



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/845-6.../2014

J a v a s l a t
a Salgótarján, Alkotmány út 9. (hrsz: 1787/9/A/1) szám alatti
nem lakás célú helyiség kedvezményes bérleti díjon történő hasznosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat a tulajdonában áll a Salgótarján, Alkotmány út 9. szám alatti helyiség. Korábban internet kávéház és pub-ként üzemelt, azonban 2010. szeptember 30. napja óta üresen áll, ezért azt folyamatosan hirdetjük bérbeadásra. Kadlót Zsolt azzal kereste meg társaságunkat, hogy a Promeritum Alapítvány támogatásával a helyiséget bérbe kívánja venni egy úgy nevezett „kijutós játék” (exit game) szórakoztató központ kialakítására.

A „kijutós játék” a logikai játékok csoportjához tartozik, a kombinatív készség mellett fejlesztheti a koncentrációt, és a stressz tűrő képességet is. A játék egyaránt használható csapatépítésre, illetve igényes szórakoztatásra. A játékokban egyénileg és 2-6 fős csapatokban, kb. 1,5 órás szórakozást kínálnak a rejtvények rendszeres időközönkénti megújításával és cseréjével, valamint figyelnek arra, hogy a fejtörők között mindig szerepeljen olyan is, ami a városhoz, annak múltjához, jelenéhez köthető. A játékos vetélkedőhöz kapcsolódóan a Promeritum Alapítvány közreműködésével képzéseket, vetélkedőket kívánnak szervezni, aminek keretében helyi iskolákat céloznának meg. Az együttműködés érdekében felkeresték a Dornyai Béla Múzeumot, a Balassi Bálint Megyei Könyvtárat valamint több tagiskolát, melyek örömmel fogadták a megkeresést (nyilatkozatukat a függelék tartalmazza). Részükre az iskolai foglalkoztatás keretében ingyenes szórakozási lehetőséget biztosítanak. Fenti szórakoztató központ kialakítása a jelenlegi helyiség egy részének átalakításával és felújításával jár. A munkák magukban foglalják a nyílászárók felújítását, fal, plafon- lambéria rendbetételét, padló – burkolat javítását, valamint üvegfal helyreállítását.

A leendő Bérelő az átalakítási munkákra (mely a pincszintet nem érinti) költségvetést készített, melynek költsége bruttó 3.066.880,- Ft. A munkákat Bérelő saját költségén kívánja elvégezni, melyek értéknövelő beruházásnak minősülnek.

A Bérelő várhatóan 2014. augusztus végéig végezné el a felújítást, és tervek szerint 2014. szeptember elején kezdené meg tevékenységét.

A Bérelő által saját költségen végzett értéknövelő felújítással a helyiség megújul, értékesebb lesz és Salgótarján városban egy igényes környezetben lévő színvonalas szórakoztató központ jön létre a város és a környéken lakók számára.

Társaságunk az Alkotmány út 9. társasházzal felvette a kapcsolatot a bérbevétel tárgyában, és a társasház egyhangúan megszavazta a bérbeadást a 2014. április 24-én megtartott közgyűlésén azzal, hogy szeszessital árusítását nem támogatja. A közgyűlésen részt vett leendő bérelő

biztosította a társasházat, hogy nem kívánja az italozó vendégekört megcélózni tevékenysége során.

A helyiség piaci alapú bérleti díja 1.000,- Ft/hó/m² (300.000,- Ft/hó/300 m²).

A leendő Bérelővel társaságunk egyeztetéseket folytatott, mely során kiderült, hogy a Bérelő számításai szerint (figyelembe véve a helyiségre fordított értéknövelő beruházásokat, a helyiség rezsiköltségeit) az alábbiak szerint kívánja a helyiséget bérbe venni, mivel csak ilyen feltételek mellett tudja gazdaságosan üzemeltetni a vállalkozást, figyelembe véve az egyéb terheket is:

- A bérlet 3 éves időtartamára 100.000,- Ft/hó bérleti díjat tud fizetni, a 3 év lejártát követően a jogviszony az önkormányzat döntésének megfelelően megújítható az adott bérleti díj megfizetése mellett.
- A bérleti díj fizetési kötelezettsége a felújítási munkák befejezését követően, várhatóan 2014. szeptember 1. napjától terheli Bérelőt.
- A Bérelőt terheli a helyiséggel kapcsolatos közüzemi díjak (áram, fűtés, víz –és csatorna, hulladék) megfizetése a helyiség birtokbaadásának időpontjától kezdődően.
- Amennyiben a határozott időtartam alatt a Bérelő kezdeményezi a közös megegyezéssel történő megszüntetést, vagy szerződésszegés miatt a bérbeadó a szerződést felmondja, az önkormányzat nem kötelezhető a Bérelő által végzett felújítási munkák megtérítésére.

A javasolt bérleti díj a helyiségre megállapított érték 30%-a, azonban figyelembe kell venni, hogy tapasztalat szerint, egyetlen vállalkozás sem tudta eddig kitermelni a rendkívül magas rezszi és bérleti díjakat, nem véletlen, hogy 3 éve üresen áll. A tevékenység egy új színfoltja lehet városunknak, különös tekintettel arra, hogy az ifjúság számára nyújthat igényes szórakozást.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a Salgótarján, Alkotmány út 9. (hrs: 1787/9/A/1) szám alatti, 300 m² nagyságú ingatlant bérbe adja Kadlót Zsolt (lakcím: 3121 Somoskőújfalu, Somosi út 45., Szem.ig.szám :292766DA., anyja neve : Fülöp Zsuzsanna) részére 2014. július 01. napjától 2017. június 30. napjáig 3 éves határozott időtartamra 100.000,- Ft/hó bérleti díjon a határozat mellékletét képező szerződés alapján azzal, hogy a közüzemi költségek megtérítése Bérelő feladata.

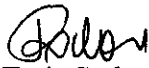
A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Határidő: 2014. június 30.

Salgótarján, 2014. június 10.

SALGÓ VAGYON KFT
1104 Salgótarján, Park út 12.


Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonos (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1., KSH szám: 15735289-8411-321-12, adószám: 15735289-2-12) nevében és megbízásából a **SALGÓ VAGYON KFT.** (3104 Salgótarján, Park út 12., cégjegyzék szám: 12-09001813, bankszámla: OTP Bank NyRt.: 11741000-20151342-00000000, adószám: 11202749-2-12, KSH szám: 11202749-6832-113-12, képviselő: Tatar Csaba ügyvezető igazgató) mint bérbeadó, a továbbiakban: **Bérbeadó**,

másrészről

Kadlót Zsolt (Lakcím: 3121 Somoskőújfalu, Somosi út 45., Szem. ig. szám: 292766DA., anyja neve: Fülöp Zsuzsanna), mint Bérlet, a továbbiakban: **Bérlet**, (a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott napon a következő feltételekkel:

I. SZERZŐDÉS TÁRGYA

Jelen szerződés tárgyát képezi a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező földhivatali ingatlan-nyilvántartásban **Salgótarján, 1787/9/A/1 hrsz-ú, Alkotmány út 9. szám alatti, 300 m² alapterületű üzlethelyiség.**

II. SZERZŐDÉS TARTALMA

Bérbeadó Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének .../2014. (VI.26.) Öh. számú határozata alapján bérbe adja, Bérlet **szolgáltatási tevékenység folytatása („exit game” szervezése) céljára** bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező, I. pontban meghatározott helyiséget **2014. július 1. napjától 2017. június 30. napjáig, 3 éves** határozott időtartamra.

III. BÉRLETI DÍJ

1. Felek Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének .../2014.(VI.26.) Öh. számú határozata alapján a bérleti díjat **kedvezményes, 100.000,- Ft/ hó, azaz százezer forint/hó** összegben állapítják meg, amelyet Bérlet a Bérbeadó által kiállított számla alapján, az azon szereplő teljesítési határidőre köteles megfizetni. Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés lejártát követően annak megújítására, valamint a bérleti díj meghatározására Önkormányzati döntés alapján kerülhet sor.

Bérleti díjfizetési kötelezettség a tárgyi ingatlanon végzett felújítás/átalakítás befejezését követően, várhatóan 2014. szeptember 1. napjától van. Bérlet a helyiség birtokába külön jegyzőkönyv felvétele mellett kerül jelen szerződés aláírását követően. Bérbeadó kijelenti, hogy a határozott bérleti időtartam elteltét követően a bérleti jogviszony megújításának lehetősége fennáll, amennyiben Bérletnek bérleti-és egyéb közüzemi díj tartozása nem áll fenn. A szerződés aláírásakor óvadék fizetése nem történt.

2. Bérlet 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 mindenkor Ptk. szerinti késedelmi kamatot számít fel.
3. A jelen szerződésben meghatározott bérleti díj a közüzemi díjakat (áram, víz-és csatorna, fűtés, szemétszállítás) nem tartalmazza, azokat a Bérlet a közüzemi

szolgáltatókkal kötött szolgáltatási szerződés alapján közvetlenül a szolgáltatók felé fizeti. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírásától számított **5 munkanapon belül** a szolgáltatókkal a közüzemi szerződéseket megkötí, és azt Bérbeadó részére bemutatja. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a helyiségben lévő 1 db vízmérőóra hitelesítése 2010. évben megtörtént, annak lejártát követően a hitelesítés Bérló feladata és költsége, melyet Bérló tudomásul vesz és elfogad. A közüzemi díjak meg nem fizetése Bérló részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, mely feljogosítja Bérbeadót a bérleti szerződés Ltv. 25. § (1) bekezdés szerinti felmondására, a felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szól.

IV. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. A Bérló a helyiséget megtekintette, ismeri és elfogadja a helyiség műszaki állapotát. Bérló a műszaki állapottal kapcsolatosan szavatossági igényt nem támaszt, azt a Bérbeadó kizárja.
2. A Bérló jogosult és köteles a helyiséget rendeltetésszerűen használni, a rendellenes használat miatt bekövetkezett minden kárért a Bérló felelős. Bérló jelen szerződésben vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a szerződési előírásoknak és Bérbeadó rendelkezéseinek, valamint a szerződésben meghatározott célnak megfelelően használja.
3. 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 bele.**
4. Bérló a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdése alapján vállalja, hogy a szerződésben előírt beszámolási, adatszolgáltatási, nyilvántartási kötelezettségeket teljesíti (szerződés IV/14. pont), valamint hogy a hasznosításban (Bérbeadóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként) kizárólag természetes személyek, vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
5. A Bérló 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 Bérlőt terhelik. Bérló üzleti **tevékenységét csak érvényes, jogerős 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 Bérló felé nem tartozik, ezt jelen szerződéssel kizárja, melyet Bérló tudomásul vesz és elfogad.
6. **Bérbeadó tudomással bír arról, hogy Bérló a helyiséget átalakítja, felújítja, melyre a Bérló előzetesen költségvetést készített bruttó 3.066.880,- Ft (hárommillió-hatvanhatezer-nyolcszáznyolcvan forint) összegben, melyet Bérló számlákkal köteles igazolni. Az átalakítási munkákról szóló tételes költségvetésben foglaltak szerint az átalakításhoz jelen szerződés aláírásával Bérbeadó hozzájárul. Ezen átalakítási munkákat kivéve Bérló a helyiséget a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével alakíthatja át, újíthatja fel.**

Bérbeadó a Bérló által végzett felújítási, átalakítási munkák költségeit a bérleti díjba beszámítja, így került rögzítésre a szerződés II. pontjában meghatározott bérleti díj, mely a szerződés teljes időtartamára, 2017. június 30. napjáig érvényes.

Bérló tudomással bír arról, hogy a tevékenysége megkezdéséhez a Társasház 2014. április 24-én megtartott közgyűlésén egyhangú szavazással hozzájárult azzal, hogy

szeszessital árusítását nem támogatja. A közgyűlésen részt vett Bérló, aki biztosította a társasházat, hogy nem kívánja az italozó vendégekört megcélozni tevékenysége során.

A Bérló tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben bármilyen beruházást/felújítást, illetve működést a társasházi jóváhagyást megelőzően megkezd, Bérbeadó a nyilatkozat megtagadásából eredő, Bérlónél felmerült esetleges kárért sem felel. Az esetlegesen felmerülő további felújítási munkákról Bérlónél előzetesen tájékoztatnia kell a Bérbeadót, azokat csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, saját költségén valósíthatja meg Bérló, azt a bérleti díjba nem számíthatja be, és megtérítését sem követelheti Bérbeadótól, azok megfizetése kizárólagosan Bérló kötelezettsége.

Bérló átalakítási munkálatait Bérbeadó képviselője szükségszerűen, de legalább hetente egyszer ellenőrzi. Olyan műszaki megoldásoknál, melyek takarását követően az elvégzett munka nem ellenőrizhető, a takarást megelőző 2 nappal köteles Bérló Bérbeadót írásban (levél, fax, email) értesíteni. Bérbeadó műszaki ellenőre: Kaszás István (06-20/669-7629). Bérló a felelős műszaki vezető személyéről és elérhetőségéről Bérbeadót a munkák megkezdése és befejezése előtt legalább 2 nappal írásban (email, levél, fax) köteles tájékoztatni.

7. **Bérbeadó a helyiséget albérletbe, másnak a használatába Bérbeadó előzetes hozzájárulásával adhatja,** mely esetben Bérlónél tájékoztatási kötelezettsége van az albérlők személyét illetően.
8. Felek megállapodása értelmében a megvalósuló munkák elvégzéséből kifolyólag nem keletkezik közös tulajdon, az ingatlan ezután is Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi.
9. Amennyiben Bérló a jelen bérleti szerződés időtartama alatt kezdeményezi a közös megegyezéssel történő megszüntetést, és ahhoz Bérbeadó hozzájárul, akkor a szerződés tárgyát képező helyiségben az általa végzett átalakítási és felújítási munkák, egyéb beruházások költségeinek megtérítését nem követelheti a Bérbeadótól, ezen jogáról Bérló jelen szerződés aláírásával lemond, mivel a bérlet tárgyát képező havi bérleti díj ennek figyelembe vételével lett meghatározva.
10. a) A bérleti jogviszony megszűnik a határozott időtartam elteltével vagy a felek megállapodásával.
b) 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 kötelezettségének bérbeadó vagy közüzemi szolgáltató felszólítását követően 8 napon belül nem tesz eleget,
 - a Bérló 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 Bérló a bérlet tárgyát vagy annak egy részét Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül felújítja, átalakítja, albérletbe vagy másnak a használatába adja, mást a helyiségbe befogad,
 - a Bérló a bérlet tárgyát nem rendeltetészerűen használja, illetve annak állagát rongálja.
- c) Bérbeadó azonnali hatállyal és kártalanítás nélkül felmondhatja a bérleti jogviszonyt, ha Bérló, 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.

11. Amennyiben Bérbeadó a IV/10. b) – c) pontban felsorolt szerződésszegések miatt felmondással él, úgy Bérlő az ingatlanon saját költségén elvégzett felújítási, karbantartási munkák megtérítését Bérbeadótól nem követelheti.
12. A Bérlő 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, mely azonban nem zárja ki, hogy a Bérbeadó a helyiség kiürítésére és a tartozás megfizetésére eljárást kezdeményezzen. A Bérlő a bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén cserehelyiségre nem tarthat igényt.
13. Bérlő köteles a személyével kapcsolatos adatváltozásokról Bérbeadót 5 napon belül írásban értesíteni, ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül és azonnali felmondást eredményez.
14. Bérlőnek tudomása van arról, hogy a bérleményben lévő ingóságokra Bérbeadó biztosítással nem rendelkezik. Bérbeadó a bérleményben lévő ingóságokban esetlegesen bekövetkezett kárért nem felel.
15. Bérlő köteles a használat ideje alatt Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának a mindenkor hatályos, köztisztaság fenntartásáról szóló rendeletében foglaltak (a szerződéskötés időpontjában 43/2001. (XII.17.) Ör. számú rendelet), és egyéb jogszabályi előírások (téli síkosság-mentesítés során alkalmazható szóróanyagok, stb.) betartása mellett a helyiség előtti közterületet rendben- és tisztán tartani.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Bérlő jelezte Bérbeadó felé, hogy egyéni vállalkozói igazolványának kiváltása folyamatban van, annak rendelkezésre állását követően egyéni vállalkozóként kívánja a tevékenységet folytatni. Bérbeadó ezt tudomásul veszi. Felek megállapodnak, hogy Bérlő egyéni vállalkozás keretében történő tevékenység végzése érdekében a bérleti szerződés Bérlő megnevezését közös megegyezéssel a későbbiek folyamán módosítják. A társasházi döntéseknél a helyiségre vonatkozó döntéseket (például: vízórák megtekintése) Bérlő kötelezőnek tekinti magára nézve, és azoknak eleget tesz.
2. 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, 2014. június.....

.....
Bérbeadó
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
nevében és megbízásából
Salgó Vagyon Kft.
Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

.....
Bérlő
Kadlót Zsolt
Bérlő

**Költségvetés
(bruttó Ft)**

Plafon-Lambéria (150 m²)	
csiszolás, alapozás, festés 2 réteg (2.500,- Ft/m ²)	375.000,-
Falak (92 m²)	
bontás, tisztítás 250,- Ft/m ²	23.000,-
gipsz kartonozás 1.600,- Ft/m ²	147.200,-
penész mentesítés 600,- Ft/m ² (20 m ²)	12.000,-
festés 540,- Ft/m ²	49.680,-
Fűtés-rendszer kiépítése	600.000,-
Ablak, ajtók, keretek	
Rongálás, firkálás eltüntetése, összes ablak és ajtó alapozása, festése, külső festések, falfirkák eltüntetése	460.000,-
Üvegfal (20 db x 175 x 72 üvegtábla + 2 db ajtó)	
Bontás, keretcsere, falazás, üvegeállítás, szigetelés, hő híd megszüntetése a fal hőszigetelése, gipszkartonozás, festés	680.000,-
Padló (144 m²)	
Javítás, burkolás (5.000,- Ft/m ²)	720.000,-
Összesen bruttó Ft:	3.066.880,- Ft

