



Salgó Vagyon Kft.
Salgótárján

SV/347-8/2013.

Javaslat
a Salgótárján, Rákóczi út 20. (hrsz: 3750/A/5) szám alatti üzlethelyiség
bérbeadására

Tisztelt Közgyűlés!

Társaságunk bérleti szerződést kötött 1979. december 15. napján a Pharmanova Zrt. -vel az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, földhivatali nyilvántartásban 3750/A/5 hrsz.-ú Salgótárján, Rákóczi út 20. szám alatt található, 324 m²-es nem lakás céljára szolgáló helyiségre, kereskedelmi tevékenység folytatása céljából. Bérló az ingatlanra 2014. május 01. napjáig érvényes jogviszonnal rendelkezik, melyre 1.149.157,- Ft/hó bérleti díjat fizet. A Pharmanova Zrt. képviselője azzal kereste meg társaságunkat, hogy a jelenleg gyógyszertárként üzemelő helyiségben korszerűsítést kíván elvégezni. A felújítás a gyógyszertár belső átalakítását jelenti, amit a Bérló saját költségén kb. 20-22 millió forint összegű beruházással kíván kivitelezni. A felújítás célja a szakmai hatékonyság és a vásárlók elégedettségének növelése. A Bérló által kívánt felújításra vonatkozó tervezet illetve költségvetés elkészítése folyamatban van. A felújítás befejeztével a hamarosan lejáró bérleti szerződésüket a továbbiakban újabb 5 évre szeretnék meghosszabbítani.

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 nem kell pályázatot kiírni abban az esetben, ha a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételt bérbe adni. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) önkormányzati rendelet 13. § g.) pontja alapján a Közgyűlés kizárólagos hatásköre a forgalomképes vagyonelem hasznosítása, ha a hasznosítás ellenértékének egy éves összege az 5 millió forintot meghaladja. A Pharmanova Zrt. által működtetett gyógyszertár további hosszabb távú bérleti szándékát támogatjuk, ezért fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy támogassa az ingatlan 2014. május 02. napjától 5 éves határozott időtartamra 2019. május 01. napjáig történő bérbeadását a mellékelt bérleti szerződés szerint.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése az önkormányzat tulajdonát képező, a földhivatali nyilvántartásban 3750/A/5 hrsz.-ú, Salgótarján, Rákóczi út 20. szám alatti ingatlant bérbe adja a Pharmanova Zrt. (székhely: 1089 Budapest, Bláthy Ottó utca 9., adószám: 11929853-2-42, cégjegyzékszám: 01-10-044223, KSH-szám: 11929853-6420-114-01, bankszámlaszám: 12001008-00351614-00100005, képviseli: dr. Papp István és dr. Zilinszky János, az igazgatóság tagjai) részére 2014. május 02. napjától 2019. május 01. napjáig 5 éves határozott időtartamra 1.149.157,- Ft/hó bérleti díjon a határozat mellékletét képező szerződés alapján azzal, hogy a közüzemi költségek megtérítése Bérelő 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. november 11.

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

PHARMANOVA Zrt. (székhely: 1089 Budapest, Bláthy Ottó utca 9., adószám: 11929853-2-42, cégjegyzékszám: 01-10-044223, KSH-szám: 11929853-6420-114-01, bankszámlaszám: 12001008-00351614-00100005, képviseli: dr. Papp István és dr. Zlinszky János, az igazgatóság tagjai) mint bérlő, továbbiakban: **Bérlő**,

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

ELŐZMÉNYEK

A PHARMANOVA Zrt. 1979. december. 15. napján bérleti szerződést kötött az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező helyiségére. Bérlő a szerződés tárgyát képező helyiségre határozott idejű szerződéssel rendelkezik, mely 2014.05.01. napjával lejár. A PHARMANOVA Zrt. megkereste Bérbeadót azzal, hogy a helyiségben felújítást kíván elvégezni, melyhez Bérbeadó hozzájárulását kérte, valamint a helyiség bérleti jogviszonyának meghosszabbítását kezdeményezte, melyről a tulajdonos Önkormányzat Közgyűlése a .../2013.(XI.28.) Öh. sz. határozatával döntött.

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/5 hrsz-ú, természetben a **Salgótarján, Rákóczi út 20. szám alatt található 324 m² alapterületű helyiségét** (továbbiakban: „Bérlemény”) **közforgalmú gyógyszerár üzemeltetése céljára 2014. május 2-től 2019. május 1-ig** terjedő határozott időtartamra, mely a tulajdonos Önkormányzat Közgyűlésének egyedi döntésével – a jogszabályok keretei között – meghosszabbítható. Jelen kitétel nem tekinthető előszerződés jellegű megállapodásnak.

II. BÉRLETI DÍJ

- 1./ Felek a bérleti díjat havi **1.149.157,- Ft/hó**, azaz **egymillió-egyszáznegyvenkilencezer-százötvenhét forint/hó** összegben állapítják meg (továbbiakban: „**Bérleti díj**”), amely összeg ÁFA-t nem tartalmaz. Felek megállapodnak, hogy 2015. évtől minden év január 1-től a bérleti díj az infláció mértékével kerül megemelésre.
- 2./ Bérelő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg vállalja, hogy Bérbeadó bankszámlájára a szerződést aláírását követő 8 napon belül 3.447.741,- Ft-ot fizet (3 havi bérleti díjnak megfelelő) óvadék címen. Bérelő tudomással bír arról, hogy az óvadék a szerződés megszűnéskor jár vissza, és csak abban az esetben, amennyiben Bérelőnek bérleti-és egyéb közüzemi díj tartozása nem áll fenn, valamint a helyiséget a Bérelő tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó részére visszaadja.
- 3./ Bérelő 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 (fűtés, áram, víz és csatorna, hulladék, telefon és internet, stb.) nem tartalmazza, azokat a bérelő a közüzemi szolgáltatókkal kötött szolgáltatási szerződés alapján közvetlenül a szolgáltató felé fizeti. A közüzemi díjak meg nem fizetése Bérelő 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 szerinti felmondására, a felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szól.

III. FELEK JOGAI, ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Bérelő ismeri és elfogadja a Bérlemény műszaki állapotát, azzal kapcsolatban szavatossági igényt nem támaszt, azt a Bérbeadó kizárja. Bérelő a helyiséget jelenleg is használja.
2. Bérelő jogosult és köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni, a nem rendeltetésszerű használat miatt bekövetkezett minden kárért Bérelő felelős. Bérelő 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 Bérelőt terhelik, e költségeket a bérleti díjba semmilyen módon és mértékben nem számíthatja bele.
4. Bérelő 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 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 Bérbeadónak tudomása van arról, hogy Bérló a helyiséget saját költségén fel kívánja újítani, melyhez Bérbeadó előzetesen hozzájárult. A felújításhoz kapcsolódó dokumentumterv illetve költségvetés előkészítése folyamatban van, Bérbeadó részére még nem került átadásra. A helyiséget Bérló a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével alakíthatja át, újíthatja fel. A felújításhoz való hozzájárulás megfelelő indok hiányában nem tagadható meg. Bérló az általa végzett felújítási, átalakítási munkák költségeit a Bérleti díjba nem számíthatja be, és megtérítését sem követelheti a Bérbeadótól, 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, Bérlőnél felmerült esetleges kárért sem felel. Felek kifejezetten és visszavonhatatlanul rögzítik, hogy amennyiben az elvégzendő átalakítási munkák a joggyakorlat alapján esetlegesen szerkezetátalakító beruházásnak minősülnek, az ingatlanon abban az esetben sem keletkezik közös tulajdon, Bérló az ingatlanban tulajdoni hányadot nem szerezhethet.

7. A Bérló 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. Bérbeadó már jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérló – mint közforgalmú gyógyszerár működtetésére nem jogosult társaság – a helyiséget albérletbe adja, a tagságával működő GRATUS Bt-nek (székhely: 3100 Salgótarján, Rákóczi út 20., Cg: 12-06-003243), amely a helyiségre vonatkozóan gyógyszerári működési engedéllyel rendelkezik. A Felek rögzítik, hogy az albérletbe adás a Bérló részére többlet fizetési kötelezettséget nem keletkeztet.

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,
- 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 PHARMANOVA Zrt. átlátható szervezetnek minősül.

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 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, 2013. „.....”

Budapest, 2013. „.....”

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

.....
Bérlő
PHARMANOVA Zrt.
képviselésében
dr. Papp István és dr. Zlinszky János
igazgatósági tagok

