



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

TKH-038/2011.

J a v a s l a t

a Fő tér 4. szám alatti 3750/A/4 hrsz-ú üzlethelyiség bérbeadására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, földhivatali ingatlan-nyilvántartásban Salgótarján 3750/A/4 hrsz-ú, természetben Fő tér 4. szám alatti 225 m² alapterületű üzlethelyiség (volt Pécskő fodrászat) 2010. december 31. napjával megüresedésre került. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendeletének 41. §-a szerint az üres helyiség bérlőjét elsősorban pályázat útján kell kiválasztani, valamint a pályázat kiírásáról, közzétételéről, lebonyolításáról és a szükséges feltételek biztosításáról a helyiséggazdálkodó gondoskodik.

Az ingatlan bérbeadással való hasznosítására pályázati dokumentációt készítettünk. Az idei évben január és március hónapokban is közzétettünk felhívást az üzlethelyiség bérbeadására, azonban egyetlen pályázó sem jelentkezett. 2011. augusztusában ismételt hirdettük a helyiséget, a pályázatra a jelentkezési határidő 2011. augusztus 31. napja volt. Az értékeléskor megállapításra került, hogy egyetlen ajánlat érkezett a MINIM-ÁR Kft. (Salgótarján, Ady E. út 2.) részéről. Az ajánlattevő a pályázati dokumentációban foglaltaknak maradéktalanul eleget tett, tervezett tevékenységként élelmiszer és iparcikk jellegű kiskereskedelmet jelölt meg. A pályázat benyújtásával egyidejűleg befizette a kiírásban feltételként előírt 100.000,- Ft bánatpénzt, mely a nyertes ajánlattevő esetében a szerződéskötéskor fizetendő 3 havi bérleti díjnak megfelelő 2.250.000,- Ft-ba beszámításra kerül. Ajánlatában vállalta az induló bérleti díj (40.000,- Ft/m²/év, 750.000,- Ft/hó) és 3 havi óvadék megfizetését. A dokumentációban foglaltaknak megfelelően csatolta a 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonatát, aláírási címpéldányt, a számlavezető bank nyilatkozatát, mely szerint fizetési kötelezettségeinek eleget tesz és nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás alatt, valamint a Nemzeti Adó-és Vámhivatal igazolását arra vonatkozóan, hogy a társaságnak adó- és vámtartozása nem áll fenn.

A helyiség jelenleg felújításra szoruló állapotban van, így a pályázati feltételek kitértek arra, hogy amennyiben a bérlő jelentős (minimum 3 millió Ft értékű) beruházást valósít meg az ingatlanon, úgy a bérleti díj fizetési kötelezettség kezdete a működési engedély megszerzésének napja, de legkésőbb 2011. december 1. Bérlő a felújítás megkezdését megelőzően költségvetést nyújt be az elvégezni kívánt munkálatokról, melyet a Salgó Vagyon Kft. műszaki osztálya véleményez, és jóváhagy, így Bérlő csak jóváhagyott költségvetési

dokumentáció birtokában kezdheti meg a felújítási tevékenységét, melyet a Salgó Vagyon Kft. folyamatosan ellenőriz.

A beruházás megvalósítását számlákkal kell igazolni, így amennyiben a ráfordítás összege nem éri el a minimálisan megállapított értéket, úgy a bérleti díj utólagosan kiszámlázásra kerül. A MINIM-ÁR Kft. jelezte szándékát a jelentős mértékű felújítás megvalósításával kapcsolatosan.

Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 17/1996.(IV.29.) Ör. sz. rendelet 32. §-ának g) pontja rögzíti, hogy a Közgyűlés kizárólagos hatáskörében dönt a forgalomképes vagyontárgy bérbe, használatba, haszonbérbe adásáról, ha a használati díj, egyéb vagyoni értékű jog egy éves összege az 5 millió Ft-ot meghaladja.

Tisztelt Közgyűlés!

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Salgótarján 3750/A/4 hrsz-ú, természetben Salgótarján, Fő tér 4. szám alatti, 225 m² alapterületű üzlethelyiséget bérbe adja a MINIM-ÁR Kft. részére a meghirdetett 750.000,- Ft/hó (40.000,- Ft/m²/év) áron a jelen előterjesztés mellékletét képező bérleti szerződés szerint.

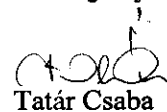
A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a bérleti szerződés megkötésére.

Határidő: 2011. szeptember 30.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2011. szeptember 12.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 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: 15450494-8411-12, adószám: 15450494-2-12) nevében és megbízásából a **Salgó Vagyon Kft.** (3104 Salgótarján, Park út 12., cégjegyzék szám: 12-09001893, bankszámla: OTP Bank NyRt.: 11741000-20151342-00000000, adószám: 11202749-2-12, KSH szám: 11202749-7032-113-12, képviselő: Tatár Csaba ügyvezető igazgató) mint bérbeadó, a továbbiakban: Bérbeadó,

másrészről

MINIM-ÁR Kft. (Salgótarján, Ady E. út 2.)

(Cg.12-09-007084, adószám: 23053030-2-12, képviseli: Nyerges István ügyvezető), mint bérlő, a továbbiakban: **Bérlő**

(a továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott napon a következő feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

Bérbeadó 2011. augusztus 4-én pályázatot hirdetett a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 3750/A/4 hrsz-ú, Salgótarján, Fő tér 4. szám alatti 225 m² nagyságú üzlethelyiség bérbeadására, melyre Bérlő érvényes ajánlatot tett 2011. augusztus 30. napján, és mint egyedüli ajánlattevő a pályázati eljárást megnyerte.

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Jelen szerződés tárgyát képezi a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező földhivatali ingatlan-nyilvántartásban **Salgótarján, 3750/A/4 hrsz-ú, Fő tér 4. szám alatti, 225 m² alapterületű üzlethelyiség.**

II. A SZERZŐDÉS TARTALMA

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő **élelmiszer és iparcikk jellegű kiskereskedelem tevékenység folytatása céljára** bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező, I. pontban meghatározott helyiséget **2011. október 1-től 2016. szeptember 30. napjáig** terjedő meghatározott időtartamra. Bérlő a szerződéskötést követően kerül a helyiség birtokába, a saját nevére megkötött közüzemi szerződések bemutatása után külön jegyzőkönyv felvétele mellett.

III. BÉRLETI DÍJ

1. A Felek a bérleti díjat **750.000,- Ft/ hó azaz Hétszázötvenezer forint/hó** összegben állapítják meg (40.000,- Ft/m²/év), amelyet Bérlő a Bérbeadó által kiállított számla alapján, az azon szereplő teljesítési határidőre köteles megfizetni. A fentiekben meghatározott bérleti díj 2011. december 31. napjáig

érvényes, ezt követően Bérbeadó jogosult a bérleti díjat a KSH által hivatalosan közzétett átlag inflációs ráta mértékével egyezően megemelni.

2. Bérló felújításra vonatkozó szándékát jelezte, így Felek megállapodnak, hogy amennyiben a felújítás értéke a 3 millió Ft-ot meghaladja, úgy Bérlónek fizetési kötelezettsége 2011. december 1. napjától van. Bérló tudomással bír arról, hogy a munkálatok megkezdése előtt részletes költségvetést kell benyújtania az elvégezni kívánt munkálatokról, melyet Bérbeadó műszaki osztálya előzetesen véleményez. A jóváhagyott költségvetési dokumentum birtokában kezdheti meg Bérló a felújítási tevékenységet. Bérló elfogadja, és tudomásul veszi, hogy abban az esetben, ha az üzlethelyiségre fordított minimum 3 millió Ft-ot legkésőbb 2011. december 31-ig nem tudja számlákkal alátámasztani, úgy a bérleti díj számlázása a jogviszony kezdetétől (2011. október 1.) utólagosan kiszámlázásra kerül.
3. Bérló a pályázat benyújtásakor befizetett 100.000,- Ft-ot bánatpénz címen, mely beszámításra kerül a fizetendő óvadék összegébe, így Bérló jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Bérló házi pénztárába 2.150.000,- Ft-ot fizet be óvadék címen. Bérló tudomással bír arról, hogy az óvadék a szerződés megszűnésekor jár vissza, és csak abban az esetben, amennyiben Bérlónek bérleti-és egyéb közüzemi díj tartozása nem áll fenn, valamint a helyiség tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.
4. 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 jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számíthat fel.
5. A jelen szerződésben meghatározott bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza, azokat a bérló a közüzemi szolgáltatókkal (ÉMÁSZ Rt., Tarjánhő, Vízmű Kft.) 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 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.
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. Amennyiben a Bérló a helyiséget rendeltetésellenesen használja, a helyiség állagát rongálja, vagy karbantartási kötelezettségeinek nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a szerződést a hónap utolsó napjára felmondani 15 napos felmondási idővel.
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 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. A Bérló a helyiséget a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével alakíthatja át, újíthatja fel. A Bérló az általa végzett felújítási, átalakítási munkák költségeit a bérleti díjba nem számíthatja be, és megtérítését sem követelheti a Bérbeadótól (a III/2. pontban rögzítettek kivételével), azok megfizetése kizárólagosan a bérló kötelezettsége, azt Bérló kizárólag saját üzleti kockázatára végezheti, a bérleti jogviszony megszűnése esetén sem követelheti Bérbeadótól. A Bérló tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben bármilyen beruházást/felújítást a társasházi jóváhagyást megelőzően megkezd, Bérbeadó a nyilatkozat megtagadásából eredő, Bérlónél felmerült esetleges kárért sem felel.
7. A Bérló a helyiséget albérletbe, másnak a használatába csak Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyével adhatja. A Bérló 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 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.
 - c) Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt a hónap utolsó napjára, 15 napos felmondási határidővel felmondani, ha
 - a Bérló a bérleti tárgyat vagy annak egy részét bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakítja, albérletbe adja,
 - a Bérló a bérlet tárgyat nem rendeltetésszerűen használja, illetve annak állagát rongálja.

9. A Bérbeadói engedély hiányában megvalósuló eltérő célú hasznosítás, átalakítás, albérletbe adás és más személy befogadása olyan szerződésszegésnek minősülnek, amelyek alapján a bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani a hónap utolsó napjára 15 napos felmondási idővel.
10. 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, melynek mértéke a megszűnéskor érvényes bérleti díj kétszeresével egyenlő. A Bérló a bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén cserehelyiségre nem tarthat igényt.
11. Bérló köteles a személyével kapcsolatos adatváltozásokról Bérbeadót értesíteni, ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül és azonnali felmondást eredményez.
12. Bérlőnek tudomása van arról, hogy a bérleményben lévő ingóságokra Bérbeadó biztosítással nem rendelkezik. Bérbeadó a bérleményben lévő ingóságokban esetlegesen bekövetkezett kárért nem felel.
13. Bérló köteles a használat ideje alatt a helyiség előtti közterület rendben- és tisztántartására.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

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 a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 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, 2011. szeptember 29.

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

.....
Bérló
 MINIM-ÁR Kft.
 Nyerges István
 ügyvezető igazgató