**A döntés-tervezetet véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Dátum | irodavezető neve, aláírása |
| ***szakmai*** | 2021.01. | ……………………………..  Schmidt Norbert |
| ***gazdasági-pénzügyi*** | 2021.01 | ……………………………...  Zámodics Péter |
| ***jogi*** | 2021.01. | ……………………………...  dr. Taba Nikoletta |

|  |  |
| --- | --- |
| **határozat-tervezet száma: 1 DB** | |
| Határozat-tervezet tárgya:  a Magyar Posta Zrt.-vel kötendő bérleti szerződés jóváhagyása tárgyában | Határozatot kapja:   * Önkormányzati Iroda 2 pld * Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda 2 pld * Pénzügyi Iroda 1 pld * Mór-Holding Kft. 1 pld * Magyar Posta Zrt. 1 pld |

**A Polgármester elé terjeszthető:**

jegyző

**A döntés indokolása:**

**JAVASLAT**

**A magyar posta zrt.-vel kötendő bérleti szerződés jóváhagyása tárgyában**

2014. márciusában a Magyar Posta Zrt. (mint bérlő), a Mórhő Kft. (akkori bérleményüzemeltető) és Mór Városi Önkormányzat (mint tulajdonos) megállapodást kötött a Mór, Szt. István tér 1. szám alatti városi posta tervezett fejlesztésével kapcsolatban. A korszerűsítési, átalakítási munkák az egész postai bérleményt érintették, valamint további helyiségek is átadásra kerültek az ügyféltér bővítése, ezáltal a hatékonyabb és a kulturált működés érdekében.

A tervezett beruházás használatbavételi engedélye tartalmazta az épület akadálymentesítését is, mely 2019. év második felében készült el.

A háromfeles megállapodás 8.2. pontjában rögzítésre került, hogy a beruházó Magyar Posta Zrt. - az elvégzett munkák használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követően – az értéknövelő beruházás költségét a fizetendő bérleti díjban jóváírhatja. A használatbavételi engedély 2017.01.12-én emelkedett jogerőre, ettől az időponttól kezdődne a beszámítás.

A bérleti díjban jóváírható költség 107.254.040,-Ft + Áfa, melynek beszámítása esetén a Magyar Posta Zrt. tizenöt év 8 hónapig mentesül a bérleti díj fizetése alól.

A Polgármester 77/2020. (V.29.) határozatával jóváhagyta Mór Városi Önkormányzat, mint tulajdonos, a MÓRHŐ Kft., mint üzemeltető és a Magyar Posta Zrt., mint beruházó között 2014. március 14. napján létrejött megállapodásban foglaltak végrehajtása érdekében Mór Városi Önkormányzat, mint tulajdonos, MÓR-HOLDING Kft., mint bérbeadó és a Magyar Posta Zrt., mint bérlő által kötendő egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződést, azonban annak aláírására a posta részéről nem került sor, ezt követően a beszámítási időszak kezdő időpontja tekintetében a felek között egyeztetések folytak. Ennek eredményeként a határozat mellékleteként csatolt szerződés jóváhagyása szükséges, melyben rögzítésre kerül, hogy a beszámítás kezdő időpontja 2017.01.12., összhangban a fent hivatkozott 2014-ben kötött megállapodással.

**Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljáró**

**Mór Város Polgármestere**

**…/2021. (I.29.) határozata**

**a Magyar Posta Zrt.-vel kötendő bérleti szerződés jóváhagyása tárgyában**

A Kormány által 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a képviselő-testület hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom:

„A Magyar Posta Zrt.-vel kötendő bérleti szerződés jóváhagyása tárgyában” Mór Városi Önkormányzat Polgármestere által meghozott 77/2020. (V.29.) határozat melléklete helyébe a jelen határozat melléklete lép. A 77/2020. (V.29.) határozat egyéb rendelkezései változatlanul alkalmazandóak.

Határidő: 2021.02.01.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Fenyves Péter Dr. Taba Nikoletta

polgármester jegyző

…/2021. (I.29.) határozat melléklete

BÉRLETI SZERZŐDÉS

- módosításokkal egységes szerkezetben –

amely létrejött **egyrészről Mór Városi Önkormányzat**

Székhely: 8060 Mór, Szent István tér 6.

Adószám: 15727220-2-07

törzskönyvi azonosító: 727222

Számlavezető pénzintézet:

Számlaszám:

Képviseli: Fenyves Péter polgármester

mint tulajdonos – továbbiakban: **Tulajdonos** -

**MÓR-HOLDING Kft.** bérleménykezelési Üzletág

Székhely: 8060 Mór, Szent István tér 6.

Telephely: 8060 Mór, Dózsa György utca 22/A.

Adószám: 25335299-2-07

Cégjegyzék szám: 07 09 026153

Statisztikai jelzőszáma: 25335299-6820-113-07

Számlavezető pénzintézet: OTP Bank Nyrt.

Számlaszám: 11736044-20014634-00000000

Képviseli: Pallag Róbert ügyvezető

mint bérbeadó-továbbiakban: **Bérbeadó** -

**másrészről**: **Magyar Posta Zrt.**

Székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6.

Számlavezető pénzintézete: Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.

Számlaszáma: 18203332-06000412-40010046

Adószáma: 10901232-2-44

Statisztikai jelzőszáma: 10901232-5310-114-01

Cégjegyzékszáma: 01-10-042463

**Képviselik együttesen: Karakás Gábor** Infrastruktúra Igazgatóság igazgató;

**Bódi Ferenc** Társasági Beszerzési Osztályvezető

A jelen szerződés aláírását követően

**Kapcsolattartó:** Magyar Posta Zrt. **Nyugat-magyarországi Ingatlangazdálkodási Osztály**

Képviselik együttesen: Pusztai Csaba osztályvezető.

Levelezési címe: 9400 Sopron, II. Rákóczi F. utca 43.

mint bérlő – továbbiakban: **Bérlő** –(együttesen: Felek) között alulírott helyen, és időben az alábbi feltételekkel:

1./ Felek rögzítik, hogy a Magyar Posta Zrt. jogelőd középszintű postaszerve és Mór Város Önkormányzata között 1999. március 11. napján létrejött Bérleti szerződés alapján a bérbeadó bérbe adta a kizárólagos tulajdonát képező Mór belterület 3. helyrajzi számú, természetben 8060 Mór, Szent István tér 1/A. szám alatt található nem lakás céljára szolgáló, az épület földszintjén elhelyezkedő, 219,63 m² területű üzlethelyiségét Bérlő részére Mór 1. posta működtetésének céljára.

Felek a közöttük hatályos bérleti szerződést és annak módosításait jelen megállapodással módosítani kívánják, illetve a változásokat egységes szerkezetbe foglalják az eltelt időszakban adataikban történt jelentős változás, valamint a Bérlő által a bérleményben végzett korszerűsítési, felújítási és bővítési munkálatok értéknövelő beruházásának - a 2014. március 14-én kelt megállapodáson alapuló - bérleti díj összegébe történő beszámítására figyelemmel.

2./ Felek megállapítják, hogy Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 201/2015. (VI.24.) Kt. határozata alapján, 2015. szeptember 1-től, Mór Városi Önkormányzat tulajdonát képező lakás és nem lakás célú ingatlanok bérbeadási és üzemeltetési joga a MÓR-HOLDING Kft.-nek került átadásra, így az e naptól jelen szerződés bérbeadói pozíciójában és nevezett tevékenységek körében a MÓRHŐ Kft. általános jogutódjának tekintendő.

3./ Felek kijelentik, hogy a posta elhelyezésére szolgáló Bérlő által felújított és bővített épületrész belső hasznos alapterülete 219,63 négyzetméterről a beruházás befejezését követően, a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjától (2017. január 12.) 309,54 négyzetméterre változik.

4./ A bérlemény elhelyezésére szolgáló Mór 3 hrsz-ú, illetve azzal szomszédos Mór 1 hrsz-ú ingatlanon elhelyezkedő épületek közös funkciójú helyiségeinek, az ott üzemelő mozgássérült eszközöknek a karbantartására, az épületeket körülvevő közterület kezelésére, tisztántartására fordított költségek elszámolása az abban üzemelő, működő önálló állami szervek, jogi személyek hasznos alapterület használatának arányában történik. Ennek megfelelően Bérlő 22,3 %, Tulajdonos 9,8 %, Egyéb 67,9 % viselésére köteles.

5./ Felek megállapítják, hogy a bérleti díj fajlagos összege 2015. évben 1516,88 Ft/m2/hó + ÁFA. A bérleti díj összege a használatbavétel jogerőre emelkedését követően ennek megfelelően 469.535,- Ft/hó + ÁFA, azaz négyszázhatvankilencezer-ötszázharmincöt Forint/hó + ÁFA.

5.1. Felek kijelentik, hogy Bérlő jogosult az ingatlanban végzett beruházásának értéknövelő összegét a Felek között 2014. március 14-én megkötésre került megállapodásban foglaltak szerint beszámítani az általa fizetendő bérleti díj összegébe.

A beruházás bérleti díjba beszámítandó összege 107.254.040,-Ft + ÁFA

A beszámítási időszaka: 15 év 8 hónap

A beszámítás kezdő időpontja 2017.01.12.

A beszámítási időszak hossza a bérleti díj KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett éves fogyasztói árindex-szel történő emelésére tekintettel átszámolásra kerül.

5.2. Felek megállapodása szerint az értéknövelő beruházás bérleti díjba történő beszámításának módja a következő:

Bérlő az értéknövelő beruházás összegéről egy összegű számlát állít ki a Tulajdonos részére, a Tulajdonos pedig ezzel megegyező összegben bérleti díjról szóló számlát bocsát ki a Bérlőnek. A kompenzáció a bruttó elszámolás elvének betartása mellett történik.

5.3. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a Bérleti díjat a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett éves fogyasztói árindex átlagos mértékével egyezően a közzétételt követő hónap első napjától megemelheti, első alkalommal 2016. évben. Ezzel egyidejűleg a Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt a bérleti díjba történő beszámítás aktuális előző évi egyenlegéről és az ennek megfelelően módosuló bérleti díjba történő beszámítási időszakról.

5.4. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bérleti szerződést a meghatározott beszámítási időszak végéig, de legalább 5 évig magukra nézve kötelezőnek fogadják el, hatályában fenntartják és erre az időszakra a rendes felmondási jogukról kifejezetten lemondanak. Öt év elteltével bármelyik fél kezdeményezheti a szerződés felülvizsgálatát. A szerződés beszámítási időszakot megelőző megszüntetése esetén a Felek elszámolnak egymással.

5.5. A beszámítási időszakot követően a bérleti díjat Bérlő átutalással, a Bérbeadó tárgyhónap 5. munkanapjáig kiállított – a számla megküldésére számításba vehető 4 munkanap, és a számla megfizetésére rendelkezésre álló 30 nap figyelembevételével meghatározott fizetési határidőt tartalmazó – számlája alapján köteles megfizetni Bérbeadó számlájára. Az elszámolási időszakról készült számla teljesítési időpontját az ÁFA törvény 58.§-a szabályozza.

Bérbeadó a bérleti díj számlákat a Magyar Posta Zrt. Pénzügyi és Számviteli Igazgatóság Számviteli Osztály Számla Feldolgozó Csoport 6722 Szeged, Tisza Lajos körút 43-45. címre küldi meg. A számlákat a Magyar Posta Zrt, 1138 Budapest, Dunavirág u. 2-6. névre kell kiállítani. A számlákon fel kell tüntetni a szerződés számát. A számlákon kizárólag a cégnyilvántartásban szereplő belföldi pénzforgalmi számlaszám tüntethető fel. Amennyiben nem ez kerül feltüntetésre, a számla visszaküldésre kerül, és a késedelmes számlafizetéshez fűződő jogkövetkezmények a Bérlőt nem terhelik. A Bérlő fizetési kötelezettségét kizárólag a cégnyilvántartásban szereplő belföldi pénzforgalmi számlára teljesíti.

5.6. Fizetési késedelem esetén a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értéke. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérlőt a késedelmes számlafizetéshez fűződő jogkövetkezmény (késedelmi kamat) csak a számlabenyújtási címen történő kézhezvétel esetén terheli. A Bérbeadó számlabenyújtási címen kívüli minden számlabenyújtása a Bérbeadó felelősségi körébe esik. Amennyiben a Bérbeadó által kiállított számla a kiállítását követő 4 munkanapon túl érkezik Bérlő számlabenyújtási címére, akkor a számlán feltüntetett fizetési határidő a számlabenyújtási késedelem idejével meghosszabbodik.

6./ A bérlemény fűtésének elszámolásához Bérlő a beruházás során a bérlemény fűtésére szolgáló hálózati körre hőmennyiségmérőt szerelt fel. A szükséges energia költségének elszámolására az épületeket ellátó hőközpontban lévő gázfogyasztásmérő által mért egységnyi hőmennyiségre kiszámított fajlagos díj szolgál.

Bérbeadó a leírt szolgáltatás díjáról szóló számlát a Magyar Posta Zrt. 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6. részére állítja ki, „Mór 1. posta” feltüntetésével és a Magyar Posta Zrt. Pénzügyi és Számviteli Igazgatóság Számviteli Osztály Számla Feldolgozó Csoport (3546. Miskolc, Kazinczy út 16) címére küldi meg.

7./ A villamos energia fogyasztásának költségét Bérlő közvetlenül az áramszolgáltatónak téríti meg a felszerelt mérőóra alapján.

8./ A víz fogyasztásának költségét Bérlő közvetlenül a szolgáltatónak téríti meg a felszerelt mérőóra alapján.

9./ Bérlő a tevékenysége során keletkező hulladék (szemét) elszállításáról a szolgáltatóval kötött szerződés alapján gondoskodik.

10./ Az épület fő, illetve ügyfél bejáratának (lépcsőház) takarítása a Bérbeadó feladata. A posta ügyfélterének megközelítéséhez használt terület 31,61 m². A takarítás költségeinek megosztása a 4./ pontban rögzített arányban történik.

Az épület körüli járda tisztán tartása, hó eltakarítása síkosság-mentesítés a Bérbeadó feladata. Költségeinek megosztása a 4./ pontban rögzített arányban történik. Járdafelület: 265 m2. Számlázás módja: a bérleti díj számlázása szerint történik.

A helyszínrajzon postaudvarként megjelölt külső területet kizárólagosan a posta használja. Annak takarítása, a hótól való megtisztítása, síkosság-mentesítése a Bérlő feladata.

11./ Bérleménybe való bejutás:

A bérleményt Bérlő egyfelől a postaudvari kapubejáraton át az épület udvar felőli személyzeti bejáratán keresztül közelíti meg. A kapu és ajtó kulcsai a Bérlő birtokában vannak.

Bérlő másfelől az épület főbejáratán és lépcsőházán keresztül a közlekedőből nyíló ügyfélbejáraton át jut be a bérleménybe. Az ügyfél bejárat kulcsai a Bérlő birtokában vannak. A főbejárati kapu nyitását, illetve zárását a Bérbeadó biztosítja a posta nyitvatartási ideje alatt. Nyitvatartási idő: H-P 8.00 – 18.00; SZ: 8.00 – 12.00; V: Zárva.

12./ Bérbeadó a bérlemény ellenőrzésének időpontját előre írásban jelzi és az ellenőrzést végző személyek nevét és személyazonosításra alkalmas hatósági igazolvány számát közli a belépési engedélyek megadásához.

13./ Tulajdonos a tulajdonát képező ingatlan szabványossági felülvizsgálatát a törvényben foglaltak alapján elvégzi és az elkészített jegyzőkönyveket Bérlő részére átadja.

14./ Bérlő köteles a bérelt helyiségekben a tűzoltókészülékeket biztosítani, elvégezni a készülékek jogszabály szerinti ellenőrzését, karbantartását, hibajavítását, valamint viselni annak költségeit.

Bérlő köteles az általa kiépített rendszerekre vonatkozóan elvégeztetni a villamoshálózat érintésvédelmi és szabványossági felülvizsgálatát.

Bérlő köteles az általa üzemeltetett erősáramú berendezések tűzvédelmi felülvizsgálatát elvégeztetni.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlemény használatával kapcsolatban a mindenkor hatályos tűzvédelmi, érintésvédelmi, közegészségügyi és környezetvédelmi szabályokat, továbbá az ingatlan tulajdonosa által készített tűzvédelmi utasításban foglaltakat betartja.

15./ Bérlő a bérlemény vagyonbiztosításáról saját költségén gondoskodik.

16./ Tulajdonos és Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérlő a bérleményt is magában foglaló épületen (homlokzatán, tető szerkezetén, a Tulajdonos által megjelölt helyen) postai arculati elemeket (postapajzsot), illetve a bejárat előtt levélgyűjtő-szekrényt, valamint a tetőn adatátviteli rendszeréhez V-SAT (parabola) antennát térítésmentesen elhelyezzen, a szükséges hatósági engedélyek beszerzését és Tulajdonos igénye esetén annak Tulajdonos részére történő bemutatását követően.

17./ Szerződő felek megállapodása értelmében Bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt postai, kereskedelmi és egyéb, a cégkivonatában felsorolt tevékenységeket végez. Tulajdonos és Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérlő a bérleményben különösen az 1. számú mellékletben felsorolt termékeket jogosult forgalmazni.

18./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletéről szóló 32/2015. (VIII.31.) önkormányzati rendelete vonatkozó rendelkezései irányadóak.

19./ A szerződő felek kijelentik, hogy ha jelen bérleti szerződésből fakadóan közöttük vita keletkezne és azt közös megegyezéssel nem tudják rendezni, a jogvita elbírálására a Székesfehérvári Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

20./ Jelen szerződés 2021. február 1. napján lép hatályba.

Jelen szerződés 6 eredeti példányban készült, 6 számozott oldalt tartalmaz. Felek a szerződést – és ennek mellékletét – átolvasták, annak tartalmát értelmezték és megértették, majd azt – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag aláírták.

Mór, 2021.

………………………………..

**Magyar Posta Zrt.**

**Bérlő**

képv.: Karakás Gábor Infrastruktúra Igazgatóság igazgató és

Bódi Ferenc Társasági Beszerzés Osztályvezető

|  |  |
| --- | --- |
| **…………………………………**  **mint Tulajdonos**  **Mór Városi Önkormányzat** képviseletében **Fenyves Péter** | **…………………………………**  **Üzemeltető**  **MÓR-HOLDING Kft** képviseletében **Pallag Róbert** |

|  |  |
| --- | --- |
| Jogi ellenjegyző:  Mór, 2021.  …………………………………  dr. Taba Nikoletta  jegyző | Pénzügyi ellenjegyző:  Mór, 2021.  …………………….……………  Zámodics Péter  pénzügyi irodavezető |

A szerződés 1. számú melléklete a bérleményben forgalmazható termékekről

A forgalmazható **működési engedély-, ill. bejelentés-köteles** termékkörök:

* Csomagolt kávé, dobozos, illetve palackozott alkoholmentes ital
* Édességáru (csak előre csomagolt élelmiszerek, pl. csokoládé, desszert, nápolyi, cukorkaáru, stb.),
* Egyéb élelmiszer (csak olajos- és egyéb magvak, kávé, tea),
* Közérzetjavító és étrend-kiegészítő termék (gyógynövény, biotermék, testépítő szer stb.),
* Bútor, lakberendezés, háztartási felszerelés, világítástechnikai cikk (csak kisebb háztartási felszerelési tárgyak, eszközök),
* Villamos háztartási készülék és villamossági cikk, (csak kisebb háztartási készülékek),
* Audióvizuális termék (zenei- és videó felvétel, CD, DVD stb.),
* Telekommunikációs cikk,
* Könyv,
* Újság, napilap, folyóirat, periodikus kiadvány,
* Papír-és írószer, művészetellátó cikk (vászon, állvány stb),
* Számítógépes hardver-és szoftver termék,
* Illatszer, drogéria („A” és „B” tűzveszélyességi osztályba sorolt termékek -, valamint a kémiai biztonságról szóló törvény szerinti veszélyes anyagok és készítmények kivételével),
* Sportszer, sporteszköz
* Játékáru,
* Közérzettel kapcsolatos nem élelmiszer termék (pl. vérnyomás-, vércukorszínt mérő, sóinhalátor),
* Mezőgazdasági termékek (csak vetőmag.),
* Emlék- és ajándéktárgy,
* Numizmatikai termék,
* Kreatív-hobbi és dekorációs termék.

**Működési engedély és bejelentés nélkül** árusítható termékek:

Postai és pénzügyi értékcikkek:

* bélyeg,
* postakész borítékok,
* alkalmi boríték,
* tematikus bélyegcsomagok,
* Karácsonyi posta jelző,
* alkalmi levelezőlap,
* illetékbélyeg,

Filatéliai termékek:

* emléklapok,
* bélyegkönyvek, bélyegkincstárak,
* bélyeggyűjtési kellékek.

Szolgáltatást megtestesítő termékek:

* sorsjegyek,
* telefon-, mobil- és Internet kártyák,
* hirdetési levelezőlapok, szelvények,
* közlekedési jegyek, bérletek és időszakos jegyek, parkoló-, és belépőjegyek,
* útiokmány lap,
* hatósági erkölcsi kérőlap,
* adattovábbítás kérőlap.