérlőnek kell gondoskodnia.

Minden ingatlan az 5408 j úthoz közvetlenül csatlakozó 490/1 helyrajzi számon lévő aszfaltos útról megközelíthető.

* 1. Az ingatlanok jelenleg nem körbekerítettek, így az adott terület vagyonvédelme a Bérlő feladata.
1. **Hatósági előírások:**

**Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 20/A. §**[**83**](https://optijus.hu/optijus/lawtext/1-99700253.KOR#sup83)**alapján**

(1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

*a)* iroda,

*b)* a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,

*c)* a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

*d)* a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.

**Üllés Helyi Építési Szabályzatáról szóló Üllés Nagyközségi Önkormányzat Polgármesterének a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében hozott 5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendeletének 13. § alapján**

* + - 1. A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén

1. a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari,

2. kereskedelmi, szolgáltató,

3. raktár

rendeltetésű főépítmény, illetve önálló rendeltetési egység helyezhető el.

* + - 1. A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén lakó rendeltetés nem helyezhető el.
			2. A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén
		1. az előkert mérete 5 méter,
		2. az oldalkert legkisebb mérete 1,5 méter,
		3. a hátsókert legkisebb mérete 10 méter.
			1. A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetek területén a rendeltetéshez más jogszabályban meghatározott védőtávolságokat telken belül kell biztosítani.
			2. A Gá jelű, általános gazdasági terület építési övezetekre vonatkozó beépítési paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.
1. **Hasznosítási módja és feltételei:**
	1. Az Önkormányzat által benyújtott, és támogatásban részesült TOP-1.1.1-16-CS1-2017-00006 kódszámú pályázat fenntartási időszaka végéig tartós bérleti jogviszony köthető.
	2. a kiinduló licitár: 542,- Ft/m2
	3. a bérleti időtartama 5 év, ezt követően lehetőség lesz adásvételre
	4. a bérlő az általa bérelt ingatlanrész beépítését köteles 1 éven belül megkezdeni, valamint a kivitelezés megkezdésétől számított 4 éven belül köteles befejezni,
	5. a beépítési kötelezettség teljesítését használatba vételi engedéllyel kell igazolni,
	6. az Önkormányzat az ingatlanokra elővásárlási jogot jegyez be.
	7. a szerződés megkötésétől kiszámlázott bérleti díj beleszámít a vételárba, amelynek összege megegyezik az 5 évre szóló bérleti díj teljes összegével.
	8. a szerződéskötéskor 1 éves bérleti díj előre fizetendő
	9. ha a bérlő a bérleti szerződéskor az 5 évre szóló bérleti díjat egyösszegben megfizeti, úgy vele az adásvételi szerződés a bérleti szerződésben foglalt határozott idő leteltét követő napon megköthető.
	10. a közműveknek a bérelt ingatlanrészhez történő bevezetése a bérlő feladata
	11. az ajánlatnak tartalmaznia kell a vállalkozás üzleti tervét
	12. ha a bérlő beépítési kötelezettségének és/vagy bérleti díj fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, az addig befizetett bérleti díjakat Bérlő nem követelheti.
	13. Amennyiben egy területre kettő vagy annál több érvényes azonos összegű ajánlat érkezik, az a pályázó részesül előnyben, akinek székhelye, telephelye Üllés településen található.
	14. Előnyben részesül továbbá az a pályázó, aki a versenytárgyaláson a bérleti díj előre és egyösszegű megfizetését a meghirdetett - legalább egy éves – összeghez képest hosszabb időtartamra szólóan vállalja. Amennyiben, a bérleti időtartam teljes hosszára, azaz 5 évre kettő vagy annál több vállalkozó vállalja a bérleti díj egyösszegű megfizetését, akkor a magasabb bérleti díjat ajánló nyeri el a terület bérleti jogát.
	15. A pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlanon csak a rendezési tervben meghatározott övezeti besorolásban engedélyezett tevékenysége(ke)t fog folytatni.
	16. Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatosan, kötelezően felmerülő ügyvédi tevékenység (okiratszerkesztés, -ellenjegyzés) lebonyolításáról ajánlatkérő (eladó) gondoskodik – az általa megbízott ügyvéd útján –, a tulajdonszerzéssel kapcsolatos költségeket (ügyvédi költség, ingatlan-nyilvántartási eljárási díj) 100 %-ban ajánlattevő (vevő) viseli
	17. A bérlő köteles alternatív/megújuló energia használatára (pl.: napelemes világítás, napelemrendszer telepítése, VRF rendszer telepítése, stb.)
	18. A nyertes pályázó (majdani bérlő) vállalja, hogy a bérleti szerződéskötést követően 1 éven belül elkészíti a beruházás dokumentumait (engedélyes tervek) és a szerződés aláírásától számított 4 éven belül a felépítményre vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyt megszerzi és megkezdi a tevékenységét. A pályázó tudomásul veszi, hogy amennyiben e pont szerinti kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy az önkormányzat a szerződést felmondhatja.
	19. A pályázó tudomásul veszi, hogy az önkormányzat a fenti kódszámú pályázatból az utcában történő közművek kiépítését elvégezte, így a bérlendő területek közművesítettsége megoldható, azok kiépítéséről a bérlőnek kell gondoskodnia.
	20. A Pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlan albérletbe csak az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával adható, ellenkező esetben az Önkormányzat azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ekkor a pályázó az állagsérelem nélkül eltávolítható ingóságait viheti csak el, az általa létesített, ott hagyott felépítmény, ingóságok vonatkozásában az elvitel joga nem illeti meg, de azt önállóan értékesítheti, azzal kapcsolatosan sem kártalanításra, sem jogalap nélküli gazdagodásra nem tarthat igényt.
	21. A hasznosítással kapcsolatos valamennyi költséget a pályázó viseli.
	22. A pályázó pályázata benyújtásával kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon csak a rendezési tervben meghatározott övezeti besorolásban engedélyezett tevékenysége(ke)t fog folytatni.
2. **Az ajánlattételi dokumentáció beszerzésének feltételei:**

Ingyenes

1. **Ajánlat összeállításával kapcsolatos költségek viselésére vonatkozó szabályok:**

Az ajánlattevő viseli az ajánlat összeállításával kapcsolatos költségeket, kiadásokat.

1. **Az ajánlat tartalmi és formai követelményei:**
	1. **Formai követelmények**:
	Az ajánlatot a mellékelt ajánlattételi dokumentumokon a szükséges mellékletekkel kell benyújtani egy eredeti példányban lezárt, sérülésmentes borítékban. A borítékra kérjük ráírni: „Üllés, Ipari Terület.”
	2. **Tartalmi követelményként az ajánlatnak tartalmaznia kell:**
* Kitöltött „Ajánlat az Ipari Terület hasznosítására” című nyomtatványt,
* A hasznosításra vonatkozó ajánlatra és a dokumentációban foglalt feltételek elfogadására vonatkozó nyilatkozatot
* Az ingatlan hasznosítására vonatkozó üzleti tervet
	1. **Gazdasági és pénzügyi alkalmasság feltétel:**

[Az](http://8.1.1.Az) ajánlattevőre vonatkozó feltételek igazolásának módja köztartozásmentességről szóló nyilatkozatának benyújtása

* 1. **A hiánypótlás lehetőségének ténye, rendje, módja:**

Hiánypótlásra az ajánlattételi határidőben belül egy alkalommal van lehetőség, melyet az Üllési Polgármesteri Hivatal titkárságára kell benyújtani, írásban.

* 1. **Az ajánlattevőkre vonatkozó kizáró okok és alkalmassági feltételek:**

A pályázó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata arról, hogy nincs köztartozása, nem áll végelszámolás, felszámolás vagy csődeljárás, illetve kényszertörlési eljárás alatt és átlátható szervezetnek minősül.

* 1. **Az ajánlati biztosíték kikötése:**

Nincs

* 1. **Ajánlat benyújtásának módja, helye, határideje**

A pályázat benyújtásának módja: postán, személyesen vagy elektronikus úton (cégkapun)

Benyújtás határideje: **2023. január 31.**

Az ajánlat benyújtásának helye postán vagy személyesen:

Üllési Polgármesteri Hivatal titkársága

6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

**Elektronikus úton Hivatali kapunk vagy e-papír formában Üllés Nagyközségi Önkormányzat (rövid hivatali név: ULLESONK, KRID szám: 553287730)**

Információ kérhető: Czékus Péter, műszaki ügyintézőtől

Személyesen vagy telefonon ügyfélfogadási időben:

Hétfő, Csütörtök: 7:30-16:00

Szerda: 7:30-16:30

Péntek: 7:30-13:00

Telefon: 62/282-122

e-mail: hivatal@ulles.hu

1. **Ajánlat felbontásának módja, helye, ideje**

Ideje: a beérkezett pályázatokat 8 munkanapon belül bontja az önkormányzat Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága.

Helyszín: Üllési Polgármesteri Hivatal tárgyaló terme, 6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

Az ajánlatok felbontásán jelenlétre jogosult személyek: Az ajánlattevő vagy hivatalos képviselője, az ajánlatkérő által meghatározott személyek.

1. **Az ajánlatok érvényességének feltételei**
2. az Ajánlat az Ipari Terület hasznosítására című irat kitöltése, aláírása
3. a kötelező mellékletek csatolása
4. **Az ajánlatok bírálatának szempontrendszere, az értékelésének módja:**

A Képviselő-testület az ajánlatok elbírálása során az érvényes ajánlatok közül az Önkormányzat számára összességében legelőnyösebb ajánlatot választja. Az elbírálásnál előnyt jelentenek különösen az alábbi körülmények:

* + 1. a munkahelyteremtés lehetősége,
		2. a kedvezőbb árajánlat,
		3. a hasznosítási cél illeszkedése a településfejlesztési elképzelésekhez és az Önkormányzat számára előnyösebb és az éves költségvetéssel összhangban álló fizetési feltételek.
		4. Amennyiben egy területre kettő vagy annál több érvényes azonos összegű ajánlat érkezik, az a pályázó részesül előnyben, akinek székhelye, telephelye Üllés településen található.
		5. Előnyben részesül továbbá az a pályázó, aki a versenytárgyaláson a bérleti díj előre és egyösszegű megfizetését a meghirdetett - legalább egy éves – összeghez képest hosszabb időtartamra szólóan vállalja. Amennyiben, a bérleti időtartam teljes hosszára, azaz 5 évre kettő vagy annál több vállalkozó vállalja a bérleti díj egyösszegű megfizetését, akkor a magasabb bérleti díjat ajánló nyeri el a terület bérleti jogát.
1. **Egyéb rendelkezések:**

Az ajánlattételi dokumentációban nem szabályozott kérdésekben az Önkormányzat vagyon- rendeletében foglaltak az irányadóak.

A bérleti szerződés aláírását követően a bérlő köteles az ingatlanon történő tereprendezésre.

**Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság által döntésre előkészített eredményesnek nyilvánított pályázatokról a Képviselő-testület dönt, azzal a kikötéssel, hogy nyertesnek nyilvánított pályázóval megkötött bérleti szerződést a Magyar Államkincstár számára meg kell küldeni és csak annak jóváhagyását követően lép hatályba.**

**Ajánlat az Ipari Terület hasznosítására**

**Az ajánlattevő adatai:**

Neve/cégneve: …………………………………………………………………………………

Címe: …………………………………………………………………………………………..

Elérhetőség (e-mail): …………………………………………………………………………..

Elérhetőség (telefon): ...………………………………………………………………………..

Levelezési címe, ha eltér a címtől: …………………………………………………………….

Képviseli ill. meghatalmazott: ….……………………………………………………………...

**Az ajánlatkérő által meghatározott induló licitár:**

542 Ft/m2

**Az ajánlat:**

…………. Ft/m2, azaz …………………………………. Forint/m2 az Üllés, Ipari Terület elnevezésű általános gazdasági terület ….….. helyrajzi számú ………… m2 nagyságú területrészének hasznosítására.

Megjegyzések: ………………………………...…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..

Dátum: ....................., 2023. ........... hó....... nap

 ...................................................................

 Aláírás

**Ajánlattételi nyilatkozat**

Az ajánlattételi felhívásban és a dokumentációban foglalt formai és tartalmi követelmények és a hasznosítási feltételek gondos áttekintése után ezennel kijelentem, hogy az ajánlattételi hirdetményben és a dokumentációban foglalt valamennyi feltételt megismertem, megértettem és azokat a jelen nyilatkozattal elfogadom, az ingatlanrészt bérbe veszem a kialkudott ellenszolgáltatásért.

Ennek megfelelően, amennyiben, mint nyertes ajánlattevő kiválasztásra kerülök, kötelezettséget vállalok az ajánlatkérővel, mint Megrendelővel megkötendő bérleti szerződésnek megfelelően Üllés „Ipari Terület” megnevezésű általános gazdasági terület fentebb részletezett ingatlanrészének hasznosítására az ajánlattételi felhívásban és a dokumentációban meghatározott feltételek maradéktalan teljesítésével.

Büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy az ajánlatot tevő ………………………..…………… ……………………………………………………………nevű cégnek nincs köztartozása, nem áll végelszámolás, felszámolás vagy csődeljárás alatt, valamint átlátható szervnek minősül.

Tudomásul vesszem, hogy a dokumentáció adatait csak az ajánlattételhez hasznosítható, más célra történő felhasználása tilos.

**Mellékletben benyújtásra kerül:**

**1. az ingatlan hasznosítására vonatkozó üzleti terv**

Dátum: ....................., 2023. ........... hó....... nap

 ...................................................................

 Aláírás

Tanúk:

Aláírás:........................................... Aláírás:...........................................
Név:.................................................. Név:..................................................
Cím:................................................. Cím:.................................................
Szig.szám: ...................................... Szig.szám: ......................................

**Üllés, Ipari Terület megnevezésű általános gazdasági övezetében**

**lévő ingatlanok hasznosítása**

**Üzleti terv részletezése**

Szükséges tartalmi elemek:

- Borító

- Bemutatkozás

• A vállalkozás alapadatai:

név, cím, adószám, KSH- szám, székhely, telephely, alapítás éve,

társasági forma, tulajdonosok neve, címe, számlavezető bank és számlaszám

• A társaság szervezeti felépítésének bemutatása
• A tevékenységek rövid ismertetése

• Jelenlegi és tervezett foglalkoztatottak száma

- A társaság jövőképe, fejlesztési terve

**ingatlanBérleti szerződés**

Jelen ingatlanbérleti szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) létrejött egyrészről a(z):

**Üllés Nagyközségi Önkormányzat**

Székhely: 6794 Üllés, Dorozsmai út 40.

Képviseli:Nagy Attila Gyula, polgármester

Törzsszám: 726566

Adószám: 15726566-1-06

Bankszámlaszám: 11735005-15354099

Telefonszám: +3662/282-122

E-mail/Hivatali Kapu: hivatal@ules.hu

mint **bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről a(z):

**…………………..**

Székhely: …………………………

Képviseli: …………………………………

Cégjegyzékszám: ………………………………

Adószám: ………………………………….

Bankszámlaszám: ……………………………………

Telefonszám: ……………………… *(pályázatban közölt)*

E-mail/Cégkapu:

mint **bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**) – együttesen a továbbiakban: **Felek** – között alulírott helyen és napon, Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: **Képviselő-testület**) **……./2023. (…………..) önkormányzati határozata** alapján, az alábbi feltételekkel.

**1. Előzmények**

* 1. Bérbeadó az **”Új iparterület kialakítása Üllésen”** címmel és a **TOP-1.1.1-16-CS1-2017-00006** kódszámmal pályázatot (a továbbiakban: **pályázat**) nyújtott be, amely támogatásban részesült.
	2. A megvalósult beruházás eredményeként Bérbeadó kiépítette a közterületen (utcában): az aszfalt burkolatú utat, a közvilágítást, földkábeles villamos hálózatot, villamos energia mérőszekrényeket, a csapadék- és szennyvízelvezetést, valamint a közműgerincvezetékeket.

Az Ipari Területen **telkeket jelölt ki**, melyek ivóvíz bekötéséről és a villamos energia teljesítmény lekötéséről viszont **Bérlőnek** kell gondoskodnia, **saját költségére**.

* 1. A pályázat **fenntartási időszaka** alatt Bérbeadó **kizárólag** **tartós bérleti jogviszony** keretében kívánja hasznosítani a kijelölt telkeket, vállalkozások részére.
	2. A pályázat **fenntartási időszakának lejárta** – előre láthatóan – a **2027. évben várható**, Bérbeadó a hivatalos lezárást követő **8** (nyolc) **naptári nap**on belül Bérlőt ennek tényéről írásban **értesíteni** fogja.
	3. A pályázat fenntartási időszaka alatt a kialakított telkek **bérleti jogviszony** keretében történő **hasznosításához** a pályázat megvalósításában és fenntartásában – jogszabályi előírás alapján – közreműködő szervezet, a **Magyar Államkincstár** területileg illetékes szervezeti egysége (a továbbiakban: **KSZ**) **előzetes jóváhagyása** szükséges.
	4. Bérbeadó a pályázat fenntartási időszak befejeztével a **bérelt telkeket értékesíti** a vételi szándékát előzetesen már bejelentő Bérbevevő részére.

Felek abban állapodnak meg, hogy egy **későbbi időpontban** – jelen esetben a fenntartási időszak leteltét követően – egymással **adásvételi szerződést kötnek.**

Bérbeadó az értékesítést követően **fenntartja az elővásárlási jogát** a teljes ingatlanra vonatkozóan.

* 1. Az adásvételi szerződésben a telekalakítási eljárás során kialakított, **önálló helyrajzi szám**mal rendelkező **telek vételárát** a képviselő-testületi döntéssel megállapított**, az 5.1-es pontban részletezett bérleti díj összegében határozza meg.** A Bérlő által befizetett nettó bérleti díj a telek vételárába beszámít.
	2. Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatosan, kötelezően felmerülő ügyvédi tevékenység (okiratszerkesztés, -ellenjegyzés) lebonyolításáról az eladó fog gondoskodni – az általa megbízott ügyvéd útján –, a tulajdonszerzéssel kapcsolatos költségeket (ügyvédi költség, ingatlan-nyilvántartási eljárási díj) 100 %-ban (száz százalékban) vevő fogja viselni.
	3. Bérbeadó az 1.1. pontban meghatározott célokra tekintettel, hasznosítás céljából bérbe adja a kizárólagos tulajdonát képező**, jelenleg Üllés, belterület** **…….helyrajzi szám** alatti **Gá-1** általános gazdasági terület **övezeti besorolás**ú ingatlant.
	4. Bérlő a **bérelt terület**et, mint **telephely**et**/fióktelep**et a cégirataiban **legkorábban** a szerződés aláírását követően tüntetheti fel.

**2. A Szerződés hatályba lépése**

* 1. A Szerződés az alábbi feltételek együttes teljesülésekor lép hatályba:
1. a Szerződést Felek képviselői **kölcsönösen, papír alapon aláírták**,
2. a Szerződést a **KSZ jóváhagyta**.

**3. A bérlet tárgya**

3.1. Bérbeadó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonosa az **Üllés, belterület** **………….helyrajzi szám** alatt felvett, „**kivett” művelési ágú, „ipari, gazdasági terület”** megnevezésű, (……….m2) **felépítmény nélküli** ingatlannak (**továbbiakban: bérlemény**), amelyre Bérlő benyújtotta pályázatát és a Képviselő-testület **…../2023. (…..) önkormányzati határozatával** (a továbbiakban: **határozat**) nyertesnek nyilvánította.

3.2. Bérbeadó a 3.1. pontban megjelölt ingatlant bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi.

3.3. Felek rögzítik, hogy a Bérlő a 3.1. pontban megjelölt ingatlant a rendezési tervben meghatározott építési övezeti besorolásban engedélyezett **a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató, raktározási** tevékenység folytatása céljából veszi bérbe. Fentiek esetén a Bérbeadó visszavonhatatlanul hozzájárulását adja az ingatlan beépítéséhez.

3.4. Felek egyezően rögzítik, hogy a bérlemény jelenleg **közműellátás nélküli**, viszont a közterületen Bérbeadó által kiépített közműgerincvezetékekre a **rákötés lehetősége** biztosított.

3.5. **Bérlő feladata** a telekhatáron belüli **szennyvíz-elvezető csatornára** történő **rákötés** megterveztetése, engedélyeztetése és kiépítése.

A telekhatáron kívüli **ivóvíz-bekötővezeték**, a **villamos energiaellátás-bekötővezeték** a telepített **mérőszekrényektől**, továbbá – amennyiben szükséges a gázenergia-ellátás – a **gázbekötővezeték** **rákötés** kiépítésének megterveztetése, engedélyeztetése és kiépítése úgyszintén **Bérlő feladata**.

Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt arról, hogy a bérlemény területén jelenleg optikai hálózat nincs kiépítve.

3.6. A Ptk. 5.20. § előírásai szerint a **Bérbeadót**, mint ingatlan tulajdonosát a 3.1. pontban meghatározott ingatlanon Bérlő által végzett beruházás eredményeként felépített **épületekre**, a **Bérlőt** pedig az **ingatlanra** kölcsönösen megilleti az **elővásárlási jog**.

3.7. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (**Étv.**) szerinti építési tevékenységet folytatni a Képviselő-testületnek az Üllés Helyi Építési Szabályzatról szóló Üllés Nagyközségi Önkormányzat Polgármesterének a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében hozott **5/2021. (IV.14.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: **HÉSZ**) rendelkezései szerint szabad.

A nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997.** (XII. 20.) **Korm. rendelet** (**OTÉK**) és a mindenkori egyéb (országos és helyi) jogszabályok vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

**4. A bérlet időtartama, birtokbaadás**

4.1. A Szerződés alapján Bérbeadó a 3.1. pontban megjelölt ingatlant Bérlő részére **határozott időre, 5 évre** bérbe adja.

4.2. A bérleti jogviszony időtartama a **bérleti szerződés aláírása napján kezdődik**.

4.3. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérlő a bérlemény birtokbavételének napjától viseli: a kárveszélyt, az igényelt és elfogyasztott közüzemi szolgáltatások után kiszámlázott közüzemi díjakat, valamint a központi, illetve helyi adóhatóság által kivetett – az ingatlan mindenkori használóját (és nem a tulajdonosát) adózóként megjelölő – közterheket.

**5. Bérleti díj**

5.1. Felek a bérleti díj mértékét **542 Ft/m2**, **azaz ötszáznegyvenkettő forint/m2/5 év** összegben határozzák meg. 5 évi bérleti díj: ……………,-Ft. Bérlőt terhelő bérleti **díjfizetési kötelezettség** a **birtokbavétel** szerinti **időponttól áll be**.

5.2. A szerződéskötéskor 1 éves bérleti díj előre fizetendő. A Bérlő **évente esedékesen köteles,** de legfeljebb 2 évi bérleti díjat fizethet meg egyösszegben, számla ellenében, a **számla postai** vagy **elektronikus úton** való **közlésétől** (kézhezvételétől) számított **8** (nyolc) **naptári nap**on belül.

A bérleti díj teljesítésének módja: készpénz-átutalási megbízással vagy banki átutalással, Bérbeadó **11735005-15354099-00000000** számú költségvetési elszámolási számlájára**.**

**Bérbeadó** vállalja, hogy a havi esedékes bérleti díjat **tárgyhó 05. napjáig** Bérlőnek **kiszámlázza**.

5.3. A bérleti díj **késedelmes teljesítés**e esetén Bérbeadó jogosult **késedelmi kamat**ot felszámítani, melynek mértéke – a Ptk. 6:155. §-a szerint – a **jegybanki alapkamat** **8 %-kal** (nyolc százalékkal) **növelt értéke**.

A kamatfizetési kötelezettség Bérbeadó számlájának fizetési határidejétől számított **30.** (harmincadik) **napot** követő naptól esedékes.

5.4. Fizetési késedelem esetén Bérbeadó jogosult továbbá a behajtási költségátalányról szóló **2016. évi IX. törvény**ben meghatározott **40 €** (negyven euró) összegű **behajtási költségátalányt** felszámítani.

**6. A bérlemény használata, a hasznosítás feltételei**

6.1. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek a bérleményre vonatkozóan nincs olyan joga, amely a Bérlőt jogainak gyakorlásában, a bérlemény birtoklásában és használatában korlátozná, vagy akadályozná.

6.2. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleményt Bérlő rendeltetésszerűén, a jó gazda gondosságával használja, továbbá viseli a 3.3. pont szerinti célú **hasznosításával** kapcsolatosan **felmerülő valamennyi költséget**.

6.3. Bérlő köteles saját költségére a bérleményt **rendben tart**ani, a **zöldfelületet** a vegetációs időszak elejétől a végéig rendszeresen **karbantart**ani (nyírni, kaszálni), a **gazmentesítés**t (önkormányzati rendelet alapján, ha a fű/lágyszárú növények magassága a talaj síkjától mért 30 cm-t meghaladja, már jogsértő és akár pénzbírságot is vonhat maga után) elvégezni, a tevékenysége során keletkezett **szemét és hulladék** szabályszerű **elszállíttatás**át a **kötelező közszolgáltatás** útján rendezni.

6.4. A bérlemény előtti **közterületi szakasz rendben tartásáról** – jogszabály alapján – Bérlő saját költségére köteles gondoskodni, így különösen az előtte húzódó **járdaszakasz**t és ha a járda mellett **zöldsáv** is van, az **úttestig** terjedő teljes terület folyamatos **gazmentesítés**ét és **tisztán tartás**át elvégezni, továbbá télen az előtte húzódó járdaszakaszt **hó- és síkosság-mentesít**eni.

6.5. Felek egyezően rögzítik, hogy **Bérbeadó ellenőrzési joggal rendelkezik** a bérlemény vonatkozásában; jogosult ellenőrizni az ingatlan rendeltetés- és szerződésszerű használatával kapcsolatos kérdéseket, az ott folyó vállalkozási tevékenység szükségtelen zavarása nélkül, Bérlő pedig az ellenőrzést tűrni köteles.

6.6. Felek nyugtázzák, hogy a **bérlemény** a Szerződés hatálybalépésekor **nem körbekerített**, vagyonvédelemről, illetve vagyonbiztosításról Bérlő saját költségére köteles gondoskodni.

6.7. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményt **albérlet**be kizárólag a Képviselő-testület **előzetes írásbeli hozzájárulás**ával adhatja.

6.8. Bérlő a Szerződés aláírásával **vállalja**, hogy a Szerződés hatályba lépését követő **1** (egy) **éven belül** elkészíti az **építési beruházás dokumentumai**t (engedélyes tervek), és legkésőbb a Szerződés hatálybalépésétől számított **4** (négy) **éven belül** megszerzi a felépítményre vonatkozó végleges **használatbavételi engedély**t, és megkezdi a 3.3. pontban rögzített tevékenységét.

6.9. Bérlő köteles a bérleményen folytatott valamennyi vállalkozási tevékenységéhez a szükséges hatósági engedélyeket, hozzájárulásokat beszerezni és azok előírásai szerint eljárni.

6.10. Bérlő a tevékenységéhez igényelt **közműszolgáltatások**ra **közvetlenül köti meg** a szolgáltatókkal a **szerződések**et, és az elfogyasztott közműszolgáltatások után **közvetlenül viseli azok költségeit**.

Felek egyezően rögzítik, hogy a közüzemi szolgáltatók, illetve szakhatósági ellenőrző szervek által észlelt **tiltott, szabálytalan energiavételezés** esetén kiszabott bírság, büntetés megfizetéséért, illetve megállapított büntető felár teljesítéséért **Bérlő köteles helytállni, teljes felelősséggel tartozik**.

**7. Kimentő ok (vis maior)**

* 1. Vis maiornak minősítendő minden olyan **esemény**, amely **kívül esik bármelyik fél, illetve Felek** **ellenőrzésén, és** amely **nem volt elkerülhető** a fél, illetve Felek **ésszerű körültekintése ellenére sem**.
	2. **Vis maior különösen**, de nem kizárólagosan: háború vagy harci műveletek, polgárháború, felkelés, forradalom, lázadás, zavargás, terrorista cselekmények, sztrájk, szabotázs, áramszolgáltatás hiánya vagy korlátozása, járványok, karantén, földrengés, földcsuszamlás, vulkáni tevékenység, tűz, árvíz, vihar, villámcsapás vagy más szélsőséges időjárási feltételek, egyéb természeti vagy fizikai katasztrófák, továbbá az állami illetve jogalkotásra feljogosított szerv – a Szerződés hatályba lépését követően – bármely, a Szerződés teljesítését gátló intézkedése vagy intézkedése elmulasztása.
	3. **Felek egyike sem tartozik felelősséggel a másiknak**, és nem esik késedelembe, illetve nem követ el szerződésszegést, ha a szerződéses kötelezettségek teljesítését **vis maior** esemény **akadályozza.**
	4. A Szerződésben rögzített **teljesítési határidő a vis maior időtartamával automatikusan meghosszabbodik**, Felek minden további jognyilatkozata, illetve jogcselekménye nélkül.
	5. Bérlő **azonnal** köteles Bérbeadót írásban értesíteni a vis maior tényéről, felmerülésének okáról, várható időtartamáról, és a bekövetkeztétől számított **3** (három) **naptári nap**on belül postai könyvelt (tértivevényes) levélküldemény útján is köteles **megerősíteni**.
	6. Ha a vis maior esemény következtében Bérlő **nem tudja** a szerződéses **kötelezettségét részben** **vagy egészben teljesíteni**, és az akadályozó körülmények **hosszantartó** vagy **előre meg nem határozható elhúzódása** miatt Bérbeadó **teljesítéshez fűződő érdeke megszűnik**, Bérbeadó jogosult a Szerződést **azonnali hatállyal** **felmondani**.

**8. A bérleti jogviszony megszűnése**

8.1. A bérleti jogviszony megszűnik:

1. Felek közös megegyezésével;
2. rendes felmondással;
3. rendkívüli felmondással;
4. bíróság ítélete, illetőleg hatóság határozata alapján;
5. gazdasági társaság formájában működő jogi személy Bérlő jogutód nélküli megszűnésével.

8.2. **Rendes felmondás**sal Felek részéről egyoldalúan a Szerződés **írásban**, indokolás nélkül, **3** (három) **hónapos felmondási idő** közbeiktatásával kölcsönösen megszüntethető.

A felmondási idő alatt a bérleti díj, valamint a közműszolgáltatások után kiszámlázott díj fizetési kötelezettsége továbbra is esedékes.

8.3. **Rendkívüli felmondás**sal a Szerződést egyoldalúan, azonnali hatállyal, a másik félhez intézett **írásbeli** nyilatkozattal, indokolással megszüntethető az alábbi esetekben:

1. bérleti díjat Bérlő a számlában előírt határidőre nem fizeti meg, és tartozását írásbeli felszólítás ellenére sem rendezi maradéktalanul a felszólításban közölt új határidőre;
2. bármelyik fél a Szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb, lényeges kötelezettségét nem teljesíti, megszegi;
3. Bérlő a Szerződés 6.7. vagy 6.8. pontjában meghatározott kötelezettségét nem teljesíti, megszegi;
4. Bérlő a bérleményt – Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül – az engedélyezett céltól, illetve vállalt tevékenységi kör(ök)től eltérően használja, használati módját módosítja, a bérleményt más részére használatba adja, átruházza vagy elcseréli;
5. Bérlő a bérleményt rendeltetésével ellentétesen használja, illetve rongálja, és Bérbeadónak az eredeti rendeltetés illetve állapot helyreállítására történő írásbeli felszólítása eredménytelen maradt, az eredménytelen felszólítás után 30 (harminc) nappal;
6. gazdasági társaság formájában működő jogi személy Bérlő felszámolási, csőd- illetve kényszertörlési eljárását jogerős bírósági/végleges hatósági döntéssel elrendelték;
7. vis maior 7.6. pont szerinti esetében.

8.4. A rendkívüli felmondás gyakorlása esetén a **felmondási idő** **nem lehet rövidebb** a közlést (kézbesítést) követő **15** (tizenöt) **napnál**.

8.5. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a Szerződés megszűnését követően **nem köteles csereingatlant biztosítani** Bérlő részére, a Szerződés megszűnését követőenBérlő önállóan gondoskodik tevékenységéhez szükséges ingatlan bérléséről.

8.6. Szerződés megszűnése esetén Bérlő az állagsérelem nélkül **eltávolítható ingóságait elviheti**, az általa létesített, otthagyott **felépítmény** vonatkozásában az **elvitel joga nem illeti meg**, de azt **önállóan értékesítheti**, azzal kapcsolatosan kártalanításra, jogalap nélküli gazdagodásra nem tarthat igényt.

8.7. Amennyiben a Szerződés megszűnése **nem Bérlő** 1.7. pont szerinti **tulajdonszerzése** eredménye, úgy Felek a megszűnést követő **90** (kilencven) **napon belül** írásbeli **megállapodás** keretében rendezik a Bérlő által igazoltan elvégzett **közműalépítmény-beruházások** pénzügyi **elszámolás**át.

8.8. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a 8.7. pont szerinti **megállapodás**ban az alábbi **alapelvek**hez tartják magukat.

1. Kizárólag a telekhatáron kívül található közműgerincvezetékekre rákötéshez a gerincvezetékektől a telken belül található felülépítmény csatlakozási pontjáig – felülépítmény hiányában a telken belüli vételezési pontig – létesített közműalépítmények (bekötővezetékek) kiépítésével járó, igazoltan felmerült költségekre terjed ki, a felülépítményen belüli közműinfrastruktúra (falakban található vezetékek, csövezés stb.) nem képezik részét, azt Bérlő – a Szerződés értelmében – a saját tulajdonán és kizárólag saját költségére végeztette el.
2. Felek csak olyan közműberuházást számolhatnak el, amelyet Bérlő ténylegesen is megvalósított, továbbá az adott közműszolgáltató igazoltan a vonatkozó szabványok, előírások szerint a biztonságos energiaszolgáltatásra alkalmasnak talált (engedélyezte, hozzájárult, átvette stb.).
3. A kivitelezés fázisában álló közműberuházást csak előzetes szakértői véleményt követően – amennyiben szakszerűtlen építést nem állapít meg – számolhatnak el a Felek, a szakértőt közösen bízzák be, díjazását egymás között egyenlő arányban viselik.
4. A közműberuházással összefüggő költségek pénzügyi elszámolását illetően, Felek rögzítik, hogy Bérlő csak az elszámoláskor hatályos jogszabályi számviteli előírások megkívánt bizonylatolási rendje (szerződés/megrendelő, számla stb.) szerint, hitelt érdemlően igazolt kiadásokat számolhatja el, az ezt meghaladó igényt Bérbeadó nem téríti, a ténylegesen kifizetendő összeget csökkenti a számviteli jogszabályokban az adott beruházásra előírt értékcsökkenési leírás (amortizáció) mértéke.
5. A közműalépítmény-beruházások Felek általi pénzügyi elszámolását követően hiánytalanul Bérbeadó tulajdonába kerülnek, a birtokbaadásról külön írásbeli jegyzőkönyvet készítenek.

**9. egyéb rendelkezések**

9.1. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Szerződésből eredő esetleges jogvitáik eldöntését elsődlegesen tárgyalásos úton kísérlik meg rendezni, és csak annak eredménytelensége esetére választják a bírói utat.

Jogvitáik rendezésére – perértéktől függően – Felek a Szegedi Járásbíróság, illetve a Szegedi Törvényszék illetékességét kötik ki.

9.2. A Szerződést Felek a Ptk. 6:191. §-a szerint, csak **közös megegyezéssel**, írásban **módosíthatják**, a szerződéskötésére vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával.

A Szerződés **módosítása**, illetve **megszüntetése** tárgyában Felek a jognyilatkozataikat **mindig írásban** teszik meg, oly módon, hogy az írásbeli közlést **papír alapon** is kötelesek **megerősíteni**, postai könyvelt (tértivevényes) levélküldemény vagy a képviselő személyes átadása útján, ez joghatályossági előfeltétel.

9.3. A Szerződésben foglaltak teljesítése során Felek egybehangzóan vállalják, hogy teljes mértékben együttműködnek, és maradéktalanul eleget tesznek a **kölcsönös tájékoztatási kötelezettség**üknek; minden olyan tényről, körülményről, amely a szerződésszerű teljesítést részben vagy egészben akadályozza, illetve teljesítésében befolyásolhatja, kötelesek egymást haladéktalanul, de legkésőbb annak felmerülésétől számított **3** (három) **naptári nap**on belül – hitelt érdemlő módon – **értesíteni**.

9.4. Felek rögzítik, hogy a szerződéses viszonyuk fennállása alatt **elsődlegesen írásban kommunikálnak**. Írásbeli közlés alatt – ahol a Szerződés másként nem rendelkezik – a postai úton, valamint elektronikus úton (e-mail, Ügyfélkapu/Cégkapu/Hivatali Kapu) történő közlést is érteni kell.

9.5. Felek részéről kapcsolattartásra kijelölt személyek köre:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Kapcsolattartásra kijelöltszemélyek köre | Telefonszám | E-mail cím |
| Bérbeadó számlázási, pénzügyi kérdésekbenPénzügyi és Gazdálkodási Iroda | 62/282-122 | fancsik.judit@ulles.hu |
| Bérbeadó műszaki, üzemelési kérdésekbenMűszaki Iroda | 62/282-122/115 mellék | czekus.peter@ulles.hu |
| Bérlő részéről szerződéses kérdésekben |  |  |

* 1. A Szerződésben **nem szabályozott kérdésekben Felek a Ptk. előírásait tekintik irányadónak**.
	2. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a Szerződés teljes megállapodásukat tartalmazza, annak nincs további szóbeli vagy írásbeli kiegészítése, egyik fél sem hagyatkozhat eredményesen olyan kijelentésre, nyilatkozatra, jogszavatosságra a másik fél részéről, amelyet a Szerződés teljeskörűen ne tartalmazna.
	3. Felek kijelentik, hogy jogképes, Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személyek, illetve jogi személyiség nélküli olyan gazdálkodó szervezetek, melyek ügyleti képessége a Szerződés megkötésére kiterjed, jogaikat és kötelezettségeiket képviselőjük útján, illetve személyesen gyakorolják.
	4. A jogi személy fél képviseletében eljáró személy kijelenti, hogy jogképes és cselekvőképes magyar állampolgár, a jognyilatkozat megtételére, a jogi személy képviseletére jogosult, a Szerződés aláírásához szükséges felhatalmazásokkal rendelkezik.

A meghatalmazott minőségében eljáró képviselő írásbeli **meghatalmazás**a a Szerződés ***melléklete***.

* 1. A Szerződés **5** (öt) egymással mindenben megegyező – 8 (nyolc) számozott oldalból és 9 (kilenc) fejezetből álló – példányban készült, amelyből a kölcsönös aláírását követően papír alapon **3** (három) példány **Bérbeadó**, továbbá **1**-**1** (egy-egy) példány **Bérlő,** illetve **KSZ** birtokában marad.
	2. Szerződő felek ügyleti akaratuk írásba foglalásával, a bérleti szerződés ellenjegyzésével kapcsolatban meghatalmazzák dr. Kis András ügyvédet (iroda: 6800 Hódmezővásárhely, Damjanich utca 51., tel: 62/645-675), aki a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
	3. Felek képviselői kijelentik, hogy miután a szerződést elolvasták, közösen értelmezték és megértették, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, oldalanként kézjegyükkel ellátták, valamint az utolsó oldalon cégszerűen helybenhagyólag aláírtak, alulírott helyen és napon.

|  |  |
| --- | --- |
| Üllés, 2023………………………...  |  |
| ………………………………. | ………………………………. |
| **Nagy Attila Gyula** |  |
| polgármester | ügyvezető |
| Bérbeadó | Bérlő |
|  |  |
|  |  |