

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Mezőkovácsháza Város Önkormányzata** (székhely: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 176., adószám: 15725228-2-04, bankszámlaszám: 11733034-15344100) képviseli: Varga Gusztáv polgármester, továbbiakban mint **Bérbeadó**,

másrészről az **NKM Energia Zrt.** (székhely: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20., adószám: 26713111-2-44, cgj: 01-10-140263), képviseli Reich Péterné vagyongazdálkodási és ingatlanüzemeltetési vezető és Maróti Róbert flottagazdálkodási vezető, továbbiakban, mint **Bérlő**, együttesen **Szerződő Felek** között az alábbi feltételekkel.

Előzmények

Szerződő Felek egyezően előadják, hogy a közöttük 2018. szeptember 28. napján az 5800 Mezőkovácsháza, Hősök tere 6. sz. alatti, 14 négyzetméter alapterületű helyiség vonatkozásában létrejött bérleti szerződés jelen bérleti szerződés hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti.

1. A szerződés tárgya

1.1. A Szerződő Felek megállapítják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező, 5800 Mezőkovácsháza, Hősök tere 6. sz. alatti, 36 négyzetméter alapterületű – internettel és vonalas telefonnal felszerelt – iroda helyiség (a továbbiakban: bérlemény) Bérbeadó tulajdonában áll.

A Bérbeadó kijelenti, hogy a bérlemény nem életvédelmi célokra kijelölt épület, így a jelen bérleti szerződés megkötéséhez - a lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdésében meghatározottakra tekintettel - nincs szükség az illetékes polgári védelem parancsnokságának hozzájárulására.

1.2. A Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlan bérbeadása senkinek a jogát nem sérti.

1.3. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig az általa ismert, megtekintett műszaki és esztétikai állapotban bérbe veszi az 1.1. pontban körülírt bérleményt, **2019. október 1. napjától határozatlan** időtartamra.

Bérbeadó kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a bérleményt a Nemzeti Közmuvek Társaságcsoport tagvállalata, az NKM Ügyfélkapcsolati Kft. (továbbiakban NKM ÜK Kft.) használja.

1.4. A Bérlő ezúton kijelenti, hogy teljes mértékben ismeri az ingatlan jelenlegi állapotát és a jelen bérleti szerződés aláírása előtt azt megtekintette és átvizsgálta, továbbá kijelenti azt is, hogy az ingatlant megfelelőnek tartja a leendő használati cél szempontjából.

2. A bérlemény használata

2.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló a bérleményt ügyfélszolgálati fiókiroda céljából hasznosíthatja. Ettől eltérő, más célú használathoz a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A működéshez szükséges engedélyek beszerzése a bérleményt használó NKM ÜK Kft. kötelezettsége.

2.2. A bérleményt kizárólag az NKM ÜK Kft. munkavállalói, valamint - a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával- a Bérlóval szerződéses kapcsolatban álló személyek jogosultak használni. Bérló az NKM ÜK Kft. munkavállalói, illetve a vele szerződéses kapcsolatban álló személyek magatartásáért úgy felel, mint a sajátjáért és az általuk a bérleményben okozott bármilyen kár megtérítéséért kimentési ok nélkül, objektív joggalapon felel.

2.3. Bérló a bérleményt vagy annak bármely részét albérletbe nem adhatja, bérlőtársat nem fogadhat be.

3. Bérleti díj, rezsiköltség és egyéb szolgáltatások ellenértéke, számlázás és fizetési feltételek

3.1. Bérló a bérleményért havonta **72.000,- Ft + ÁFA, azaz Hetvenkétezer forint + ÁFA** bérleti díjat köteles fizetni, amely díj tartalmazza a helyiség takarításának díját, valamint a rezsiköltségeket (víz, villany, gáz, vezetékes telefon, internet) és a 4.1 pontban részletezett egyéb szolgáltatások ellenértékét is. Bérbeadó nyilatkozik, hogy az Áfa tv. 88.§ (1) b) értelmében a lakóingatlanok nem minősülő ingatlan bérbeadása tekintetében az adókötelessé tételt választotta.

3.2. Felek naptári hónaponként számolnak el a szolgáltatások díjaival. Bérbeadó az Áfa tv. 58.§ szerinti határozott idejű elszámolásra vonatkozó szabályok szerint állítja ki a számláját az NKM Energia Zrt. nevére, a tárgyhónap 15. napjáig, amelyet haladéktalanul köteles eljuttatni az Nemzeti Üzleti Szolgáltató Zrt. részére (7031 Paks, Pf. 152.). A tényleges fizetés átutalás útján, a Bérbeadó 11733034-15344100 számú bankszámlájára, a számla kiállítási dátumától számított 30 naptári napon belül történik.

3.3. Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti szerződés fennállása alatt, az Önkormányzat egyéb közterhet állapít meg (pl. adó), abban az esetben a Bérlőt terhelő jelen pontban meghatározott fizetési kötelezettségek köre automatikusan kiterjed az újonnan megállapított egyéb közterhek viselésére is. Ebben az esetben a Bérbeadó kötelezettsége, hogy a Bérlőt a fizetési kötelezettségről írásban értesítse, annak jogalapjának ésösszecszerűségének igazolásával.

3.4. A Bérló fizetési késedelem esetén a késedelem időtartamára a késedelmesen teljesített összeg után a törvényes késedelmi kamat megfizetésére köteles, amely a Ptk. 6:155. §-ában meghatározott késedelmi kamattal megegyező mértékű. Jelen szerződés és a hatályos jogszabályok rendelkezéseitől eltérően kiállított számla visszautasításából eredő fizetési késedelem nem szankcionálható.

4. A Bérbeadót terhelő kötelezettségek

4.1. Bérbeadó köteles biztosítani az ügyintézők számára a szociális helyiségek használatát, valamint a helyiség takarítását.

4.2. A bérlemény külső karbantartása valamint a bérlemény központi berendezései állandó, üzemképes állapotának biztosítása a Bérbeadó kötelezettsége. Központi berendezésnek a vízvezeték, a fűtési rendszer, a villanyvezeték falon belüli szakaszai minősülnek.

Bérbeadó a jelen pontban meghatározott kötelezettségét:

- életveszélyt okozó vagy a bérlemény rendeltetésszerű használatát kizáró (azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetén a műszakilag elérhető leghamarabb,
- azonnali beavatkozást nem igénylő hibák javítása esetén a bérlemény karbantartásával vagy felújításával együttesen köteles teljesíteni.

5. A Bérló kötelezettségei

5.1. Bérló köteles gondoskodni a bérlemény állagának megóvásáról. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérló köteles a mellékelt birtokbaadási jegyzőkönyv (helyiségleltár) alapján a berendezési és felszerelési tárgyakat hiánytalanul visszaadni. A bérleményben a Bérbeadó hozzájárulása nélkül átalakítási munka nem végezhető.

5.2. Bérló csak a Bérbeadóval kötött, előzetes, írásbeli megállapodás alapján jogosult, a saját költségén, a bérleményben akár belső, akár külső felújítási, átalakítási munkálatokat végezni vagy végeztetni és kizárólag oly módon, hogy a bérlemény jellegét és funkcióját nem változtathatja meg.

5.3. A jelen pontban meghatározott karbantartási, felújítási, átalakítási munkálatok ellenértékét a Bérló a Bérbeadótól nem követelheti, bérleti díjba nem számíthatja be, kivéve, ha a felek erre vonatkozóan külön, írásbeli megállapodást kötöttek. Írásbeli megállapodás hiányában a felújítási, átalakítási munkálatokkal elért esetleges értéknövekedés a Bérbeadót illeti.

6. Az NKM Ügyfélkapcsolati Kft. – mint használó – kötelezettségei

6.1. Az NKM ÜK Kft. munkavállalói a bérleményt kötelesek rendeltetésszerűen használni.

6.2. Az NKM ÜK Kft. a bérlemény műszaki állapotát, állagát nem rongálhatja, a bérleményt kizárólag műszaki rendeltetésének megfelelően használhatja és köteles tartózkodni minden olyan magatartástól vagy mulasztástól, amely a bérlemény műszaki állapotának, állagának rongálásával, sérülésével járna.

6.3. Az NKM ÜK Kft. vállalja, hogy a nyitva tartását (1. számú melléklet) a reá vonatkozó jogszabályi vagy hatósági előírás alapján alakítja ki, egységesen igazodva a többi ügyfélszolgálati irodájához, amelyet jogában áll a vonatkozó elvárásokhoz igazodva bármikor módosítani.

7. A szerződés megszűnése

7.1. Felek a jelen megállapodást az 1.3 pont szerint határozatlan időtartamra kötik.

7.2. A Bérbeadó a Ltv. 24. §-ban meghatározott okok fennállása esetén, az Ltv.-ben meghatározott eljárási rend szerint, írásbeli felmondással, megszüntetheti a bérleti szerződést az alábbi indokok bármelyikének fennállása esetén:

a) Bérelő a bérleti díjat és rezsi költségeket írásbeli figyelmeztetés ellenére nem fizeti meg,
b) Bérelő, illetve a bérlemény használói súlyosan megszegik a jelen bérleti szerződés előírásait, különösen:

- abban az esetben, ha a bérleményt megrongálja, tönkreteszi, illetve felszólítás ellenére a bérleményt rendeltetésellenesen használja,
- abban az esetben, ha a Bérbeadó engedélye nélkül átalakítási munkálatokat végez,
- abban az esetben, ha súlyosan megsérti a tűzvédelmi, közegészségügyi, környezetvédelmi előírásokat,
- abban az esetben, ha a bérleményt vagy annak egy részét albérletbe adja,
- illetve egyéb, a fentiekben nem nevesített szerződésszegést követ el, vagy egyébként tevékenysége jogszabályba ütközik,
- a bérleti szerződésben ill. a jogszabályban előírt kötelezettségét nem teljesíti.

A b.) pontban meghatározott esetek olyan Bérelői és használói magatartásnak minősülnek, amelyek esetében a Bérbeadótól a bérleti szerződés további fenntartása nem várható el, így a felmondást nem kell előzetes írásbeli felszólításnak megelőznie.

7.3. A jelen szerződés tekintetében, így a felmondási okok esetén is a bérleményben az NKM ÜK Kft. alkalmazottjának magatartása a Bérelővel egy tekintet alá esik.

7.4. A bérlemény teljes vagy részleges megsemmisülése, kivéve, ha azt az NKM ÜK Kft. okozza, az alábbi következményeket vonja maga után:

a) ha a bérlemény teljesen megsemmisül a bérleti szerződés időtartama alatt, akkor a bérleti szerződés automatikusan és azonnali hatállyal megszűnik a Bérelő részére történő kártérítés lehetősége nélkül.

b) ha a bérlemény részlegesen megsemmisül a bérleti szerződés teljesítése során, akkor a Szerződő Felek bármelyike jogosult a bérleti szerződést írásos értesítés (ajánlott és tértivevényes postázás) útján kártérítés nélkül azonnali hatállyal felmondani. A bérlemény részlegesen megsemmisül, ha az NKM ÜK Kft. nem tudja folytatni a tevékenységét, vagy a javítási munkálatok a három hónapot meghaladják.

A jelen pontban meghatározott megszűnési okok fennállása esetén az előre kifizetett bérleti díjat a Bérbeadónak járó tartozások levonása után vissza kell fizetni Bérelő részére.

7.5. Amennyiben az ügyfélszolgálati irodákra vonatkozó jogszabályok, illetve MEKH határozat megváltozik, vagy az ügyélforgalom az NKM ÜK Kft. szolgáltatási területén jellemző átlagnál 20%-kal alacsonyabb, illetve olyan magas, hogy a biztosított helyiségben az NKM ÜK Kft. nem tudja teljesíteni a MEKH által előírt minőségi elvárásokat, Bérelő 1 hónapos határidővel felmondhatja a megállapodást.

7.6. Felmondás esetén a Bérelő köteles a bérlemény saját ingóságaitól történő kiürítésére.

7.7. Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik vagy módosíthatják, azonban rendes felmondással bármelyik fél részéről,

csak 1 hónapos felmondási határidővel, a másik félhez intézett írásos nyilatkozatával mondhatja fel.

7.8. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a Bérbeadó nem köteles cserehelyiséget biztosítani a Bérló részére.

7.9. A jelen bérleti szerződés megszűnésével egyidejűleg Bérló a bérleményt köteles tisztán, kitakarítva, megfelelő műszaki és esztétikai állapotban és állagban (az eredeti állapotot a saját költségén helyreállítva) a Bérbeadó birtokába visszabocsátani.

7.10. Amennyiben a Bérló a bérlemény visszabocsátása iránti kötelezettségével késedelembe esik, - az egyéb jogkövetkezményeken túl - a jogcím nélküli használat időtartamára a jelen bérleti díjnak megfelelő összeg kétszeresét köteles havonta, használati díj címén a Bérbeadónak megfizetni.

7.11. A Bérbeadó a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén, a megszűnést követő naptól jogosult a bérleményt más személynek bérbe adni, akkor is, ha azt a Bérló visszabocsátási kötelezettsége megszegésével nem adta a Bérbeadó birtokába.

8. Egyéb rendelkezések

8.1. Felek megállapodnak, hogy egymás közötti kapcsolattartásuk során valamennyi értesítést és közlést írásban kell elküldeni. Ennek módja lehet:

- a) személyes átadás, a kézbesítés tényét hitelesen tanúsító módon (az átvétel tényét a címzett, vagy feladó két munkavállalója aláírásával igazolja, a címzett két tanú együttes jelenlétében a küldemény átvételét megtagadja),
- b) ajánlott vagy tértivevényes postai küldemény útján,
- c) e-mail-en keresztül (kapcsolattartók között).

Felek kapcsolattartói:

- Bérbeadó: Zsótér Andrea – zsotera@mezokovacshaza.hu – 0668381011
- Bérló: Komáromi Andrea – komaromi.andrea@nkm.energy - 06301796619

Szerződő felek megállapodnak, hogy a kapcsolattartók jelen okiratban kezelt személyes adatait (nevét, telefonszám, e-mail), kizárólagosan a szerződéses kapcsolat fenntartása céljából jogosultak kezelni. A meghatározott személyes adatok őrzési ideje legfeljebb a jelen szerződésre irányadó dokumentum őrzési idejéig tart.

Bérló tájékoztatja Bérbeadót, hogy „a Nemzeti Közművek Társaságcsoport tagvállalatai által kötött szerződésekben, illetve más dokumentumokban kapcsolattartóként megjelölt természetes személyek személyes adatainak kezeléséről” szóló részletes Adatkezelési Tájékoztatót a <https://www.nemzetikozmuvek.hu/Adatvedelem/adatvedelmi-tajekoztatok/adatvedelmi-tajekoztatasok> elérhetőségen, „a szerződéses partnerek adott szerződésben név szerint meghatározott természetes személy kapcsolattartói személyes adatainak kezeléséhez” készített Érdekmérlegelési tesztet a <https://www.nemzetikozmuvek.hu/adatvedelem> elérhetőségen tekintheti meg a Bérbeadó és jelen szerződésben feltüntetett természetes személy kapcsolattartói. Bérbeadó erről köteles a jelen szerződésben feltüntetett természetes személy

kapcsolattartóját/kapcsolattartóit tájékoztatni és meggyőződni arról, hogy ezen érintett természetes személy(ek) a fenti dokumentumokat elolvasta/elolvasták.

8.2. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó által a Bérelőhöz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyek NKM Energia Zrt. megnevezéssel, a 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 20. alatti címre, tértivevényes és ajánlott vagy egyéb könyvelt (ajánlott, biztosított ajánlott külön szolgáltatással) levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a címmel közöltnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen nem volt kézbesíthető, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást, e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától, ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés megkísérlésének napjától számított 5 munkanapon belül, ha ez sem állapítható meg akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

Bérelő kötelezi magát arra, hogy a fenti jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodik arról, hogy a megadott kézbesítési címen a bérleti szerződés fennállása alatt folyamatosan rendelkezzen a postai küldemények átvételére jogosult személlyel. Ennek elmulasztása esetén, az átvételre jogosult személy hiányára előnyök szerzése végett nem hivatkozhat.

8.3. Felek megállapodnak, hogy értesítési címként a jelen szerződésben rögzített cím/székhely a hatályos, az ellenkező írásbeli bejelentéséig és igazolásáig. A bejelentés elmulasztásából eredő felelősség a mulasztó felet terheli. A bejelentett címre a 8.2. pont alkalmazandó.

8.4. Bérelő köteles haladéktalanul bejelenteni azonosításra alkalmas adatában, illetve elérhetőségére vonatkozó adatában beálló bármely változást.

8.5. Ha a bérleti szerződés bármely előírása sérti a vonatkozó törvényeket, vagy a bérleti szerződés teljesítése folyamán érvénytelenné válik, akkor ez az érvénytelenség nem érinti a bérleti szerződés egészének érvényességét. Az ilyen érvénytelen előírást olyan érvényes előírással kell helyettesíteni, amely a lehető legjobban megközelíti az érvénytelenített klauzula pontos jogi jelentését.

8.6. Felek megállapodnak abban, hogy az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseiket megkísérlik egyezséggel rendezni. Amennyiben az egyezségi kísérlet nem vezet eredményre, úgy a jogvita lefolytatására kizárólagos illetékességgel a pertárgy értékétől függően a Szegedi Járásbíróságot, illetve a Szegedi Törvényszéket jelölik meg.

8.7. A jelen szerződés a Szerződő Felek megegyezését teljes egészében tartalmazza. A Felek kijelentik, hogy minden korábbi, a jelen szerződéssel ellentétben álló kijelentésük ezennel hatályát veszti.

8.8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.), valamint a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.), és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződés és mellékleteinek – amely készült 4 egymással szó szerint megegyező példányban – valamennyi oldalát Felek – elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kellően meghatalmazott képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.
Mellékletek: 1. számú melléklet – nyitva tartás

Kelt: Mezőkovácsháza, 2019....., Szeged, 2019.....

.....
Varga Gusztáv
polgármester
Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
Bérbeadó

.....
Reich Péterné
vagyongazd. és ing.üz. vezető
NKM EnergiaZrt.
Bérlő

.....
Maróti Róbert
flottagazdálkodási vezető

1. számú melléklet – nyitva tartás

NKM Áramszolgáltató Zrt. ügyfélszolgálati iroda:

Kedd:	08.00 - 12.00 h
Szerda:	14.00 -18.00 h

NKM Földgázszolgáltató Zrt. ügyfélszolgálati iroda:

Hétfő:	08.00 - 12.00 h
Csütörtök:	12.00 - 18.00 h