

Képviselő-testületi előterjesztés

2025. április 23.

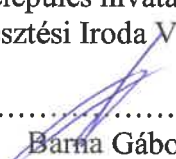
Tárgy: Helyiségbérleti szerződés megkötése az OTP BANK Nyrt.-vel

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/324-1/2024

Melléklet: Szerződéstervezet

Készítette: Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó
székhelytelepülés hivatala – Innovációs és
Városfejlesztési Iroda Vagyonscsoport

.....

Barna Gábor
megbízott irodavezető

Témafelelős:


Barna Gábor
megbízott irodavezető

Az előterjesztést látta:


.....


.....

Véleményezésre megküldve: Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**


dr. Bodnár Gréta
jegyző

**A napirend előterjesztőjének
jóváhagyása:**


Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.szám: I/ 324-1/2025

Üi: Barna Gábor

Előterjesztés

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés megkötése az OTP BANK Nyrt.-vel

Melléklet: Szerződéstervezet

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

MAKÓ

Tisztelt Képviselő-testület!

Az OTP BANK Nyrt. kérelemmel fordult Makó Város Önkormányzatához, mert a városban jelenleg működő ügyfélszolgálati helyiségét fel kívánja újítani és a munkálatok tartamára központi fekvésű helyiségcsoport rendelkezésre bocsátását kérte.

A kérelmezővel való egyeztetést követően megállapítást nyert, hogy a 6900 Makó, Széchenyi tér 25. fszt. 1. szám alatti, korábban kaszinóként funkcionáló, 309 m² alapterületű helyiségcsoport alkalmas a banki feladatok ellátására.

A helyiségcsoportra az értékecselő által megállapított reális bérleti díj mértéke havonta 2.600,- Forint + Áfa/m²/hó. Az értékecselés szerinti bérleti díjat az OTP BANK Nyrt. elfogadja.

Az OTP BANK Nyrt vállalja, hogy a tevékenység ellátásához szükséges helyiségeket érintő átalakítási, felújítási munkákat, a szerződés 4. számú mellékletét képező nyilatkozatban foglaltakon felül - amely kötelezettségek Makó Város Önkormányzatát, mint tulajdonost és bérbeadót terhelik - saját forrásból elvégzi, bérbeszámítást nem kér.

A társaság az általa elvégzendő átalakítás várható 45 napos időtartamára kér 50 %-os mértékű bérleti díj mérséklést. Az erre az időszakra eső bérleti díj mértéke: 1.300,- Forint + Áfa/m²/hó.

A használat 6 hónapra szól, 2025. május 26. napjától 2025. december 10. napjáig, azzal, hogy az eredeti helyiségek felújításának tartama elhúzódásának esetére a bank két havi bérleti hosszabbítás lehetőségét kéri opcionálisan.

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (1) bekezdése szerint: „A helyi önkormányzatot - a törvényben határozott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok, és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik és terhelik.”

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint Makó Város Önkormányzata tulajdonában lévő és tulajdonába kerülő vagyon felett a képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat,

kivéve, ha azok a rendelet szerint a polgármester, az Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság, a Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága, a Szociális és Lakásügyi Bizottság, valamint a vagyonkezelő szervek hatáskörébe tartoznak.

A bérbeadás pályázati eljárás lefolytatása mellőzésével történik, amelyre Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) ad lehetőséget.

A Lakásrendelet 44. § (1) bekezdés i) pontja szerint pályázati eljárás mellőzésével adható bérbe a helyiség, ha az önkormányzat az ingatlan meghatározott célra történő hasznosítását tartja indokoltnak.

Fentiek szerinti rendelet 45. § (1) bekezdés szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiségre – ha törvény vagy e rendelet másképpen nem rendelkezik – legfeljebb 5 évre szóló határozott idejű, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó bérleti szerződés köthető.

Tekintettel a helyiségben tervezett tevékenységre, amit az eredeti OTP bankfiók felújítása esetére közeli, központi fekvésű és megfelelő alapterületű üzlettel rendelkező helyiségekben gyakorolhat a pénzintézet, javasolt a határozati javaslat szerinti döntés meghozatala és a helyiségbérleti szerződés megkötése.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban biztosított jogkörében eljárva, Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, 19/2015 (X.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (2) bekezdése, valamint Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 44. § (1) bekezdés i) pontja, 45. § (1) bekezdése, továbbá 46. § (2) bekezdése alapján úgy határoz, hogy az **OTP BANK Nyrt.-vel (székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 16., adószám: 10537914-4-44, cégjegyzékszám: 01-10-041585) pályázati eljárás mellőzésével, 2025. év május 26. napjától 2025. december 10. napjáig határozott időtartamra helyiségbérleti szerződést köt a Makó, belterület 5550/37/A/1 hrsz-ú, Makó, Széchenyi tér 25. fszt. 1. szám alatti 309 m² alapterületű ügyfélszolgálati helyiség céljára a bérlő által kialakítandó helyiségeire 2.600,-Ft + ÁFA/ hó / m² bérleti díj alkalmazásával, azzal, hogy bérlő a helyiségcsoport üzleti célú megnyitásáig, legkésőbb a bérbeadástól számított 45 napig 50 %-os mértékű bérleti díjkedvezményre jogosult.**
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés és az annak 4. számú mellékletét képező nyilatkozat aláírására.

Határidő: 2025. május 26.

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal - Makó székhelytelepülés hivatala - Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyonscsoport
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal - Makó székhelytelepülés hivatala - Innovációs és Városfejlesztési Iroda- Műszaki csoport
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal - Makó székhelytelepülés hivatala - Pénzügyi Iroda
- OTP BANK Nyrt.
- Irattár

Makó, 2025. 04. 17.



Farkas Éva Erzsébet
Farkas Éva Erzsébet
polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Makó Város Önkormányzata** (képviseli: Farkas Éva Erzsébet polgármester, Makó Város Önkormányzata székhelye: 6900 Makó, Széchenyi tér 22., adószáma: 15726913-2-06, törzkönyvi azonosító szám PIR:726917, KSH statisztikai számjel:15726913-8411-321-06, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 736514), mint bérbeadó, a továbbiakban: **Bérbeadó**,

másrészről:

az **OTP Bank Nyrt.** (székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 16., Cg.: 01-10-041585, vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által, KSH szám: 10537914-6419-114-01, adószám: 10537914-4-44, ÁFA csoportazonosító: 17780010-5-44 képviseletében eljár: Gazsi András igazgató és dr. Papp Szilvia Ingatlangazdálkodási osztályvezető, mint bérlő, a továbbiakban **Bérlő** (együttesen: **Felek**) között az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1. A BÉRLETI SZERZŐDÉS TÁRGYA:

Bérbeadó – okirattal igazolt jogosultsága alapján – a jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg bérbe adja, a Bérlő pedig bankfiók működtetése céljára bérbe veszi az ingatlan-nyilvántartásban **Makó, belterület 5550/37/A/1 Hrsz. alatt felvett**, természetben a **6900 Makó, Széchenyi tér 25. földszint 1. szám** alatt található „kaszinó” megjelölésű ingatlan, alaprajzon jelölt **309 m²** nagyságú ingatlanát (továbbiakban: **Bérlemény**). A Bérlemény alaprajza jelen szerződés 1. számú, tulajdoni lapja a szerződés 2. számú melléklete. A Bérlemény a Bérbeadó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi, per-, teher- és igénymentes. A Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlemény használata, hasznosítása vonatkozásában nincsen semmilyen olyan harmadik személy, amely a jelen szerződésben foglaltakat korlátozná, akadályozná, ellehetlenítené.

2. A BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA:

2.1. Bérlő a Bérleményt iroda, banki (hitelintézeti) és pénzügyi szolgáltató tevékenység céljára bérlő.

2.2. A Bérleményt kizárólag a magyar jogszabályi és hatósági előírásoknak megfelelően lehet használni.

2.3. Bérlő más bérlők, tulajdonosok indokolatlan zavarása nélkül használhatja a Bérleményt. Bérlő felelős minden kárért, amelyet alkalmazottai, ügyfelei, vendégei okoznak Bérbeadónak vagy kívülálló harmadik félnek.

2.4. Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérlő a Bérleményen a jelen szerződésben megjelölt funkció ellátásához szükséges átalakításokat saját költségén elvégeztesse, a jelen Szerződés 3.1. pontjában foglaltak figyelembevételével.

2.5. Bérlő teljes körű felelősséggel tartozik mindazon kárért, amely az általa tervezett és kivitelezett átalakításokkal összefüggésben felmerül.

2.6. Bérbeadó köteles – az Ingatlanhoz tartozó és abban található gépészeti berendezések – közművek (elektromos áram – 3x40A teljesítménnyel, víz, csatorna, gáz) folyamatos biztosítására, a fűthetőség biztosítására, és a bejárati ajtó zárhatóságának biztosítására a bérleti időtartam kezdetéig (Nyilatkozat – 4. sz. melléklet). Bérbeadó köteles továbbá a Bérlemény fenntartásához és üzemeltetéséhez szükséges valamennyi használattal kapcsolatos engedély érvényességét folyamatosan biztosítani.

3. BÉRLETI DÍJ, KÖZÜZEMI DÍJAK ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEK:

3.1. A szerződő felek a Bérlemény bérleti díját 309 m² terület után havi: **803.400,- Ft + ÁFA**, azaz **nyolcszázháromezer-négyszáz forint plusz a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelő általános forgalmi adó összegben** határozzák meg. **Bérlő a bérleti szerződés időtartamának első 45 napjában a havi bérleti díj 50 %-ának megfelelő összeget, tehát 1300,-Ft/hó/m² + ÁFA, azaz ezerháromezer forint plusz a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelő általános forgalmi adó összegét fizeti az ingatlan bankfióki működésének használhatóvá tétele idejére.**

Szerződő felek megállapítják, hogy a bérleti díj a Bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő valamennyi egyéb költséget (díjat, illetéket, adót, egyéb költséget, ide nem értve a 3.2. szerinti közüzemi költségeket) tartalmazza. **A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdő napja a Bérlemény birtokbaadásának napja.** Felek kijelentik, hogy a bérleti díj jelen szerződés rendelkezéseire figyelemmel került kialakításra.

3.2. Felek a jelen szerződés aláírásával megállapodnak, hogy az elektromos áram esetében Bérlő külön órával rendelkezik, amit Bérbeadó biztosít.

Felek megállapodnak, hogy Bérlő az elektromos mérőórát nem írta át saját nevére, azt a mérőóra állása szerint, a gáz- és vízfogyasztással egyetemben a Bérbeadó által kiállított számla alapján (továbbiakban: Számla, közvetített szolgáltatásként) fizeti a közműdíjakat. A Bérbeadó által kiállított Számla mellé csatolni kell a szolgáltatók által kiállított számlák másolatát. Bérlő a közüzemi díjakat a Számla kézhezvételétől számított 15 naptári napon belül köteles megfizetni Bérbeadó részére.

Bérlő az általa használt telekommunikációs eszközökre közvetlenül köt szerződést a szolgáltatókkal, amely szerződések alapján felmerülő alap- és forgalmi díját maga fizeti.

3.3. A Bérlő köteles a bérleti díjat havonta előre a tárgy hónap 10. napjáig a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján megfizetni átutalással az **OTP Banknál vezetett 11735005-15726913** pénzforgalmi jelzőszámú bankszámlára.

Bérlő a közmű jellegű költségeket utólag a szolgáltatók elszámolási időszakát figyelembe véve a Bérbeadó által kibocsátott Számla alapján fizeti meg.

A Bérbeadó a számláját elektronikus úton e-mailen PDF formátumban küldi meg a Bérlő eszamla@otpbank.hu e-mail címére, vagy amennyiben papír alapú számlát állít ki akkor a következő számlázási címére nyújtja be: OTP Bank Nyrt., Üzemviteli Nyilvántartások Főosztálya, 1876 Budapest, Nádor utca 16. A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a törvényi előírások miatt az alábbi plusz adatokat a Bérlő részére kiállított valamennyi számláján köteles feltüntetni: adószám: 10537914-4-4; ÁFA csoport azonosítószáma: 17780010-5-44.

A Bérbeadó a bérleti díjról kiállított számláját legkésőbb a tárgyhót megelőző hónap 20. napjáig köteles a fentiek szerint elektronikus úton vagy tértivevényes ajánlott levél formájában a Bérlő részére – és a Bérlő kapcsolattartója részére scannelve e-mailben is – megküldeni. Amennyiben Bérbeadó ezen kötelezettségének késedelmesen tesz eleget, úgy a Bérlő jelen pont szerinti fizetési határideje annyi nappal meghosszabbodik, ahány nappal később érkezik be az eszamla@otpbank.hu e-mail címére Bérbeadó számlája vagy ahány nappal később kapja azt kézhez. Bérlő nem köteles a számlát befogadni, jogosult azt visszaküldeni, amennyiben az nem a hatályos számviteli szabályok és jelen szerződésben foglaltak szerint került kiállításra.

Bérbeadó az első számlát a szerződés aláírását követően jogosult kibocsátani 2025. május hónap vonatkozásában figyelemmel arra, hogy május 26. napján kerül birtokba adásra az ingatlan, így a Bérbeadó a havi bérleti díj 5/31-ed részét jogosult kiszámlázni a jelen szerződés 3.1. pontjában meghatározott 50%-os kedvezményes díjszabás mellett. A számla fizetési határideje nem lehet korábbi, mint 2025. június 15.

3.4. Felek megállapodása szerint az esedékes díj megfizetettnek akkor tekintendő, amikor az Bérbeadó számláján jóváírásra került. Bármely díj késedelmes megfizetése esetén Bérő a késedelembeesés napjától a fizetés napjáig a Polgári Törvénykönyvben meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles Bérbeadónak megfizetni.

4. A BÉRLET KEZDETE ÉS IDŐTARTAMA, BIRTOKBAADÁS:

4.1 A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony a Bérlemény birtokbaadásától **2025. május 26. napjától kezdődően, 2025. december 10. napjáig** tartó határozott időtartamra jön létre. A határozott időtartam lejártát követő időszakra Bérbeadó jelen szerződéssel további két alkalommal 1-1 hónap határozott idejű egyoldalú meghosszabbítási lehetőséget (bérleti opciót) biztosít Bérő részére. Az opciók igénybevételéről a Bérő legkésőbb a határozott idő lejártát megelőző 30. napig jogosult írásban, e-mail küldemény formájában, jelen szerződésben megadott elektronikus kapcsolattartási címre küldött értesítéssel nyilatkozni.

4.2. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó legkésőbb **2025. május 26. napján** köteles a Bérleményt a Bérő birtokába adni. Felek megállapodnak, hogy Bérő a Bérlemény használatával felmerülő díjakat (Bérleti díj, Közműdíjak) kizárólag csak a Bérlemény használatának időszakára (amíg a Bérlemény birtokában van) köteles fizetni a Bérbeadók felé. A birtokba adásról Felek Birtokbaadási Jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a mérőórák gyári számát, állását, valamint a Bérlemény és a plombák állapotát. A Birtokbaadási Jegyzőkönyv – aláírását követően – jelen szerződés 3. számú mellékletévé válik.

A Birtokbaadás során Bérbeadó köteles a Bérlemény kulcsait Bérő részére átadni.

4.3. A birtokbaadás bérbeadónak felróható késedelme esetén napi 50.000,-Ft, azaz Ötvenezer forint késedelmi kötbér megfizetésére köteles. Amennyiben Bérbeadó birtokbaadási kötelezettségének Bérő erre irányuló felszólítását követő 15 napon belül sem tesz eleget, Bérő – kötbér- és esetleges felmerült kárigénye fenntartása mellett – jogosult jelen szerződéstől történő elállásra.

5. BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI:

5.1. Bérbeadó köteles a Bérlemény zavartalan használatát Bérő számára, jelen szerződés feltételei szerint, annak hatálya alatt biztosítani. A szerződő felek a zavartalan használat biztosítása körébe tartozó bérbeadói kötelezettségnek tekintik a Bérlemény kulturált környezetben való, háborítatlan megközelítésének Bérő és ügyfelei számára történő biztosítását.

5.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérlet teljes időszaka alatt megfelel a jelen szerződés rendelkezéseinek és a jelen szerződésben meghatározott célra alkalmas, és kijelenti, hogy a Bérlemény per-, teher- és igénymentes. Bérbeadó szavatol továbbá azért, hogy a Bérleményt nem terheli harmadik személy javára fennálló olyan jog, amely megakadályozná, korlátozná vagy kizárná a Bérő használati jogát.

Bérbeadó nyilatkozik, hogy a bérleményben a Bérő által igényelt, az ideiglenes bankfiók működéséhez szükséges 3*40 A elektromos energiaellátás, amely teljesítményt kizárólag a bank használhatja, más fogyasztó ne csatlakozhasson rá a bérleti időszak alatt, villanyóra megléte, fűthetőség, és a bejáratú ajtó zárhatósága biztosítva van.

5.3. Bérő a Bérlemény takarítását és a tevékenységi körében keletkezett szemét elszállítását maga rendezi.

5.4. Bérbeadó észszerű határidőn belül köteles saját költségére az Bérleményben levő olyan károkat kijavíttatni, melyek Bérőt a Bérlemény *rendeltetésszerű* használatában akadályozzák, kivéve a Bérlemény teljes megsemmisülésének esetét, illetve azon károkat, melyeket Bérő vagy annak ügyfelei, látogatói szándékosan vagy gondatlanul okoztak.

5.5. Bérbeadó köteles az Ingatlan teljes körű biztosítására (különösen pl. elemi károkkal szemben úgy, mint tűz, áradás, földrengés, vihar ellen) és az erről szóló biztosítási kötvényt legkésőbb a biztosítási szerződés megkötését követő 10 munkanapon belül a Bérő részére bemutatni és azt a teljes bérleti időszakra fenntartani. Káresemény esetén a Bérleményt érintő kárra kapott biztosítási összeget a Bérbeadó a Bérleményre köteles fordítani.

5.6. Bérbeadó köteles az Ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos valamennyi adóteher, így különösen az építményadó viselésére.

5.7. Bérbeadó a Bérő számára köteles biztosítani tevékenységének zavartalan folytatását.

5.8. Felek megállapodnak, hogy a Bérő azon informatikai eszközeire, amelyek adattárolásra alkalmasak és a Bérleményben található okiratokra Bérbeadó zálogjogot nem érvényesíthet.

5.9. Bérbeadó köteles a meglévő vagyonvédelmi berendezéseket (kamerákat) legkésőbb a birtokbavétel napjáig leszerelni.

6. BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI:

6.1. Bérő köteles a bérleti és közüzemi díjakat a Bérbeadónak a 3. pont szerint megfizetni.

6.2. Bérő tájékoztatja Bérbeadót, hogy a Bérleményben elhelyezett ingóságait a bérlet időtartamára biztosítja és felelősségbiztosítást köt azon károk fedezetére, amelyeket alkalmazottainak, üzletfeleinek, vendégeinek, a Bérbeadónak és harmadik személyeknek okoz. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben található tárgyakért Bérbeadó felelősséget nem vállal.

6.3. Bérő a Bérleményt köteles az üzleti életben elvárható módon használni, köteles továbbá a Bérleményt tisztán tartani.

6.4. Bérő – ide nem értve a jelen szerződés szerint már megadott tulajdonosi hozzájárulást – kizárólag Bérbeadó tulajdonosi hozzájárulásának birtokában jogosult bármilyen átalakítást a Bérleményen végrehajtani.

6.5. Bérő köteles a Bérleményben található vagyontárgyakban bekövetkezett, illetve a Bérbeadónak a Bérő vagy alkalmazottai, üzletfelei és vendégei által okozott károkat megtéríteni.

7. HIRDETÉS, CÉGTÁBLA:

7.1. A jelen pont szerinti hirdetés/cégtábla/ATM elhelyezéshez/ egyéb, bank érdekében jelentőséggel bíró egyéb információ, értesítés (továbbiakban: Hirdetések) a Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja, és kötelezettséget vállal arra, hogy minden ehhez szükséges nyilatkozatot megtesz, amennyiben a Hirdetések a társasházi közös területnek minősülő területen kerülnének kihelyezésre (továbbiakban: Kihelyezés), úgy a társasház közös képviselőjénél kezdeményezi a társasházi közgyűlés összehívását/írásbeli döntéshozatalt annak érdekében, hogy a Kihelyezéshez szükséges hozzájárulás megadásra kerülhessen.

7.2. Bérbeadó köteles, a homlokzat olyan állapotban való tartására, amely a Bérő arculatát nem rontja. (Bérő arculatának a meghatározásánál a Felek a Bérlemény birtokbaadásának napján fennálló állapotot fogadják el összehasonlítási alapnak.)

Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a társasházi közös területen, a társasház homlokzatán csak olyan egyéb – tehát nem a Bérő által elhelyezett – hirdetés, reklám és egyéb felirat elhelyezéséhez járul hozzá, amely – Bérő előzetes, írásbeli tájékoztatása alapján – Bérő gazdasági tevékenységére nincs káros hatással.

7.3. Bérő teljeskörű felelősséggel tartozik a 7.1. pont szerint elhelyezett Hirdetések elhelyezésével, eltávolításával, fenntartásával és javításával összefüggésben felmerült költségekért. Bérő a jelen szerződés megszűnésének napjáig köteles saját költségén eltávolítani valamennyi általa felszerelt eszközt és a hirdetési helyek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát visszaállítani.

7.4. A fentiek érvényének korlátozása nélkül Bérő jogosult Bérlemény főbejáratánál és a Bérlemény külső homlokzatán reklám feliratot, ATM logót, tűz- és behatolás jelző szirénákat, gépészeti kültéri egységeket és a cégtábláját saját költségén elhelyezni, melynek folyamatos igénybevételét Bérbeadó térítésmentesen biztosítja Bérő részére.

8. A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE:

8.1. A szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés rendes felmondással nem mondható fel.

8.2. Bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, ha a Bérő súlyos szerződésszegését követően, Bérő kézhez vette Bérbeadó írásbeli felszólítását, amelyben meghatározásra került a szerződésszegés, valamint megfelelő határidő került kitűzésre a szerződésszerű állapot helyreállítására és az eredménytelenül telt el.

8.3. Bérő jogosult jelen szerződést, rendkívüli felmondással felmondani, ha Bérbeadó szándékos magatartásával a bérlemény rendeltetésszerű használatát jelentősen akadályozza vagy lehetetlenné teszi, különösen, ha:

a) Bérbeadónak felróható okból a közüzemi szolgáltatások 24 órát meghaladó időtartamig szünetelnek,

b) Bérbeadó a jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét, amely a Bérlemény rendeltetésszerű használatát Bérő részére akadályozta vagy kizárta, megszegte és a Bérő

írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 8 naptári napon belül sem orvosolta. Jelen szerződés szempontjából Bérbeadó lényeges kötelezettségének minősülnek a jelen szerződés 5. pontjában foglalt rendelkezések,

c) amennyiben jogszabályváltozásból adódóan a Bérlemény objektíve alkalmatlanná válik a 2.1. pontban meghatározott tevékenység folytatására.

8.4. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megszűnése vagy felbontása esetén a Bérbeadó nem köteles a Bérő elhelyezéséről gondoskodni.

9. A BÉRLEMÉNY BIRTOKÁNAK VISSZAADÁSA:

9.1. A bérleti szerződés megszűnése esetén Bérő köteles a Bérleményt Bérbeadónak tisztán és rendben, használatra alkalmas állapotban visszaadni, tekintetbe véve az idő okozta kopást és elhasználódást. A Bérő nem kötelezhető a Bérlemény eredeti állapotának visszaállítására.

Bérő köteles a bérleti szerződés megszűnésének napjáig a Bérleményből a Bérőhöz tartozó bármilyen albérő, alkalmazott, személy vagy tárgy hátrahagyása nélkül kiköltözni.

9.2. Jelen bérleti jogviszony megszűnésekor Bérő jogosult az állagsérelem nélkül eltávolítható beruházásait, ingóságait, továbbá speciális számítástechnikai és banktechnikai, valamint egyéb tárgyi eszközeit (lámpatestek, klímaberendezések, reklámfelületek stb.) leszerelni és elvinni.

9.3. Amennyiben Bérő a bérleti jogviszony megszűnéséig nem hagyja el a Bérleményt, Bérő köteles használati díjat fizetni, melynek mértéke a havi bérleti díjjal egyező összeg.

10. VIS MAIOR:

Semmilyen felelősség nem származik olyan késedelmes teljesítésből, vagy nem teljesítésből, amelyet a Bérbeadón vagy Bérőn kívül álló, elháríthatatlan körülmények okoznak. Felek kötelezettséget vállalnak azért, hogy haladéktalanul, soron kívül tájékoztatást adnak egymásnak arról, ha vis maior esemény történik.

11. ÉRTESÍTÉSEK:

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A jelen szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, e-mail üzenetet vagy személyesen átvett írásbeli anyagot.

A Bérbeadó esetében a szerződés végrehajtása kapcsán:

Név: Barna Gábor irodavezető

Cím: 6900 Makó, Széchenyi tér 22.

Telefon: +36 (20) 503 8590

E-mail: marketing@mako.hu

A Bérbeadó esetében a szerződés előkészítése kapcsán:

Név: Dr. Szentandrás Edit csoportvezető

Cím: 6900 Makó, Széchenyi tér 22. II. em. 204.

Telefon: +36 (20) 211 4306

E-mail: szentandrasiedit@mak.hu

A Bérő esetében a bérleti szerződéssel kapcsolatban:

Név: Szeri Balázs

Cím: 1051 Budapest, Nádor u.16.

Telefon: +36 (70) 339 9279

E-mail: Balazs.Szeri@otpbank.hu

A Bérő esetében üzemeltetéssel kapcsolatban:

Név: Korcsmáros Balázs

Telefon: +36 (70) 512 2460

E-mail: Balazs.Korcsmaros@otpbank.hu

12./ Korrupcióellenes rendelkezések

12.1. Jelen fejezet alkalmazásában

„**Bankcsoport**”: azon vállalkozások összessége, amelyet a Bérő, annak leányvállalatai és mindazon vállalkozások alkotnak, amelyekben a Bérő vagy leányvállalata a Hpt. szerint ellenőrző befolyással vagy részesedési viszonytal rendelkezik.

„**Korrupcióellenes jogszabályok**”: a bármely alkalmazandó joghatóság vesztegetés, korrupció vagy pénzmosás-ellenes, mindenkor hatályos jogszabályai, kötelező jellegű egyéb szabályozói, bírósági vagy hatósági határozata vagy végzése, különösen, de nem kizárólagosan

- (a) az Egyesült Nemzetek Szervezete Korrupció Elleni Egyezménye (2005. évi. CXXXIV. törvény),
- (b) az Európai Unió működéséről szóló szerződés,
- (c) az Európai Unióról szóló szerződés K.3. cikke (2) bekezdésének c) pontja alapján, az Európai Közösségek tisztviselőit és az Európai Unió tagállamainak tisztviselőit érintő korrupció elleni küzdelemről szóló Egyezmény,
- (d) (EU) Tanács Kerethatározata (2003. július 22.) a magánszektorban tapasztalható korrupció elleni küzdelemről
- (e) (EU) Tanács 2008/852/IB Határozata (2008. október 24.) egy korrupcióellenes kapcsolattartói hálózatról,
- (f) a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény,
- (g) a panaszokról, a közérdekű bejelentésekről, valamint a visszaélések bejelentésével összefüggő szabályokról szóló 2023. évi XXV. törvény, vagy a felsorolt jogszabályokat felváltó mindenkor hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései.

„**Korrupcióellenes Politika**”: a Bérő korrupcióellenes politikája, amely elérhető a Bérő honlapján: https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Korruptioellenes_Politika.pdf

„**Közfunkciót ellátó személy**”:

- (a) valamely kormány vagy annak bármely minisztériuma, kormánysszerve, hatósága vagy annak munkáját segítő szervezet (törvényhozó, adminisztratív és bírói szerv) tisztségviselője, tisztviselője vagy munkavállalója,
- (b) regionális kormányzati szerv tisztségviselője, tisztviselője vagy munkavállalója,
- (c) nemzetközi közszervezetek tisztségviselője, tisztviselője, vagy munkavállalója;

- (d) olyan személy, aki hivatalos minőségben vagy közfunkciót ellátva kormány vagy minisztérium, kormány szerv, hatóság vagy annak munkáját segítő szervezet, regionális kormányzati szerv vagy nemzetközi közszervezet nevében és javára jár el;
- (e) politikai pártok tisztségviselői (vagy maga politikai párt);
- (f) kormányzati hivatalra pályázó jelöltek;
- (g) nemzetközi szervezetek (pl. az Egyesült Nemzetek Szervezete vagy a Világbank) tisztségviselői;
- (h) olyan személyek, akik tisztségviselőként funkcionális jogkörrel rendelkeznek, de ténylegesen nem állnak az adott kormány alkalmazásában;
- (i) kormányok vagy állami tisztségviselők konzultánsai és különleges tanácsadói; valamint
- (j) az állami tulajdonban lévő vállalatok és intézmények tisztségviselői és munkavállalói (az üzleti alapon működő vállalatok is), ideértve többek között a kórházakat, egészségügyi létesítményeket és egyetemeket.

12.2. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bank Korrupcióellenes Politikáját, valamint a Korrupcióellenes jogszabályokat ismeri, betartja és az azokban foglalt kötelezettségeinek eleget tesz és azokat munkavállalóival, vagy egyéb foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személlyel betartatja, továbbá üzletfeleivel betartatni törekszik.

12.3. Bérbeadó köteles haladéktalanul írásban értesíteni a Bérlet a Bérbeadó vagy vezető tisztséget betöltő törvényes képviselője ellen a Korrupcióellenes jogszabályok megszegése miatti vádemelésről.

12.4. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy

- (a) a Bérlet vagy a Bankcsoport bármely tagja által a részére kifizetett összeget, vagy bármely egyéb díjazást nem használja fel a Korrupcióellenes jogszabályokat sértő célokra;
- (b) nem tesz és mással sem tetet semmilyen, közvetlen, vagy közvetett ajánlatot, illetve nem teljesít és mással sem teljesített semmilyen díjazást, fizetséget vagy egyéb jogcímen történő kifizetést Közfunkciót ellátó személynek abból a célból, hogy hatást gyakoroljon egy közfunkciót ellátó szerv döntésére, vagy kieszközölje azt;
- (c) a Bérlet ilyen tartalmú írásbeli kérése alapján 5 napon belül felvilágosítást ad a Bérlet számára a Bankcsoport bármely tagjától kapott díjazás és bármely egyéb jogcímen történő kifizetés általa történt felhasználásáról.

12.5. A Bérlet jogosult rendkívüli felmondás útján felmondani a jelen szerződést, ha a Bérbeadónak a jelen szerződés korrupcióellenes rendelkezései szerinti nyilatkozata annak megtételekor, vagy a Bérlettel megkötött szerződése hatálya alatt bármikor, (a) nem helytálló, (b) valótlan, vagy (c) félrevezető, valamint, ha a Bérbeadó a jelen szerződés korrupcióellenes rendelkezésekben foglalt bármely kötelezettségének nem tesz eleget.

13. EGYÉB RENDELKEZÉSEK:

13.1. Jelen bérleti szerződésből származó bármilyen jogvitát Felek elsősorban békés úton, egyeztetéssel igyekeznek rendezni, amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy jogvitájuk elbírálása vonatkozásában az általános illetékességi szabályokat (Pp. 25.§) rendelik alkalmazni.

13.2. A Felek megállapodnak abban, hogy mindkét fél viseli a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeit.

13.3. Jelen szerződést szerződő felek kizárólag írásban módosíthatják.

13.4. A Bérlet tudomásul veszi, hogy a Bérlet engedélye nélkül, nem jogosult jelen szerződésből fakadó jogait és kötelezettségeit, a bérleti jogot átruházni, kivéve az OTP Bank csoporthoz tartozó társaság részére történő szerződésátruházást, amelyhez Bérlet jelen szerződés aláírásával hozzájárul, azonban ilyen esetben a Bérlet köteles a Bérletet tájékoztatni a szerződésátruházás tényéről és pontos időpontjáról.

13.5. A Szerződés a Bérlet és a Bérlet által történő aláírás napján lép hatályba. Amennyiben a Felek különböző időpontban írják alá a Szerződést, úgy a későbbi aláírás dátuma a Szerződés hatályossá válásának időpontja.

13.6. Minden, a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (kivéve a 6:337.§ zálogjogra vonatkozó rendelkezések) és a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény valamint Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2015 (X.28.) önkormányzati rendelete Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról és Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2015 (X.28.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkezései az irányadóak.

13.7. Felek képviselői kijelentik, hogy jogosultak és felettes szerveik által felhatalmazottak jelen szerződés megkötésére.

13.8. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Bérleti Szerződés tartalmát, valamint a bérleti jogviszony kapcsán egymás tudomására jutott adatot, tény, információt Felek üzleti titkának tekintik és tudomásul veszik, hogy kötelesek a másik Félnak megtéríteni minden olyan kárát, amely az üzleti titok megsértése miatt merül fel. A jelen pont szerinti titoktartási kötelezettség a jelen szerződés megszűnésétől függetlenül, időbeli korlát nélkül terheli a Feleket, amit az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. 27. § (3) bekezdése rendelkezései szerint gyakorolnak.

13.9. A jelen Bérleti Szerződésben megnevezett minden melléklet, a jelen Bérleti Szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

13.10. A Bérlet a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy megismerte a Bérlet Etikai Kódexében és Compliance Politikájában foglaltakat, és azokat a jelen szerződéses jogviszony teljesítése során magára (jogi személy vevő esetén munkatársaira, valamint vállalkozóira is) és közreműködőire nézve kötelezőnek ismeri el. Bérlet tudomásul veszi, hogy a hivatkozott Etikai Kódex vagy Compliance Politika szabályainak súlyos vagy (figyelmeztetés ellenére történő) többszöri megsértése esetén a Bérlet jogosult a jelen Szerződést rendkívüli, azonnali hatályú felmondással felmondani.

Az Etikai Kódex elérhetősége:

https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/OTP_Partneri_EtikaiKodex_HU.pdf

A Compliance Politika elérhetősége:

https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Korruptcioellenes_Politika.pdf

13.11. A Felek a jelen szerződésben megadott személyes adatokat a másik Féllel történő kapcsolattartás, valamint a szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek teljesítése céljából szerződés teljesítése jogcímén, valamint a Felek jogos érdekében kezelik, és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény bizonylatok megőrzésére vonatkozó rendelkezése szerint 8 évig őrzik

meg. A Felek kijelentik, hogy az érintetteket az adatkezelésről és az őket ezzel kapcsolatosan megillető jogokról teljeskörűen tájékoztatták és a személyes adatoknak a másik Fél részére történő átadására jogosultak. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen kötelezettségük megszegéséért vagy elmulasztásáért a másik Fél felé felelősséggel tartoznak.

Szerződő Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Makó, 2025.....hó.....nap

Budapest, 2025.....hó.....nap

.....
Bérbeadó
Makó Város Önkormányzata

.....
Bérlő
OTP Bank Nyrt.
Gazsi András dr. Papp Szilvia
igazgató osztályvezető

Ellenjegyzők:

Pénzügyileg ellenjegyeztem:
Makó, 2025.

Jogi tartalmát jóváhagyom:
Makó, 2025.

.....
Horváthné Harkai Rita irodavezető
Pénzügyi Iroda

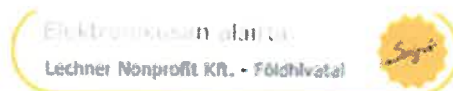
.....
dr. Bodnár Gréta
jegyző

Mellékletek:

- 1. számú: alaprajz
- 2. számú: tulajdoni lap
- 3. számú: birtokbaadási jegyzőkönyv (az átadást követően csatolandó)
- 4. számú: nyilatkozat az önkormányzat műszaki kialakításairól

[illegible]

2.sz. melléklet:



Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
Makó 6900 Makó, Hollósy K. u. 2/A.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:30005/7079/2025
2025.04.11

MAKÓ
Belterület 5550/37/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

6900 MAKÓ Széchenyi tér 25. földszint. ajtó:1.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

kasszinó	309	0 0	3701/10000	önkormányzati
----------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 37267/1996.09.26

2. bejegyző határozat: 37267/1996.09.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37267/1996.09.26

jogcím: társasház alapítás

jogállás: tulajdonos

név: MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6900 MAKÓ Széchenyi tér 22.

törzsszám: 18726913

III RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42989/1998.11.04

törzshatározat: 34641/2001.04.04

Keretbiztosítéki jelszólogjog 71 800 000 FT, azaz hetvenegymillió-nyolcszázezer FT erejéig.

jogosult:

név: MAGYAR HITEL BANK RT. ABN-AMRO BANKCSOPORT törzsszám: 10196232

cím : 1133 BUDAPEST Főszonyi út 77-79

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A színie másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONLAP VÉGE

Nyilatkozat

Alulírott,

Makó Város Önkormányzata (képviseli: Farkas Éva Erzsébet polgármester, Makó Város Önkormányzata székhelye: 6900 Makó, Széchenyi tér 22., adószáma: 15726913-2-06, törzskönyvi azonosító szám PIR:726917, KSH statisztikai számjel:15726913-8411-321-06, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 736514), mint a leendő Bérbeadó képviselője,

a jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem a következőket:

Bérleti szerződés megkötése esetén az OTP Bank Nyrt. (székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 16., Cg.: 01-10-041585 Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság, statisztikai számjel: 10537914-6419-114-01, adószám: 10537914-4-44, ÁFA csoportazonosító: 17780010-5-44 nevében eljáró OTP Bank Nyrt. Kelet-magyarországi Régió, képviseli: Dr. Bíró Szabolcs KMR üzemviteli vezető és Együdné Nagy Margit üzemviteli csoportvezető) mint leendő Bérelő részére a következő kötelező érvényű vállalást teszem:

A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a 6900 Makó, Széchenyi tér 25. fszt.1., Makó, belterület Hrsz: 5550/37/A/1 sz. alatt található volt Vállalkozói Kaszinó Kiállító- és Bemutatóterem (továbbiakban: Ingatlan), melyet a Bérelő ideiglenes OTP bankfiókká kíván átalakítani és az átalakítást követően az Ingatlant a bérleti szerződés időtartama alatt bankfiókként kívánja használni. Vállalom, hogy a következő műszaki feltételek saját költségemen megvalósításra kerülnek az Ingatlanon legkésőbb 2025. május hó 26. napjáig, azaz a Bérlővel kötendő bérleti időszak kezdetéig:

- Elektromos mérőóra és 3x40A elektromos ellátás biztosítását;
- A fűtési rendszer működőképessé tételét és biztosítását a bérleti időszak alatt;
- A bejárati ajtó működőképes, zárható állapotba tételét;
- A belső vakolatmlások takarása érdekében leendő Bérbeadó hozzájárul a gipszkarton falak beépítéséhez.

Kijelentem, hogy tudomásom van arról, hogy az Ingatlant, annak birtokbavételét követően a Bank saját költségén banki működésre műszakilag alkalmassá teszi, és ezen kivitelezéshez/átalakításhoz hozzájárulásomat adom. Tudomásom van arról is, hogy a kivitelezés várható időtartama 45 nap, amely során a Bank a bérleti díj 50%-os mértékét vállalja megfizetni, melyet elfogadok és vállalom, hogy ezen rendelkezés a megkötésre kerülő bérleti szerződésben is nevesítésre kerül. Kijelentem, hogy a bérleti díj mértékében már megállapodtam a Bankkal, annak összege 803.400, - Ft + ÁFA/ hó.

Kijelentem, hogy a jelen nyilatkozatban foglaltak megtételére jogosult vagyok.

Makó, 2025. április hó napján

Farkas Éva Erzsébet
polgármester
Makó Város Önkormányzata

Pénzügyileg ellenjegyzem:.....
Horváthné Harkai Rita pénzügyi irodavezető

Jogi tartalmát jóváhagyom:.....
Dr. Bodnár Gréta jegyző