



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/...../2014.

J a v a s l a t
a Salgótarján, Rákóczi út 18. (hrsz: 3750/A/2) szám alatti üzlethelyiség
bérbeadására

Tisztelt Közgyűlés!

Társaságunk bérleti szerződést kötött 1979. december 15. napján a FOTEX-OFOTÉRT Optikai és Fotócikk Kereskedelmi Kft.-vel (továbbiakban: F-O Optika-Fotó Kft.) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, földhivatali nyilvántartásban 3750/A/2 hrsz-ú Salgótarján, Fő tér 9., természetben Rákóczi út 18. szám alatt található, 137,6 m² –es nem lakás céljára szolgáló helyiségre, szolgáltatási tevékenység folytatása céljából. Bérelő az ingatlanra 2014. június 1. napjáig érvényes jogviszonnal rendelkezik, melyre jelenleg a 211/2013.(X.31.) Öh. számú határozat alapján 376.523,- Ft/hó kedvezményes bérleti díjat fizet (eredeti bérleti díj: 537.890,- Ft). Bérelő képviselője azzal kereste meg társaságunkat, hogy a hamarosan lejáró bérleti szerződésüket szeretnék meghosszabbítani.

A bérelő által működtetett üzlethelyiség bérleti szándékát támogatjuk, és egyben javasoljuk, hogy a társasággal kialakult jó üzleti kapcsolat miatt a helyiségre vonatkozó bérleti szerződést 5 éves időtartamra kössük meg.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, 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. június 02. napjától 5 éves határozott időtartamra 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 a földhivatali nyilvántartásban 3750/A/2 hrsz-ú, Salgótarján, Fő tér 9., természetben Salgótarján, Rákóczi út 18. szám alatti ingatlanát bérbe adja az FOTEX-OFOTÉRT Optikai és Fotócikk Kereskedelmi Kft. (1126 Budapest, Nagy Jenő út 12., Cg: 01-09-468765, adószám: 12142143-2-44, bankszámlaszám: 10300002-20165572-00003285, képviseli: Alm Attila ügyvezető igazgató és Hámori Katalin hálózatiigazgató együttesen) részére 2014. június 02. napjától 2019. június 01. napjáig 5 éves határozott időtartamra 376.523,- 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: 2014. április 30.

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2014. március 19.

FOTEX-OFOTÉRT KFT.
1126 Budapest, Nagy Jenő út 12.
Cg: 01-09-468765
Adószám: 12142143-2-44
Bankszámlaszám: 10300002-20165572-00003285



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

F-O Optika-Fotó Kft. (1126 Budapest, Nagy Jenő út 12., Cg: 01-09-468765, adószám: 12142143-2-44, bankszámlaszám: 12001008-00163074-00100006, képviseli: Alm Attila ügyvezető igazgató és Hámori Katalin hálózatiigazgató együttesen) mint bérlő, továbbiakban: **Bérlő**, együttesen **Felek** között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel.

ELŐZMÉNYEK

Az F-O Optika Kft. 1979. december 15. napján határozott idejű bérleti szerződést kötött az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező helyiségére, mely 2014. június 01. napján lejár. Az F-O Optika-Fotó Kft. képviselője kérelmezte, hogy bérleti szerződése meghosszabbításra kerüljön, melyhez a tulajdonos Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a .../2014.(IV.24.) 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/2 hrsz-ú, természetben a **Salgótarján, Rákóczi út 18. szám alatt található 137,60 m² alapterületű helyiségét** (továbbiakban: „**Bérlemény**”) *optikai szolgáltatások nyújtása, Bérlő tevékenységi körébe tartozó, elsősorban látszerészeti, optikai cikkek, illetve kiegészítő cikkek kiskereskedelme céljára 2014. június 2-től 2019. június 1-ig* terjedő határozott időtartamra.

II. BÉRLETI DÍJ

1. Felek a bérleti díjat 211/2013. (X.31.) Öh. számú határozatra való tekintettel 2014.10.31-ig **376.523,- Ft/hó**, azaz **háromszázhetvenhatezer-ötszázhuszonhárom forint/hó** összegben állapítják meg, majd ezen időszak lejártát követően 2014. november 1. napjától Bérlő 537.890,- Ft/hó (2012. október 31. állapot szerinti) bérleti díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.
2. Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg vállalja, hogy Bérbeadó bankszámlájára a szerződést aláírását követő 8 napon belül 1.129.569,- Ft-ot fizet (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 a Bérbeadó részére visszaadásra kerül.

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 számít fel.
4. A jelen szerződésben meghatározott bérleti díj a közüzemi díjakat (világítás, fűtés, víz –és csatorna, hulladék) nem tartalmazza, azokat a bérelő a közüzemi szolgáltatókkal kötött szolgáltatási szerződés alapján közvetlenül a szolgáltató felé fizeti, ide értve a hulladékszállításra vonatkozó közszolgáltatást is. 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 és 36. § (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 szerződés megkötésekor a helyiség birtokában van.
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, pl: albérelő) kizárólag természetes személyek, vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
5. A Bérelő 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 Bérelőt terhelik. Bérelő 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. 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, Bérlónél felmerült esetleges kárért sem felel.
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.
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 írásbeli felszólítás ellenére a Bérbeadó által felszólításban 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 engedélye nélkül átalakítja, felújítja, albérletbe vagy másnak a használatába adja, a helyiségbe más befogad
 - a Bérló a bérlet tárgyát nem rendeltetésszerűen 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 (pl: albérló) 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 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, ez azonban nem zárja ki, hogy a bérbeadó a helyiség kiürítésére bírósági eljárást

kezdeményezzen. A Bérló a bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén cserehelyiségre nem tarthat igényt.

10. Bérló köteles a személyével kapcsolatos adatváltozásokról haladéktalanul Bérbeadót értesíteni, ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.
11. Bérlőnek tudomása van arról, hogy a bérleményben lévő ingóságokra Bérbeadó biztosítással nem rendelkezik. Bérbeadó a bérleményben lévő ingóságokban esetlegesen bekövetkezett kárért nem felel.
12. Bérló köteles a használat ideje alatt a helyiség előtti közterület rendben- és tisztántartására.
13. Bérló kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés. 1. b.) pontja szerint a F-O Optika-Fotó Kft. 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 bérbéradása 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, Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 36/1993. (XII.20.) Ör. sz. rendeletét és a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.

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

Salgótarján, 2014. „.....” Budapest, 2014. „.....”

.....

Bérbeadó

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

.....

Bérló

F-O Optika-Fotó Kft.
Alm Attila
Ügyvezető
Hámori Katalin
Hálózatiigazgató