



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/...200...-h./2013.

J a v a s l a t
a Salgótarján, Rákóczi út 16. (hrsz: 3750/A/1) szám alatti üzlethelyiség
bérbeadására

Tisztelt Közgyűlés!

Társaságunk bérleti szerződést kötött 1993. augusztus 01. napján a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-vel (a továbbiakban: hitelbank) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, földhivatali nyilvántartásban 3750/A/1 hrsz-ú Salgótarján, Fő tér 9., természetben Rákóczi út 16. szám alatt található, 214 m²-es nem lakás céljára szolgáló helyiségre, szolgáltatási tevékenység folytatása céljából. Bérelő az ingatlanra 2013. december 31. napjáig érvényes jogviszonnal rendelkezik, melyre 939.270,- Ft/hó bérleti díjat fizet. A hitelbank képviselője azzal kereste meg társaságunkat, hogy a hamarosan lejáró bérleti szerződésüket a továbbiakban újabb 5 évre szeretnék meghosszabbítani, valamint kérték a jelenlegi bérleti díj 10%-os csökkentését.

A hitelbank által működtetett bankfiók további hosszabb távú bérleti szándékát támogatjuk, ezért 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 a.) pontja alapján, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) önkormányzati rendelet 13. § g.) pontja alapján támogassa az ingatlan 2014. január 01. napjától 5 éves határozott időtartamra történő bérbeadását a mellékelt bérleti szerződés szerint, valamint a fent nevezett ingatlan bérleti díját bruttó 939.270,- Ft/hó helyett, - helyt adva a bank kérésének – bruttó 845.343,- Ft/hó összegben állapítsa meg 2014. január 1. napjától 2018. december 31. napjáig. A bérleti díj 2015. január 1-től kezdődően minden évben az infláció mértékével kerül megemelésre, azzal, hogy felek közös megegyezéssel dönthetnek úgy, hogy az emelés mértékének megállapításánál figyelembe veszik a városban uralkodó piaci viszonyokat.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a földhivatali nyilvántartásban 3750/A/1 hrsz-ú, Salgótarján, Fő tér 9., természetben Salgótarján, Rákóczi út 16. szám alatti ingatlanát bérbe adja a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., Cg: 01-10-041043, adószám: 10195664-4-44, csoportazonosító: 17780120-5-43) nevében eljáró K&H Csoportszolgáltató Kft. (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., Cg: 01-09-671000, adószám: 12372443-4-43., bankszámlaszám: 10404027-40200211-00000000, képviseli: dr. Sándor Marianna, Laboranovics György ügyvezető igazgatók) részére 2014. január 01. napjától 2018. december 31. napjáig 5 éves határozott időtartamra 845.343,- Ft/hó bérleti díjon a határozat mellékletét képező szerződés alapján azzal, hogy a közüzemi költségek megtérítése Bérlő feladata.

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

Határidő: 2013. december 31.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2013. október 1.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.



Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

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

K&H Bank Zrt. (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., Cg: 01-10-041043, adószám: 10195664-4-44, csoportazonosító: 17780120-5-43) nevében eljáró

K&H Csoportszolgáltató Kft. (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., Cg: 01-09-671000, adószám: 12372443-4-43., bankszámlaszám: 10404027-40200211-00000000, képviseli: dr. Sándor Marianna, Laboranovics György ügyvezető igazgatók) mint bérlő, továbbiakban: **Bérlő**,

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

ELŐZMÉNYEK

A K&H Bank Zrt. 1993. augusztus 01. napján bérleti szerződést kötött az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező helyiségére. Bérlő a szerződés tárgyát képező helyiségre határozott idejű szerződéssel rendelkezett, mely lejárt. A K&H Bank Zrt. nevében eljáró K&H Csoportszolgáltató Kft. képviselője kérelmezte, hogy bérleti szerződése meghosszabbításra kerüljön, melyhez a tulajdonos Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a .../2013.(X.31.) Öh. sz. határozatával hozzájárult.

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 Salgótarján 3750/A/1 hrsz-ú, természetben a **Salgótarján, Rákóczi út 16. szám alatt található 214 m² alapterületű helyiségét** (továbbiakban: „Bérlemény”) **szolgáltatási tevékenység folytatása céljára 2014. január 1-től 2018. december 31-ig** terjedő határozott időtartamra.

II. BÉRLETI DÍJ

1. Felek a bérleti díjat havi **845.343,- Ft/hó**, azaz **nyolcszáznegyvenötezer-háromszáznegyvenhárom forint/hó** összegben állapítják meg (továbbiakban: „Bérleti díj”), amely összeg (tekintettel arra, hogy a Bérbeadó az Ingatlanok kapcsolatban az ÁFA felszámítása nélküli számla kibocsátás lehetőségét választotta) ÁFA-t nem tartalmaz. Felek megállapodnak, hogy 2015. január 1-től, valamint ezt követően minden év január 1-től a bérleti díj az infláció mértékével kerül megemelésre, de a Felek közös megegyezéssel dönthetnek úgy, hogy figyelembe veszik a városban uralkodó piaci viszonyokat. A bérleti díjat a Bérló a Bérbeadó által kiállított számlán szereplő fizetési határidőre köteles megfizetni. A Bérbeadó a számlát a tárgyhónapot megelőző hónap 20. napjáig köteles kibocsátani. A Bérbeadó a számláját úgy köteles megküldeni a Bérló részére, hogy az a fizetési határidő előtt 15 nappal megérkezzen a Bérlőhöz. Felek határozott időre szóló elszámolásban állapodnak meg, az elszámolási időszak egy naptári hónap. A számlán feltüntetendő teljesítési időpont megegyezik a fizetés esedékességével. A Bérbeadó a fizetési kötelezettségekről szóló számlákat (SZÁMLALEVÉL megjelölésével) a K&H Bank Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.) nevére, címére köteles kiállítani és a K&H Csoportszolgáltató Kft. Pénzügyi Osztály (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.) nevére és címére köteles megküldeni. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérbeadó áttérne a bérbeadással kapcsolatos számlakibocsátás során az ÁFA felszámítás lehetőségére, akkor a jelen szerződés szerinti bérleti díj összegét Felek újratárgyalják. A megegyezésig jelen szerződésben foglalt nettó bérleti díj az irányadó.
2. Bérló jelen szerződés aláírásával egyidejűleg vállalja, hogy Bérbeadó bankszámlájára a szerződést aláírását követő 8 napon belül 2.536.030,- Ft-ot fizet (3 havi bérleti díjnak megfelelő) óvadék címen. Bérló 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 a Bérbeadó részére visszaadásra kerül.
3. 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 mindenkori Ptk. szerinti késedelmi kamatot számíthat fel.
4. A jelen szerződésben meghatározott bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza, azokat a bérló a közüzemi szolgáltatókkal kötött szolgáltatási szerződés alapján közvetlenül a szolgáltató felé fizeti. A közüzemi díjak meg nem fizetése Bérló részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, mely feljogosítja Bérbeadót a bérleti szerződés a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25.§ (1) bekezdés és 36. § (1) bekezdés szerinti felmondására, a felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szól.

III. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Bérő ismeri és elfogadja a Bérlemény műszaki állapotát, azzal kapcsolatban szavatossági igényt nem támaszt, azt a Bérbeadó kizárja. Bérő a szerződés megkötésekor a helyiség birtokában van.
2. Bérő jogosult és köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni, a nem rendeltetésszerű használat miatt bekövetkezett minden kárért Bérő felelős. Bérő 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 Bérőt terhelik, e költségeket a bérleti díjba semmilyen módon és mértékben nem számíthatja bele.
4. Bérő 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 Bérő 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 Bérőt terhelik. Bérő 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 Bérő felé nem tartozik, ezt jelen szerződéssel kizárja, melyet Bérő tudomásul vesz és elfogad.
6. A Bérő a helyiséget a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével alakíthatja át, újíthatja fel. Bérő az általa végzett felújítási, átalakítási munkák költségeit a Bérleti díjba nem számíthatja be, és megtérítését sem követelheti a Bérbeadótól, azok megfizetése kizárólagosan a bérő kötelezettsége, azt Bérő kizárólag saját üzleti kockázatára végezheti, a bérleti jogviszony megszűnése esetén sem követelheti Bérbeadótól. A Bérő tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben bármilyen beruházást/felújítást a társasházi jóváhagyást megelőzően megkezd, Bérbeadó a nyilatkozat megtagadásából eredő, Bérőnél felmerült esetleges kárért sem felel.
7. A Bérő 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. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő jogosult a jelen szerződést kilencven (90) napos határidővel felmondani, amennyiben jogszabályváltozás miatt a Bérlemény a banki tevékenység folytatására objektíve alkalmatlanná, vagy bankfiók üzemeltetése tartósan veszteségessé válna.
- 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. Bérelő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés. 1. b.) pontja szerint a K&H Bank Zrt. átlátható szervezetnek minősül.

14. Elérhetőségek:

Bérlő:

Egyéb, a jelen szerződést érintő kérdésekben (a K&H Bank Zrt. megbízásából) a K&H Csoportszolgáltató Kft. Ingatlangazdálkodási Főosztálya (postacím: 1095 Budapest Lechner Ödön fasor 9. Tel.: 461-4325. Fax: 461-4433 Email: ingatlan@kh.hu),
üzemeltetési ügyekben a K&H Csoportszolgáltató Kft. Épületüzemeltetési és Beruházási Főosztály (postacím: 1095 Budapest Lechner Ödön fasor 9. Tel.: 461-4339 Fax: 461-4433)
Email: ilbihelpdesk@kh.hu jár el.

Bérbeadó:

Jelen szerződést érintő kérdésekben: Salgó Vagyon Kft. Vagyonkezelési Divízió
Molnár Ágnes Divízió Vezető
Műszaki kérdésekben: Tordai György Műszaki Igazgató
(postacím: 3104 Salgótarján, Park út 12. Tel: 32/521-340, 32/700-108 Fax: 32/521-350 e-mail: salgovagyon@svagyon.hu)

15. A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérlő, a jelen szerződés szerinti tevékenységet a K&H Bankcsoport korrupcióellenes elkötelezettségével összhangban kívánja végeztetni. A K&H Bank Zrt. a KBC Csoport korrupcióellenes politikájával összhangban szigorú korrupcióellenes viselkedési kódexet dolgozott ki és dolgozóitól elvárja az ennek való teljes körű megfelelést. A Bérlő elvárja, hogy a Bérbeadó, illetve munkatársa se valósítson meg adócsalást, valamint tartózkodjon az adóelkerülés és a pénzmosás elkövetésétől, fellépjen továbbá a korrupció minden formája, így a vesztegetés, a zsarolás és a beszerzési döntések befolyásolása ellen. A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérlő azonnali hatállyal felmondhatja jelen szerződést, ha a Bérbeadó, illetve munkatársa bizonyítottan a korrupcióellenes jogszabályokat megsérti, így különösen, ha büntetőeljárás indul ellene vesztegetés vagy pénzmosás, illetve ezekhez hasonló bűncselekmény elkövetése miatt. A korrupció elleni fellépést deklaráló belső előírást Bérlő pozitívumként értékeli. A K&H Bank Zrt. korrupcióellenes nyilatkozata és pénzmosás elleni nyilatkozata megtalálható a www.kh.hu weboldalon.

IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK

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

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 12. § (1) bekezdése szerint az önálló rendeltetési egység bérbeadása esetén a 2015. december 31-ét követően kötött bérleti szerződéshez kell tanúsítványt kiállítani. Így jelen bérleti szerződésben foglalt ingatlanra energetikai tanúsítvány nem készült.

Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi

LXXVIII. törvényt és Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 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. „.....”

Budapest, 2013. „.....”

Bérbeadó

Salgótarján Megyei Jogú Város
Önkormányzata nevében és megbízásából

Salgó Vagyon Kft.

Tatár Csaba

ügyvezető

Bérlő

K&H Bank Zrt. nevében eljáró K&H
Csoportszolgáltató Kft. képviselőjében

dr. Sándor Marianna
György

ügyvezető igazgató

Laboranovits

ügyvezető igazgató

Ellenjegyző:

Beke Lajos

szenior ügyvezető igazgató

Ellenjegyző:

Gombás Attila

szenior ügyvezető igazgató