



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

TKH-021/10.

J a v a s l a t
nem lakás céljára szolgáló helyiség kedvezményes bérbeadására,
szociális bolt működtetése céljából

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata célul tűzte ki, hogy csatlakozik a MAGOSZ által létrehozandó szociális bolthálózat kialakításához együttműködési szerződés keretében. A programhoz történő csatlakozással Salgótarjánban és térségében, tágabb értelemben a megyében és az északi régióban élő lakosságot lehet segíteni abban, hogy hazai, jó minőségű, olcsó élelmiszer ellátásban részesüljön, valamint a mezőgazdasági és élelmiszeripari termékek előállításával foglalkozó vállalkozókat piaci lehetőségek megszerzésében részesítse. Ennek az önkormányzati célnak megvalósítása érdekében az önkormányzat és megbízásából eljáró Salgó Vagyon Kft. már az elmúlt évben felvette a kapcsolatot a MAGOSZ-szal a szociális bolthálózat kialakítási feltételeinek realizálása érdekében, s keretszerződésben rögzítésre kerültek a hálózat kialakításával kapcsolatos legfontosabb feladatok.

A hálózat kialakítása és megszervezése érdekében a 2010. január 6-án megkötött szerződésben az Önkormányzat megbízta a Salgó Vagyon Kft-t a bolthálózat kialakításának gyakorlati megvalósításával, annak megszervezésével, melyben az Önkormányzat vállalta, hogy elősegíti a megbízott tevékenységét önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek kedvezményes bérbe adásával.

A széleskörű szervező munka eredményeként az első szociális bolthálózatához tartozó üzlet megnyitás előtt áll, Salgótarján, Ybl Miklós út 51. sz. alatt, melyben a bérlő hús-, hentesárut fog forgalmazni, s vállalja a szociális bolt üzemeltetésével kapcsolatos feltételek betartását.

Tisztelt Közgyűlés!

Fentiek alapján, kérjük az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul a Salgótarján, Ybl Miklós u. 51. sz. alatti 58 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség szociális bolt működtetése céljából a Best-erce Kereskedelmi Kft. (3104 Salgótarján, Bocskai út 24.) részére történő bérbe adásához 10.500,- Ft/hó kedvezményes bérleti díj megállapítása mellett.

A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a jelen szerződés mellékletét képező bérleti szerződés megkötésére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatar Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2010. május 6.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.
Tatar Csaba
ügyvezető igazgató

BÉRLETI SZERZŐDÉS SZOCIÁLIS BOLT ÜZEMELTETÉSÉRE

amely létrejött egyrészről Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonos (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1., KSH szám: 15450494-7511-12, adószám: 15450494-2-12) nevében és megbízásából a *Salgó Vagyon Kft.* (3104 Salgótarján, Park út 12., cégjegyzék szám: 12-09-001893, bankszámla sz.: Raiffeisen Bank 12031005-00150421-00100004, adószám: 11202749-2-12, KSH szám: 11202749-6832-113-12, képviselő: Tatár Csaba ügyvezető igazgató), mint bérbeadó, a továbbiakban: **Bérbeadó**, másrészről

Best-erce Kereskedelmi Kft. (3104 Salgótarján, Bocskai út 24., cégjegyzék szám: 12-09-001987, bankszámla sz.: Erste Bank 11600006-00000000-19539755, adószám: 13769387-2-12, KSH szám: 13769387-4722-113-12, képviselő: Tóth Gyula ügyvezető.

mint bérlő, (a továbbiakban: **Bérlő**), együttesen **Felek**.

SZERZŐDÉSKÖTÉS ELŐZMÉNYEI

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a Salgótarjánban élő lakosságot támogatni kívánja akként, hogy jó minőségű, alacsony árfekvésű, kizárólag hazai terméket forgalmazó szociális bolthálózat létrehozásának feltételeit teremti meg, és alakít ki.

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a/ 2010. (V. 25.) Öh. sz. határozatában döntött arról, hogy a szociális bolthálózatához csatlakozó Bérlő részére az I. pontban meghatározott nem lakás céljára szolgáló helyiséget kedvezményes bérleti díj megállapításával adja bérbe.

Bérlő jelen szerződés aláírásával kifejezi abbéli szándékát, és egyben kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés tárgyát képező, önkormányzati tulajdonban lévő bérleményben hús- és hentesáru kiskereskedelmi forgalmazása céljából a Salgótarjánban szociális bolthálózat tagjaként folytat kiskereskedelmi tevékenységet, és üzemelteti a kereskedelmi egységet a szerződés teljes tartama alatt.

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Jelen szerződés tárgyát képezi Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, Salgótarján **2700/A/63 hrsz-ú** természetben **Salgótarján, Ybl Miklós út 51.** szám alatti, **58 m²** alapterületű üzlethelyiség.

Felek megállapítják, hogy a Salgó Vagyon Kft. Bérbeadó, az Önkormányzat megbízásából jelen szerződés aláírását megelőzően a helyiséget, az ÁNTSZ előírásai alapján hús, hentesáru üzlet céljára saját költségén kialakította.

II. A SZERZŐDÉS TARTALMA

Bérbeadó bérbe adja, Bérló *szociális boltként üzemelő, hús, hentesáru kiskereskedelmi bolt üzemeltetése céljára* bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező, I. pontban meghatározott helyiséget, *2010. június 1. napjától 2012. május 31. napjáig terjedő határozott* időtartamra. A helyiségben folytatni kívánt kereskedelmi tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége, az ezzel felmerülő költségek a Bérlőt terhelik. Bérló az üzlet nyitáshoz szükséges hatósági engedélyeket jelen szerződés aláírásától haladéktalanul köteles a hatóságoknál kezdeményezni. Kötelezettséget vállal arra, hogy az üzlet megnyitásához, a hatósági előírásokban foglalt követelményeket maradéktalanul, határidőre teljesíti, s az üzletet 2010. június 15-i határidőre a lakosság számára megnyitja. Bérló tevékenységét csak érvényes hatósági engedélyek birtokában kezdheti meg, az engedélyek késedelméből, érvénytelenségéből eredő veszteségeiket Bérbeadóra nem terhelheti.

III. BÉRLETI DÍJ

1. A Bérbeadó Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének .../2010.(V.25.) Öh. sz. határozata alapján a bérleti díjat kedvezményesen **10.500,- Ft/hó** azaz tízezeröttszáz forint/hó összegben állapítja meg, amelyet Bérló a Bérbeadó által kiállított számla alapján, az azon szereplő teljesítési határidőre átutalással köteles megfizetni. A fenti bérleti díj 2010. december 31. napjáig érvényes, azt követően Bérbeadó jogosult minden év január 1-jére visszamenőleg a KSH által hivatalosan közzétett átlaginflációs ráta százalékpontjának mértékével egyezően megemelni. Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti díjat határidőre nem, vagy nem teljes mértékben fizeti meg, abban az esetben a késedelembe esés időpontjától a Bérbeadó a megfizetni elmulasztott összeg után a mindenkorin jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számíthat fel.
2. A jelen szerződésben meghatározott bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza, azokat a Bérló a közüzemi szolgáltatókkal (ÉMÁSZ Rt., Vízmű Kft. stb.) kötött szolgáltatási szerződés alapján közvetlenül a szolgáltató felé fizeti. Bérló köteles a közüzemi szolgáltatókkal a közüzemi szerződést a bérleti szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül megkötöni, s a közüzemi szerződések másolatát Bérbeadó részére átadni.

IV. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 1 A Bérló jogosult és köteles a helyiséget a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt szociális boltként üzemeltetni, a bérleményt rendeltetésszerűen használni, a rendellenes használat miatt bekövetkezett minden kárért teljes anyagi felelősséggel tartozik Bérbeadó felé.
1. A bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiség használatával összefüggő karbantartási kötelezettségek és annak költségei a Bérlőt terhelik, e költségeket a bérleti díjba semmilyen módon és mértékben nem számíthatja be és a bérleti

jogviszony megszűnését követően a Bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelheti.

2. Bérló köteles a szociális bolt árukészletébe tartozó termékeket a többi terméktől szervesen elkülönítetten tárolni. Köteles az üzletteret oly módon kialakítani, hogy a szociális bolthoz tartozó árukészlet egyértelműen, jól megkülönböztethetően elkülönüljön a többi árutól. Köteles a szociális boltot fémjelző, MAGOSZ által előírt logót az üzlet portálján, illetőleg az üzlet belső terében is jó látható helyen elhelyezni.
3. Bérló a szociális bolthálózatba tartozó árut kizárólag a Salgó Vagyon Kft. mint a szociális bolthálózat gesztora által meghatározott termelőtől, nagykereskedőtől, - azon keresztül - szerezheti be. Bérló a beszerzési árra vetítve kizárólag 10 % kiskereskedelmi árrést alkalmazhat.
4. Amennyiben a Bérló jelen szerződésben és a szociális bolt működtetésére vonatkozó jelen szerződés mellékletét képező konzorciumi megállapodásban rögzített kötelezettségét megszegi, a helyiséget rendeltetésellenesen használja, a helyiség állagát rongálja, vagy a rendeltetésszerű használatot megkövetelő karbantartási kötelezettségeiknek nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a szerződést 15 napos felmondási határidővel, a hónap utolsó napjára felmondani.
5. A Bérló a helyiséget a jelen szerződésben meghatározott tevékenységtől eltérő célra nem használhatja, azt más használatába, albérletbe nem adhatja.
6. a) Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára 15 napos határidővel felmondani, ha
 - a Bérló a bérleti díj, közmű-vagy egyéb díjfizetési kötelezettségeinek Bérbeadó vagy közüzemi szolgáltató felszólítását követően 8 napon belül nem tesz eleget,
 - a Bérló szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségeiket a Bérbeadó által megjelölt határidőben nem teljesíti.
- b) Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt a hónap utolsó napjára, 15 napos felmondási határidővel felmondani, ha
 - Bérló a szociális boltokkal kapcsolatos jelen szerződésben, valamint a szerződés mellékletét képező konzorciumi szerződésben vállalt kötelezettségét megszegi.
 - A Bérló a bérlet tárgyát vagy annak egy részét Bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakítja, albérletbe adja.
 - A Bérlők a bérlet tárgyát nem rendeltetésszerűen használja, illetve annak állagát rongálja.
 - A Bérló vállalkozási engedélye visszavonásra kerül.
7. A Bérló a bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnését követő 5 napon belül köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Amennyiben ezen

kötelezettségének nem tesz eleget, a jogviszony megszűnése napját követően használati díjat köteles fizetni. Használati díj fizetés esetén annak alapja, a szociális boltra megállapított kedvezmény nélküli 100 % bérleti díjnak megfelelő mérték kétszeresével egyenlő. A Bérelő a bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén cserhelyiségre nem tarthat igényt.

8. Bérelő köteles a személyét, vállalkozását érintő adatváltozásokról Bérbeadót haladéktalanul írásban értesíteni, ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül és azonnali felmondást eredményez.
9. Bérelőnek tudomása van arról, hogy a bérleményben lévő ingóságokra Bérbeadó biztosítással nem rendelkezik. Bérbeadó a bérleményben lévő ingóságokban estelegesen bekövetkezett kárért felelősségét a Bérelővel szemben jelen szerződésben kizárja, melyet Bérelő tudomásul vesz és elfogad.
10. Bérelő köteles a használat ideje alatt a helyiség előtti közterület rendben- és tisztántartására.
11. Bérelő az általa bérelt helyiségre előbérleti-, annak esetleges jövőbeni értékesítése esetén elővásárlási joggal rendelkezik.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről rendelkező 1993. évi LXXVIII. törvényt és Salgótarján Város Önkormányzata Képviselő Testületének 36/1993. (XII. 20.)Ör. sz. rendeletét tartják irányadónak.

Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a szociális bolthálózat működtetésére vonatkozó konzorciumi megállapodás.

Felek jelen szerződést annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Salgótarján, 2010. „.....”

.....
Bérbeadó
Salgó Vagyon Kft. képviselőjében
Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

.....
Bérelő

**KONZORCIUMI SZERZŐDÉS
(TERVEZET)**

amely létrejött egyrészről

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából
Salgó Vagyon Kft.
székhely: 3104 Salgótarján, Park út 12.
képviseli: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

mint Gesztor

másrészről

.....(Termelő-Nagykereskedő)

székhely:

céggjegyzékszám.....

képviseli:

.....(Szállító)

székhely:

céggjegyzékszám.....

képviseli:

..... (Kiskereskedő)

székhely:

céggjegyzékszám.....

képviseli:

a továbbiakban: a Felek (konzorciumi tagok) között a mai napon az alábbi feltételekkel.

I.

A szerződéskötés előzményei

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának célja, hogy Salgótarján városban, térségében és Nógrád megyében élő lakosság számára, a hazai jó minőségű, egészséges, de olcsó élelmiszerrel történő ellátása érdekében segítséget nyújtson. A cél megvalósítása érdekében az Önkormányzat szociális bolthálózatot kíván létrehozni először Salgótarján városában, majd a hálózatot tovább kívánja bővíteni a város kistérségére, majd Nógrád megye egyéb területeire.

II.

A szerződés tárgya

1. Jelen konzorciumi szerződés aláírásával a Felek konzorciumot hoznak létre, abból a célból, hogy húsipar, zöldség, gyümölcs, tejágazatban, valamint egyéb alapvető élelmiszerek vonatkozásában, Salgótarján városban, kistérségében és Nógrád megyében, a lakosságnak, a térségben előállított, jó minőségű és olcsó, termékekkel történő ellátása magasabb színvonalon valósuljon meg. A célkitűzést szociális bolthálózat megszervezésével valósítják meg, kis és nagykereskedelmi tevékenység működtetésével.
2. A konzorcium önálló jogalanyisággal nem rendelkezik, az a közös cél elérése érdekében létrehozott együttműködési forma, mely köti az abban résztvevő Feleket.
3. Jelen konzorciumi szerződés aláírásával Felek vállalják, hogy a szociális bolthálózat kialakítása érdekében egymással, s a MAGOSZ-szal mint érdekképviselőt ellátó szervezettel, a gesztoron keresztül együttműködnek és elfogadják a szociális boltok működtetésére vonatkozó előírásokat.
4. A Salgó Vagyon Kft. (gesztor) szerződésben vállalt feladatai:
 - A szociális bolthálózat létrehozásának szervezési, jogi munkálatainak elvégzése.
 - A MAGOSZ-al való folyamatos kapcsolattartás, beszállítói kör- és árak rendszeres egyeztetése.
 - A MAGOSZ által meghatározott „centrumárak” termelőkkel történő egyeztetése, ellenőrzése.
 - Meghatározza a konzorcium tagjai közötti árrés megosztás irányelveit.
 - Folyamatos egyeztetés a termelők, és a konzorciumi felek között. Vitás esetekben a konzorcium képviselője.
 - A szociális boltokba beszállított termékek minőségének ellenőrzése
5. A (kiskereskedő) szerződés keretében vállalja:
 - az általa működtetett boltban (boltokban) a felek által előzetesen elfogadott külső megjelenési formában, a szociális boltba a regionális raktár által beszállított árut, a saját árujától szervesen elkülönült helyen tárolja és árulja.
 - az Önkormányzat és a MAGOSZ között létrejött együttműködési keretmegállapodás alapján a szociális bolthálózat logóját a bolt külső bejárata felett, és az üzleten belül, az erre a célra szervesen elkülönített eladótérben, a MAGOSZ által előírt méretben jól látható módon kifüggeszti.

- A szociális boltként működő üzleteibe a MAGOSZ által meghatározott termelői körtől (elsősorban Salgótarján városban és térségében) a gesztor által ellenőrzött a hálózat nagykereskedőjén keresztül szerzi be.
- A szociális bolthálózatba érkező termékek áránál a MAGOSZ által meghatározott árat, illetőleg árrést kötelese szigorúan betartani.
- A szociális bolt termékenkénti forgalmáról, minden hónapban a gesztor felé előzetesen egyeztetett formában jelentést készít.

6. A (termelő-nagykereskedő) szerződés keretében vállalja:

- Raktárából a szociális bolt működéséhez szükséges termékek mennyiségi és minőségi biztosítása.
- A raktár termékenkénti forgalmáról, minden hónapban a gesztor felé előzetesen egyeztetett formában jelentést készít.
- A termékforgalmazáshoz szükséges dokumentumokat előállítja és nyilvántartja (szállítólevél, számla).

7. A (szállító) szerződés keretében vállalja:

- Biztosítja a raktárbázis és a kiskereskedelmi egység közötti termékforgalmat megrendelés alapján.
- A szállítandó termékfeleségnek megfelelő szállítóeszköz, műszaki és egyéb személyi feltételeket biztosítja.
- A fuvarozáshoz és a termék átadásához szükséges dokumentumokat előállítja és nyilvántartja azokkal elszámol (menetlevél, szállítólevél, visszarú bizonylat, számla stb.).
- A szállítási tevékenységről minden hónapban a gesztor felé előzetesen egyeztetett formában jelentést készít

8. Felek jelen szerződésben vállalt kötelezettségüket saját anyagi eszközeikkel biztosítják.

9. Felek megállapítják és elfogadják, hogy az Önkormányzat és a MAGOSZ között megkötött együttműködési keretmegállapodásban a MAGOSZ az egész értékesítési folyamatra vonatkozóan 20 % árrés tömeg érvényesítését fogadja el. Az árrés tömeg Felek közti megbontásának meghatározása az alábbiak szerint történik:

gesztor:	2 %,
nagykereskedő:	5 %,
szállító:	3%,
kiskereskedő:	10 %.

III.

A szerződés felmondása

10. Jelen konzorciumi szerződést a felek jogosultak 90 napos írásbeli felmondással megszüntetni. A gesztor felmondása esetén a felmondási idő utolsó napjára a konzorcium megszűnik, a Felek egymással elszámolni kötelesek legkésőbb a felmondás kézbesítésétől számított 120 napon belül.

IV.

A szerződés időtartama

11. Jelen konzorciumi szerződés határozatlan időre jön létre, a MAGOSZ-al, mint a gazdákat képviselő érdekképviselői szervvel megkötött együttműködési megállapodás elválaszthatatlan részét képezi, és osztja annak jogi sorsát.
12. A konzorciumi szerződés csak írásban módosítható. A MAGOSZ és az Önkormányzat közötti együttműködési keretmegállapodás megszűnésével a konzorcium is megszűnik, a Felek egymással 30 napon belül elszámolni kötelesek.
13. Felek megállapodnak abban, hogy a konzorcium nyitott, szerződésmódosítással ahhoz – a hálózatépítő és szervező gesztor előzetes írásbeli hozzájárulásával - mások is csatlakozhatnak, akik magukra nézve kötelezően elfogadják a szerződésben meghatározott célt, és a szerződés egyéb rendelkezéseit.
14. Felek jelen okiratot átolvasást és egymás felé igazolt egységes értelmezést követően, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Kelt: Salgótarján, 2010.....

.....
Gesztor

.....
Termelő-Nagykereskedő

.....
Szállító

.....
Kiskereskedő