



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján

SV/3h7-2/2013.

### Javaslat

a Salgótarján, Rákóczi út 45. (hrsz: 3921/1/A/56), Salgótarján, Rákóczi út 47. (hrsz: 3921/2/A/23) valamint a Salgótarján, Úttörők út 1. (hrsz: 3932/A) szám alatti nem lakáscélú üzlethelyiségek bérbeadására

### Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata 1979. december 22-én bérleti szerződést kötött a Pharmanova Zrt.-vel az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Salgótarján, Rákóczi út 47. szám alatt található, földhivatali nyilvántartásban 3921/2/A/23 hrsz-ú 116m<sup>2</sup>-es illetve a Salgótarján, Úttörők út 1. szám alatt található, földhivatali ingatlan nyilvántartásban 3932/A hrsz-ú 11m<sup>2</sup>-es nem lakás célú helyiségére, gyógyszertár üzemeltetése céljából. A Pharmanova Zrt. a bérelt helyiségei mellé később egy újabb bérleményt a Salgótarján, Rákóczi út 45. szám alatt lévő, földhivatali nyilvántartásban 3921/1/A/56 hrsz-ú szintén önkormányzati tulajdonú 55m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészt is bérbe vette. Bérelő fent nevezett ingatlanokra 2014. május 01. napjáig érvényes jogviszonnal rendelkezik. Bérelő korábban jelezte, hogy az ingatlanokat a Szivárványút Bt.-nek albérletbe kívánja adni, amihez Társaságunk hozzájárulását adta. A Pharmanova Zrt. és a Szivárványút Bt. azzal kereste meg Társaságunkat, hogy a Pharmanova Zrt. kérelmezi, hogy a Szivárványút Bt. vegye át a helyét. Társaságunk megvizsgálta Bérelő kérését és javasolja, hogy a Vásártér és környékén élő emberek megfelelő gyógyszerellátása érdekében a bérlet jogcímét profilváltás nélkül a továbbiakban a Szivárványút Bt. folytassa.

A Szivárványút Bt. vállalja a bérleti díjak megfizetését melyek jelenleg:

- a Rákóczi út 45. szám alatti 55 m<sup>2</sup> ingatlan esetében **bruttó 85.344,- Ft/hó**
- a Rákóczi út 47. szám alatti 116 m<sup>2</sup> ingatlan esetében **bruttó 225.000,- Ft/hó**
- valamint az Úttörők út 1. szám alatti 11 m<sup>2</sup> ingatlan esetében **bruttó 15.240,- Ft/hó.**

A Rákóczi út 45. valamint a Rákóczi út 47. szám alatti ingatlanok esetében a Közgyűlés 223/2012.(X.25.) számú határozatával döntött új, kedvezményes bérleti díjakról, melyek 2013. október 31. napjáig élnek. 2013. november 01. napjától visszaáll az eredeti bérleti díj, ha a Közgyűlés másképp nem dönt.

Fentiek alapján, és mivel a gyógyszertári tevékenység 1979. óta folyamatos, javasoljuk a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendelet 41.§ (2) bekezdés f) pontja alapján adjon felmentést a helyiségre vonatkozó pályázat kiírása alól, és a tárgyi ingatlanokat 2013. szeptember 01. napjától 1 éves határozott időtartamra adja bérbe a Szivárványút Bt.-nek a 2. melléklet szerinti bérleti

szerződés alapján, valamint a Pharmanova Zrt.-vel közös megegyezéssel szüntesse meg a jelenlegi szerződést 2013. augusztus 31. napjával az 1. mellékletben foglalt megállapodás szerint.

**Tisztelt Közgyűlés!**

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

**Határozati javaslat**

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Pharmanova Zrt.-vel 1979. december 22-én illetve 1983. április 12. napján megkötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését 2013. augusztus 31. napjával jóváhagyja az 1. melléklet szerint.

A Közgyűlés felkéri a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a megszüntető megállapodás aláírására.

Határidő: 2013. augusztus 31.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgótarján, Rákóczi út 45. (hrsz: 3921/1/A/56), Rákóczi út 47. (hrsz:3921/2/A/23), valamint az Úttörők út 1. (hrsz:3932/A) szám alatti ingatlanjait bérbe adja a Szivárványút Bt. (székhely: 3100 Salgótarján, Rákóczi út 47., Cg: 12-06-003442, adószám: 20208839-2-12, képviseli: Dr. Ujházi Terézia) részére 2013. szeptember 01. napjától 1 éves határozott időtartamra a 2. melléklet szerinti bérleti szerződés alapján azzal, hogy a közüzemi költségek megtérítése Bérló kötelezettsége.


A Közgyűlés felkéri a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a bérleti szerződés megkötésére.

Határidő: 2013. augusztus 31.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

**SALGÓ VAGYON KFT**  
3104 Salgótarján, Park út 12.

Salgótarján, 2013. augusztus 06.



Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató

## MEGÁLLAPODÁS

### BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÜNTETÉSÉRE

mely létrejött egyrészről a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából a **Salgó Vagyon Kft.** (Cg. 12-09-001893, adószám: 11202749-2-12, székhely: 3104 Salgótarján, Park út 12., képviseli: Tatár Csaba ügyvezető igazgató), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről **Pharmanova Vagyonkezelő Zrt.** (1089 Budapest, Bláthy Ottó út 9., Cg: 01-10-044223, adószám: 11929853-2-42, KSH szám: 11929853-7415-114-01, képviseli: Dr. Papp István Zsolt igazgatósági tag (1968.07.18., anyja neve: Csernák Margit) és Dr. Zlinszky János igazgatósági tag (1974.01.16. anyja neve: Albrecht Krisztina) mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) a továbbiakban együtt: Felek között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint.

- 1./ Felek között bérleti jogviszony jött létre a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező **Salgótarján, Rákóczi út 45.** szám alatt található 55 m<sup>2</sup>, **Rákóczi út 47. szám** alatti 116m<sup>2</sup>, valamint az **Úttörők út 1.** szám alatti 11m<sup>2</sup> nagyságú nem lakás céljára szolgáló helyiségekre 2014. május 1. napjáig terjedő határozott időtartamra.
- 2./ Bérlő kezdeményezte az 1./ pontban meghatározott ingatlanok jogviszonyának megszüntetését, melyhez Bérbeadó hozzájárult, ezért Felek jelen megállapodásban az 1./ pontban meghatározott bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel, 2013. augusztus 31. napjával megszüntetik. A helyiségeket kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérlő 2013. szeptember 02. napján 10:00 órakor Bérbeadó részére jegyzőkönyv felvétele mellett átadja.
- 3./ Felek rögzítik, hogy Bérbeadó nyilvántartása szerint Bérlő 325.585,- Ft bérleti díjat (2013. augusztus 01. – 2013. augusztus 31. időtartamra vonatkozó) még nem fizetett meg, Bérlő vállalja, hogy legkésőbb a bérleti jogviszony megszüntetésének napjáig a fennálló hátralékot Bérbeadó részére megfizeti. A bérleti jogviszonnal kapcsolatban fentiekén kívül pénzbeli és egyéb térítési igényük egymással szemben nincs, azt a jövőben sem támasztanak – kivéve a Bérbeadó által a bérlet időtartamát érintő időszakra esetlegesen a későbbiekben elkészítendő elszámolások fizetendő vagy visszautalandó összegét.

Felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Salgótarján, 2013. augusztus 30.

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

.....  
Bérlő  
Pharmanova Zrt.  
Dr. Papp István Zsolt és Dr. Zlinszky János

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata** tulajdonos (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1., KSH-szám: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12) nevében és megbízásából eljáró **SALGÓ VAGYON Kft.** (3104 Salgótarján, Park út 12., cégjegyzékszám: 12-09001813, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt.: 11741000-20151342-00000000, adószám: 11202749-2-12, KSH szám: 11202749-6832-113-12, képviseli: Tatár Csaba ügyvezető) mint bérbeadó, a továbbiakban: **Bérbeadó**,

másrészről a

**SZIVÁRVÁNYÚT Gyógyszerészeti és Kereskedelmi Bt.** (székhely: 3100 Salgótarján, Rákóczi út 47., adószám: 20208839-2-12, cégjegyzékszám: 12-06-003442, KSH-szám: 20208839-4773-212-12, bankszámlaszám: 11741000-20154668-00000000, képviseli: Dr. Ujházi Terézia ügyvezető) mint bérlő, továbbiakban: **Bérlő**,

együttesen **Felek** között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel.

### ELŐZMÉNYEK

A Pharmanova Zrt. 1979. december. 22. napján bérleti szerződést kötött az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező helyiségére. A szerződés tárgyát képező két ingatlanrészt a Pharmanova Zrt. albérlőjeként Bérlő használta. 2013 júliusában a két cég képviselői azzal a kéressel keresték meg a Bérbeadót, hogy fent nevezett helyiségek bérletét a továbbiakban Bérlő vegye át, melyhez a tulajdonos Önkormányzat hozzájárult Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének a.../2013.(VIII.29.) Öh. sz. határozatával.

### I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS HATÁLYA

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban:

- a.) Salgótarján **3921/1/A/56 hrsz-ú**, természetben a **Salgótarján, Rákóczi út 45. szám alatt található 55 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget** és
- b.) a **3921/2/A/23 hrsz-ú**, természetben a **Rákóczi út 47. szám alatt található 116 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget** gyógyszerértékesítési tevékenység üzemeltetése céljára,
- c.) valamint a **3932/A hrsz-ú**, természetben az **Úttörők út 1. szám alatt lévő 11 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget** (továbbiakban együttesen: „Bérlemény”) raktározás céljára

**2013. szeptember 1-től 2014. augusztus 31-ig** terjedő határozott időtartamra.

## II. BÉRLETI DÍJ

1./ Felek az egyes bérlemények bérleti díját az alábbiak szerint határozzák meg:

Időszak	Üzlethelyiség címe	Alapterülete (m <sup>2</sup> )	Bérleti díj összege helyiségenként (Ft/hó)	Bérleti díj összesen (Ft/hó)
2013.09.01- 2013.10.31	Rákóczi út 45.	55	85.344	325.584
	Rákóczi út 47.	116	225.000	
	Úttörők út 1.	11	15.240	
2013.11.01- 2014.08.31.	Rákóczi út 45.	55	121.920	458.590
	Rákóczi út 47.	116	321.430	
	Úttörők út 1.	11	15.240	

Bérlő a bérleti díjat a Bérbeadó által kiállított számla alapján, az azon szereplő fizetési határidőre köteles megfizetni. A Rákóczi út 45. és a Rákóczi út 47. szám alatti helyiségek esetében a jelenlegi bérleti díj Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 223/2012. (X.25.) Öh. sz. határozata alapján 25%-kal csökkentett mértékben lett megállapítva 2013. október 31-ig terjedő határozott időtartamra. 2013. november 1-től Bérlő a kedvezmény biztosítása előtt érvényes bérleti díjat köteles megfizetni - amennyiben az Önkormányzat a továbbiakban a kedvezményt nem biztosítja.

- 2./ Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Bérbeadó házi pénztárába a három üzlethelyiség tekintetében összesen: 976.755,- Ft-ot fizet be (3 havi bérleti díjnak megfelelő) óvadék címen. Bérlő tudomással bír arról, hogy az óvadék a szerződés megszűnésekor jár vissza, és csak abban az esetben, amennyiben Bérlőnek bérleti-és egyéb közüzemi díj tartozása nem áll fenn, valamint a helyiség tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.
- 3./ Bérlő 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 mindenkori Ptk. szerinti késedelmi kamatot számíthat fel.
- 4./ A jelen szerződésben meghatározott bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza, azokat a bérlő a közüzemi szolgáltatókkal kötött szolgáltatási szerződés alapján közvetlenül a szolgáltató felé fizeti. A közüzemi díjak meg nem fizetése Bérlő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, mely feljogosítja Bérbeadót a bérleti szerződés a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályairól szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25.§ (1) bekezdés szerinti felmondására, a felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szól.

### III. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Bérlo ismeri és elfogadja a Bérlemény műszaki állapotát, azzal kapcsolatban szavatossági igényt nem támaszt, azt a Bérbeadó kizárja. Bérlo a helyiséget jelenleg is használja.
2. Bérlo jogosult és köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni, a nem rendeltetésszerű használat miatt bekövetkezett minden kárért Bérlo felelős. Bérlo jelen szerződésben vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező Bérleményt a szerződési feltételeknek és a szerződésben meghatározott célnak megfelelően használja.
3. A bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiség használatával összefüggő karbantartási kötelezettségek (ide értve a közüzemi órák hitelesítését) és annak költségei a Bérlo terhelik, e költségeket a bérleti díjba semmilyen módon és mértékben nem számíthatja bele.
4. Bérlo a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (11) bekezdése alapján vállalja, hogy a szerződésben előírt beszámolási, adatszolgáltatási, nyilvántartási kötelezettségeket teljesíti (szerződés III/10. pont), valamint hogy a hasznosításban (Bérbeadóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként) kizárólag természetes személyek, vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
5. A Bérlo a helyiséget a jelen szerződésben meghatározott tevékenységtől eltérő célra csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyével hasznosíthatja, az erre vonatkozóan létrehozandó külön megállapodásban rögzített feltételekkel. A helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége, az ezzel felmerülő költségek a Bérlo terhelik. Bérlo üzleti tevékenységét csak érvényes hatósági engedélyek birtokában kezdheti meg, az engedélyek késedelméből, érvénytelenségéből eredő veszteségét Bérbeadóra nem terhelheti. Bérbeadó a helyiségben folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedély kiadásáért nem felel, szavatossági felelősséggel Bérlo felé nem tartozik, ezt jelen szerződéssel kizárja, melyet Bérlo tudomásul vesz és elfogad.
6. A Bérlo a helyiséget a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével alakíthatja át, újíthatja fel. Bérlo az általa végzett felújítási, átalakítási munkák költségeit a Bérleti díjba nem számíthatja be, és megtérítését sem követelheti a Bérbeadótól, azok megfizetése kizárólagosan a bérlo kötelezettsége, azt Bérlo kizárólag saját üzleti kockázatára végezheti, a bérleti jogviszony megszűnése esetén sem követelheti Bérbeadótól. A Bérlo tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben bármilyen beruházást/felújítást a társasházi jóváhagyást megelőzően megkezd, Bérbeadó a nyilatkozat megtagadásából eredő, Bérlonél felmerült esetleges kárért sem felel.
7. A Bérlo a helyiséget albérletbe, másnak a használatába csak Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyével adhatja, illetve a helyiségbe más használót csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyével fogadhat be.

8. a) A bérleti jogviszony megszűnik a határozott időtartam elteltével vagy a felek megállapodásával. Jogszabályban meghatározott esetekben megszüntethető a bérleti jogviszony felmondással is.

b) Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára 15 napos határidővel felmondani, ha

- a Bérelő a bérleti díj, közmű- vagy egyéb díjfizetési kötelezettségének bérbeadó vagy közüzemi szolgáltató felszólítását követően 8 napon belül nem tesz eleget,
- a Bérelő szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által megjelölt határidőben nem teljesíti,
- a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül a szerződésben meghatározottól eltérő célra használja,
- a Bérelő a bérlet tárgyát vagy annak egy részét Bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakítja, felújítja, albérletbe vagy másnak a használatába adja, a helyiségbe más befogad
- a Bérelő a bérlet tárgyát nem rendeltetésszerűen használja, illetve annak állagát rongálja.

c) Bérbeadó azonnali hatállyal és kártalanítás nélkül felmondhatja a bérleti jogviszonyt, ha Bérelő, vagy a hasznosításban részt vevő bármely – a Bérbeadóval közvetlen, vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek.

9. A Bérelő 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, ez azonban nem zárja ki, hogy a bérbeadó a helyiség kiürítésére bírósági eljárást kezdeményezzen. A Bérelő a bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén cserehelyiségre nem tarthat igényt.

10. Bérelő köteles a személyével kapcsolatos adatváltozásokról haladéktalanul Bérbeadót értesíteni, ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.

11. Bérelőnek tudomása van arról, hogy a bérleményben lévő ingóságokra Bérbeadó biztosítással nem rendelkezik. Bérbeadó a bérleményben lévő ingóságokban esetlegesen bekövetkezett kárért nem felel.

12. Bérelő köteles a használat ideje alatt a helyiség előtti közterület rendben- és tisztántartására.

13. Bérlő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés. 1. b.) pontja szerint a SZIVÁRVÁNYÚT Bt. átlátható szervezetnek minősül.

#### **IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

*Jelen szerződés megkötésére a 36/1993.(XII.20.) Ör.sz. rendelet 41. § (2) bekezdésének f) pontja alapján kerül sor.*

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

Felek jelen szerződést annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásra jogosult képviselőik útján jóváhagyólag aláírják.

Salgótarján, 2013. augusztus ....

---

#### **Bérbeadó**

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata n  
és megbízásából

Salgó Vagyon Kft.

Tatár Csaba ügyvezető

---

#### **Bérlő**

SZIVÁRVÁNYÚT Bt. képviseletében

Dr. Ujházi Terézia

ügyvezető