

**E L Ő T E R J E S Z T É S**  
**Berente Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**2023. november 30. napján tartandó ülésére**

**Tárgy: Berente, 504 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tárgyában bérleti szerződés megkötése a West Euro Line Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-vel, a bérleti szerződés tervezetének jóváhagyása, a polgármester felhatalmazása a bérleti szerződés megkötésére**

**Előterjesztő: Nyeste József polgármester**

**Készítette: dr. Kiss Éva ügyvéd**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Berente Község Önkormányzata **2012. május 14-én adásvételi előszerződést kötött** a West Euro Line Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-vel (sz.h.: Miskolc, Rozmaring utca 10. szám).

A szerződés tárgya: a Berente 504 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, raktár tároló és udvar megjelölésű, 3.160 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, mely a szerződés megkötésekor a Berente Község Önkormányzata 1/1 arányú tulajdon jogát képezte. Az önkormányzat tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése ekkor még folyamatban volt.

A szerződés 2. pontjában a felek rögzítették, hogy az adott ingatlant a települési önkormányzat meg kívánja osztani azon okból, hogy annak egy része a Berente-Sajószentpéter közötti bekötőút megépítését szolgálja.

A szerződés mellékletét képezte az 504 helyrajzi-számú ingatlan megosztásának vázrajza. Ezek alapján az 504 és 503 helyrajzi számú ingatlanok összevonásával egy 3361 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan alakulna ki, ezen ingatlan képezi az adásvételi szerződés tárgyát.

Az előszerződés 3. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy legkésőbb 2012. július 10. napjáig megkötik a végleges adásvételi szerződést az alábbi feltételekkel:

a., Berente Község Önkormányzata eladja a változtatási vázrajz szerinti Berente 504 helyrajzi szám alatti megosztással, illetve telekhatár rendezéssel kialakuló, 3.361 m<sup>2</sup> térmértékű beépítetlen belterületi ingatlant a West Euro Line Kft. részére.

A West Euro Line Kft. ezen ingatlant 4.100.500,-Ft vételárért vásárolja meg.

b., Az előszerződés aláírásával egyidejűleg a vevő foglalként átutalt 1 millió Ft összeget az önkormányzat részére azzal, hogy

c., a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kerül megfizetésre a fennmaradó vételár rész.

d., Az előszerződés 5., pontja alapján az eladó vállalta az 504 helyrajzi szám alatt felvett terület megosztásával, telekhatár rendezésével, a közművek áthelyezésével kapcsolatos költségek megfizetését.

e., Az előszerződés 6., pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó a vevő birtokába adja a szerződés tárgyát képező ingatlant, ezen a naptól szedi majd a vevő annak hasznait viseli terheit és a költségeit.

f., A szerződés 7., pontjában az önkormányzat lehetőséget biztosított a Kft. részére arra is, hogy a végleges szerződés megkötésével együtt az előszerződés tárgyát képező ingatlan szomszédságában lévő, Berente 499 hrsz-ú, 500 hrsz-ú, valamint 501-es helyrajzi számú ingatlanok összevonásával és megosztásával kialakuló új 501-es helyrajzi számú, 1.849 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület területet megvásárolja 100 Ft / négyzetméter vételáron.

**Utólagosan már nem ellenőrizhető körülmények miatt a végleges adásvételi szerződés megkötésére nem került sor.**

**Ugyanígy, nem ismert okokból és módon, több, mint 10 évvel ezelőtt a vevő birtokba vette az ingatlant. Elmondása szerint az ingatlan előző tulajdonosától - az önkormányzat jóváhagyásával – ő vette birtokba az ingatlant.**

A rendelkezésünkre álló iratok szerint a közművek áthelyezési költségei közül a villanyvezeték és villanyoszlop áthelyezésének költségeit a vevő viselte, ezt megtérítette az önkormányzatnak.

Ezen túl az adott ingatlanon bizonyos értéknövelő beruházásokat végzett (terület feltöltése, tereprendezés, könnyűszerkezetes felépítmények építése, stb).

Az ellenőrzés során derült ki, hogy a vevő külön ellenérték megfizetése nélkül birtokolja a fent megjelölt ingatlant. Ezen okból az önkormányzat –jogi képviselő bevonásával- több írásbeli és szóbeli egyeztetést folytatott a Kft.-vel.

A vevő jelezte, továbbra is fenntartja vételi szándékát az adott ingatlanra vonatkozóan. Az ingatlan értékesítésére az önkormányzat megítélése szerint nincs mód.

A vevő hivatkozott arra, hogy az előszerződés után a végleges adásvételi szerződés megkötésére számára fel nem róható okból nem került sor, így jelezte a foglaló kétszeres mértékének visszafizetésére vonatkozó igényét. Rögzítette, igényt tart ez esetre nézve az értéknövelő beruházások megtérítésére is.

Az önkormányzat rögzítette, az ingatlan értékesítésére nem lát lehetőséget. Nem zárkózott el azonban attól, hogy visszerhes módon, ellenérték fejében a Kft. továbbra is használja az adott ingatlant.

A felek egyeztetést kezdeményeztek az elmaradt bérleti-, illetve használati díjak rendezése, illetve a vevő által rögzített egyéb igények tárgyában.

**Az előzetes egyeztetés eredményeként a West Euro Line Kft. olyan egyezségi ajánlatot tett, mely szerint:**

– Öt évre vonatkozóan, visszamenőleg vállalja egyösszegben 2.400.000,-Ft használati díj megfizetését.

–2024. január 1-től a jogviszony folyamatos fennálltának feltételével, így pályáztatási eljárás mellőzése mellett vállalja havi nettó 80 000 Ft bérleti díj megfizetését.

Az 5 éven túli esetleges egymással szemben fennálló követelések tekintetében az egyezség arra irányult, hogy részben elévülésre, részben a két fél egymással szemben fennálló követelésének beszámíthatóságára tekintettel egymással szemben igényt nem támasztanak a felek.

**a., Az előterjesztőként kérem a West Euro Line Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. egyezségi ajánlatának elbírálását.**

**b., Kérem továbbá a 2024.01.01. napjától fizetendő havi bérleti díj összegének Képviselő-testület általi meghatározását,**

**c., illetve a szerződés egyéb feltételei körében a csatolt szerződés tervezet elfogadását.**

**d., Kérem, hogy a Képviselő-testület hatalmazza fel a polgármestert a fenti tartalommal a bérleti szerződés megkötésére.**

**Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.**

Berente, 2023. november 24.

dr. Kiss Éva  
ügyvéd

## H a t á r o z a t i j a v a s l a t

### **Berente Község Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2023. (XI.30.) határozata**

**Berente, 504 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tárgyában bérleti szerződés megkötése a West Euro Line Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-vel, a bérleti szerződés tervezetének jóváhagyása, a polgármester felhatalmazása a bérleti szerződés megkötéséről**

Berente Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

1., Berente Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy **West Euro Line Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. egyezségi ajánlatát az alábbiak szerint fogadja el:**

– Öt évre vonatkozóan, visszamenőleg 2023.12.31. napjáig történő megfizetéssel egyösszegben elfogadja 2.400.000,-Ft használati díj megfizetését.

2., Ezen összeg megfizetésének feltételével, 2024. január 1-től, a jogviszony folyamatos fennállta mellett a bérleti díj összegét havi nettó ..... Ft összegben határozza meg.

3., **Berente Község Önkormányzatának Képviselő-testülete egyebekben jóváhagyja a csatolt bérleti szerződés tervezetét az abban rögzített feltételekkel.**

4., **Felhatalmazza Berente Község polgármesterét a bérleti szerződés megkötésére, és ezzel kapcsolatos egyéb intézkedések megtételére.**

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnali, folyamatos

**Berente Község Önkormányzata**  
**Nyeste József**  
**Polgármester Úr**  
részére

**Berente**  
**Esze Tamás utca 18.**  
**3704**

Berente Község Önkormányzatának hivatalos levele 1011 Berente, Esze Tamás utca 18. Tel./Fax: 46/411-4135	
IBE/211-5/2023 Levelezési szám	Jegyző Ügyintéző
Dátum: 2023. NOV. 08	

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A West Euro Line Kft. ezúton tájékoztatja T. Berente Község Önkormányzatát, hogy 5 évre visszamenőleg elfogadjuk a 2023. július 14-i levélben megjelölt 2.400.000,- Ft, azaz Kettőmillió-négyszázezer forint összegű használati díj igényüket.

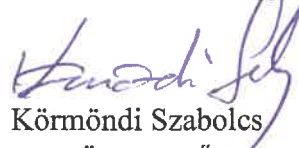
Kérjük, hogy a jogviszonyt folyamatosnak tekinteni szíveskedjen az Önkormányzat, így pályázatás nélkül lehetőség van a bérleti szerződés meghosszabbítására.

2024. január 1-től vállaljuk havi nettó 80.000,- Ft, azaz Nyolcvanezer forint bérleti díj megfizetését, tekintettel az általunk elvégzett beruházásokra a területen.

Miskolc, 2023. október 10.

Tisztelettel:

**WEST EURO LINE**  
**Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**  
3508 Miskolc, Rozmaring u. 10.  
Cégjegyzékszám: 05-09-013575  
Adószám: 13839590-2-05

  
Kőröndi Szabolcs  
ügyvezető  
West Euro Line Kft.

Ügyiratsz.:

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről: Berente Község Önkormányzata képviselőjében Nyeste József polgármester (sz.h.: 3704 Berente, Esze T. út 18. sz., adószám: 15736091-2-05, bankszámla száma: Raiffeisen Bank Zrt. 12046102-00309770-00100007), mint bérbeadó,

másrészről:

West Euro Line Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. képviselőjében .....  
ügyvezető (sz.h.: Miskolc, Rozmaring utca 10. szám, adószám: .....,  
cégjegyzékszám: .....), mint bérlő között az alábbi feltételekkel:

### 1) Előzmények

Berente Község Önkormányzata 2012. május 14-én adásvételi előszerződést kötött a West Euro Line Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-vel.

A szerződés tárgya: a Berente 504 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, raktár tároló és udvar megjelölésű, 3.160 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan volt.

A szerződés 2. pontjában a felek rögzítették, hogy az adott ingatlant a települési önkormányzat meg kívánja osztani azon okból, hogy annak egy része a Berente-Sajószentpéter közötti bekötőút megépítését szolgálja.

A szerződés mellékletét képezte az 504 helyrajzi-számú ingatlan megosztásának vázrajza. Ezek alapján az 504 és 503 helyrajzi számú ingatlanok összevonásával egy 3361 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan alakulna ki, ezen ingatlan képezi az adásvételi szerződés tárgyát.

Az előszerződés 3. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy legkésőbb 2012. július 10. napjáig megkötik a végleges adásvételi szerződést az alábbi feltételekkel:

a., Berente Község Önkormányzata eladja a változtatási vázrajz szerinti Berente 504 helyrajzi szám alatti megosztással, illetve telekhatár rendezéssel kialakuló, 3.361 m<sup>2</sup> térmértékű beépítetlen belterületi ingatlant a West Euro Line Kft. részére.

A West Euro Line Kft. ezen ingatlant 4.100.500,-Ft vételárért vásárolja meg.

b., Az előszerződés aláírásával egyidejűleg a vevő foglalként átutalt 1 millió Ft összeget az önkormányzat részére azzal, hogy

c., a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kerül megfizetésre a fennmaradó vételár rész.

d., Az előszerződés 5., pontja alapján az eladó vállalta az 504 helyrajzi szám alatt felvett terület megosztásával, telekhatár rendezésével, a közművek áthelyezésével kapcsolatos költségek megfizetését.

e., Az előszerződés 6., pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó a vevő birtokába adja a szerződés tárgyát képező ingatlant, ezen a naptól szedi majd a vevő annak hasznait viseli terheit és a költségeit.

**A végleges adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, azonban a vevő birtokba vette a fent megjelölt ingatlant.**

A közművek áthelyezési költségei közül a villanyvezeték és villanyoszlop áthelyezésének költségeit a West Euro Line Kft. viselte, ezt megtérítette az önkormányzatnak.

Ezen túl az adott ingatlanon bizonyos értékknövelő beruházásokat végzett (terület feltöltése, tereprendezés, könnyűszerkezetes felépítmények építése, stb).

Az elmúlt időszakban a felek több egyeztetést folytattak.

A West Euro Line Kft. jelezte, továbbra is fenntartja vételi szándékát az adott ingatlanra vonatkozóan. Az ingatlan értékesítésére azonban jelenleg nincs mód. A felek az elszámolás körében előterjesztették az egymással szemben fennálló igényüket is.

Az előzetes egyeztetés eredményeként a West Euro Line Kft. egyezségi ajánlatot tett, mely szerint:  
– 2019-2023. évekre vonatkozóan, visszamenőleg vállalja egyösszegben 2.400.000,-Ft használati díj megfizetését.  
- 2024. január 1-től a jogviszony folyamatos fennálltának feltételével, vállalja havi nettó 80.000,- Ft bérleti díj megfizetését.

Az 5 éven túli esetleges egymással szemben fennálló követelések tekintetében az egyezség arra irányult, hogy részben a követelések elévülésére, részben a két fél egymással szemben fennálló követelésének beszámíthatóságára tekintettel egymással szemben igényt nem támasztanak a felek.

**Fentiek alapján a felek az egymással e tárgyban kötött szerződéseinek hatályon kívül helyezésével megkötik ezen bérleti szerződést.**

**A bérleti szerződés érvényességi feltétele 2019-2023. évek ingatlan használatával járó 2.400.000,- Ft ..... napjáig történő megfizetése.**

**Ezen összeg megfizetésének feltételével, a bérleti szerződés aláírásával a szerződő felek rögzítik, hogy egymással szemben az adott ingatlanra vonatkozóan a múltra nézve semmiféle követelésük nincs.**

2) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a Berente, 504 hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben 3704 Berente, belterületén található, 3160 m2 alapterületű, kivett raktár, tároló, udvar megjelölésű ingatlant Berente Község Önkormányzata Képviselő-testületének .....2023.(.....) számú határozata alapján.

Az ingatlant az MNM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft., mint jogosult javára bejegyzett vezetékjog terheli.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlő kizárólag üzleti tevékenységének folytatása céljából veszi bérbe az ingatlant, a bérleményt – a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül – más személyek részére albérletbe, illetve használatba nem adhatja.

A felek megállapodnak abban, hogy a bérleménybe a Bérlő a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül további személyeket nem fogadhat be.

A Felek megállapodása alapján a Bérlő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérlemény jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező személy részére székhelyet, telephelyet, fióktelepet nem létesíthet.

3) Ezen bérleti szerződést a felek határozatlan időre kötik azzal, hogy annak indokolás nélküli, rendes felmondással történő megszüntetése esetére 3 hónapos felmondási határidőt rögzítenek.

4) A felek rögzítik, a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlő köteles elhagyni az ingatlant azzal, hogy csere ingatlan biztosítására nem jogosult, illetve nem jogosult az általa esetlegesen elvégzett értéknövelő beruházások megtérítésére sem.

5) A fizetendő bérleti díj a Képviselő-testület határozata alapján .....-Ft/ hó, melyet Bérlő minden hónap 15. napjáig (előre esedékesen) köteles megfizetni a Berente Község Önkormányzatának a Raiffeisen Banknál vezetett 12046102-00309770-00100007 számú számlájára vagy pénztári nyitvatartási időben befizetni az Önkormányzat pénztárába. Bérlő tudomásul veszi, hogy a fenti bérleti díj összege jogszabály (helyi rendelet) változása, illetve a hivatalos inflációs adatok esetén módosulhat.

A szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj Áfa mentes.

A felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a KSH által az előző évre hivatalosan közzétett inflációs adatoknak megfelelő mértékben jogosult a bérleti díj módosítására.

A változás mértékéről és időpontjáról a Bérbeadó írásban küld értesítést.

6) A 4./ pontban meghatározott bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi szolgáltatások (elektromos áram, gáz, hulladékszállítási-, víz-, és csatornadíj, stb) költségeit.

A Bérelő az alábbi közüzemi szolgáltatókkal kötött közvetlenül szerződést:

-  
-  
-

Az elektromos áram közüzemi szolgáltatási díja az Önkormányzat által kerül továbbszámlázásra a Bérelő részére.

A szerződő felek rögzítik, a szolgáltatási díjak befizetését a Bérbeadó felhívása alapján a Bérelő köteles igazolni.

A felek rögzítik, hogy a közüzemi szolgáltatási díjak és bérleti díj megfizetésének elmulasztása, késedelmes teljesítése esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés azonnali hatállyal történő felmondására.

7) A Bérelő felelősséggel tartozik a telek ingatlan és azon található felépítmények rendeltetésszerű használatáért, a terület karbantartásáért, üzemképes állapotáért. A bérleményt a jó gazda gondosságával köteles használni.

8) A Bérelő a bérelt ingatlanon kizárólag a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával végezhet bármiféle átalakítást, építési munkálatokat. A Bérelő által elvégzett felújítás értéke a bérleti díjba nem számítható be, a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő megtérítési igényt nem támaszthat a Bérbeadóval szemben.

9) A felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény elhelyezkedéséből adódóan, a közlekedés biztonsága érdekében a bérlet tárgyát képező ingatlanba történő bejutás, parkolás biztosítása érdekében az alábbi tevékenység elvégzése szükséges:

A Bérelő saját maga által és üzletfelei által használt járművek parkolás és rakodás céljából nem használhatják a bérlemény előtti közterületet (közutat, útpadkát, stb). Ezen tevékenységek kizárólag a bérlemény területén biztosíthatóak.

A Bérelő köteles a bérlemény úgy kialakítani, hogy ezen tevékenységekre alkalmas legyen. A terület alakítás határideje: 2024.03.01.

A terület alakítással járó költségek viselésére (érve itt esetlegesen a kerítés, burkolás, egy egyéb költségeket is) a Bérelő köteles.

10) A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a Bérelő nem tesz eleget kiürítési kötelezettségének, úgy ő jogcím nélküli használóvá válik. Az ingatlant jogcím nélkül használó, a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni. A használati díj a bérleményre megállapított mindenkori bérleti díj kétszeres mértékének megfelelő összeg.

11) A Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, többek között, de nem kizárólagosan akkor, ha - a Bérelő a bérleti díjat, vagy közüzemi szolgáltatási díjakat a megállapított időpontig nem fizeti meg, vagy a helyiség karbantartására vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti, vagy megsérti az együttélés szabályait.

12) A bérleti szerződés megszűnésekor a helyiséget a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni a Bérelő. Esetleges károkozásért a Bérelő anyagi felelősséggel tartozik. A bérleti jogviszony megszűnését követően a Bérelő sem elhelyezésre, sem pénzbeli térítésre nem tarthat igényt a Bérbeadóval szemben.

13) A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot bármikor ellenőrizheti. A Bérelő arra alkalmas időben a helyiségbe történő bejutást biztosítani köteles.

14) A szerződő felek tudomással bírnak az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet energetikai tanúsítványra vonatkozó rendelkezéseiről. A Bérelő rögzíti, hogy a bérlemény energetikai jellemzőivel tisztában van, energetikai tanúsítványra nem tart igényt, arról kifejezetten lemond.

15) Ezen szerződésből eredő esetleges jogvitára nézve szerződő felek hatáskörtől függően a Kazincbarcikai Járásbíróság vagy Miskolci Törvényszék illetékességét kötik ki.

16) Ezen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a lakások bérletéről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendelet, valamint a 2013. évi V. tv. (új Ptk.) szabályai az irányadóak.

17) A szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Berente, .....

.....  
Berente Község Önkormányzata  
Nyeste József polgármester  
**Bérbeadó**

.....  
.....  
**Bérelő**

Pénzügyileg ellenjegyzi, Berente, 2023. ....

.....

Jogilag ellenjegyzi, Berente, 2023. ....