



**Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján**

SV/Áh.5.5/2014

**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 Önkormányzata 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.

A Promeritum Alapítvány azzal kereste meg társaságunkat, hogy a helyiséget bérbe kívánja venni egy úgynevezett „kijutós játék” (exit game) szórakoztató központ kialakítására.

A „kijutós játék” a logikai játékok csoportjához tartozik, a kombinatív készség mellett fejlesztheti a koncentrációt, és a stressztűrő képességet is. A játék egyaránt használható csapatépítésre, illetve igényes szórakoztatásra. A játékok 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 Kadlót Zsolt salgótarjáni lakos közreműködésével a Promeritum Alapítvány képzéseket, vetélkedőket kíván szervezni, aminek keretében –közhasznú tevékenységként – elsősorban helyi iskolákat célozna meg. Az együttműködés érdekében az alapítvány felkereste 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 biztosít a szervező.

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.

Az alapítvány az átalakítási munkákra (mely a pinceszintet nem érinti) költségvetést készített, melynek költsége bruttó 3.066.880,- Ft. A munkákat Bérlő saját költségén kívánja elvégezni, amelyet később, mint értéknövelő beruházást a bérleti díjba Bérbeadó beszámít.

A bérlő várhatóan 2014. június végéig végezné el a felújítást, és tervek szerint 2014. július elején kezdené meg tevékenységét.

A bérlő 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 szeszesital árusítását nem támogatja. A közgyűlésen részt vett a leendő bérlő képviselője és biztosította a társasházat, hogy nem kívánja az italozó vendégek körét megcélozni tevékenysége során.

A leendő bérlővel társaságunk egyeztetéseket folytatott, mely során tájékoztattuk, hogy a helyiség piaci alapú bérleti díja 1.000,- Ft/m<sup>2</sup>. Az egyeztetés során kiderült, hogy a bérlő 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 helyiséget, figyelembe véve az egyéb terheket is:

- A bérlet 3 éves időtartamára 50.000,- Ft/hó bérleti díjat tud fizetni, a 3 év lejártát követően a jogviszony az önkormányzat döntésének megfelelően megújítható a Közgyűlés által meghatározandó bérleti díj megfizetése mellett.
- A bérleti díj fizetési kötelezettsége a felújítási munkák befejezését követően, várhatóan 2014. július 1. napjától terheli bérlőt.
- A bérlőt terheli a helyiséggel kapcsolatos közüzemi díjak (áram, fűtés, víz –és csatorna, hulladék) megfizetése a helyiség birtokbaadásának időpontjától kezdődően.
- Amennyiben a határozott időtartam alatt a bérlő kezdeményezi a közös megegyezéssel történő megszüntetést, vagy szerződésszegés miatt a bérbeadó a szerződést felmondja, az önkormányzat nem kötelezhető a bérlő által végzett felújítási munkák megtérítésére.

### **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 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant bérbe adja a Promeritum Alapítvány részére 2014. június 01. napjától 2017. május 31. napjáig 3 éves határozott időtartamra 50.000,- Ft/hó bérleti díjon a határozat mellékletét képező szerződés alapján azzal, hogy a közüzemi költségek megtérítése Bérlő feladata.


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

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Határidő: 2014. május 31.

Salgótarján, 2014. május 12.

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

**Promeritum Alapítvány** (székhely: 3104 Salgótarján, Makarenkó út 7. Manzard 13., adószám: 18001381-1-12, nyilvántartási szám: 13/03/000677, bankszámlaszám: 10700220-49430501-51100005, képviseli: Pál Helga elnök) mint bérlő, továbbiakban: **Bérlő**, (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 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség.**

### II. SZERZŐDÉS TARTALMA

Bérbeadó Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének .../2014. (V.29.) Öh. számú határozata alapján bérbe adja, Bérlő **szolgáltatási tevékenység folytatása („exit game” szervezése) céljára** bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező, I. pontban meghatározott helyiséget **2014. június 1. napjától 2017. május 31. napjáig, 3 éves** határozott időtartamra.

### III. BÉRLETI DÍJ

1. Felek Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének .../2014.(V.29.) Öh. számú határozata alapján a bérleti díjat **kedvezményes, 50.000,- Ft/ hó, azaz ötvenezer forint/hó** összegben állapítják meg, amelyet Bérlő a Bérbeadó által kiállított számla alapján, az azon szereplő teljesítési határidőre köteles megfizetni. Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés lejártát követően a bérleti jogviszony meghosszabbítására, valamint a fizetendő bérleti díj meghatározására a Közgyűlés döntése alapján kerülhet sor, amennyiben Bérlőnek bérleti-és egyéb közüzemi díj tartozása nem áll fenn, azonban a szerződés meghosszabbítása a Bérbeadótól egyoldalúan nem követelhető.

Bérleti díj fizetési kötelezettség a tárgyi ingatlanon végzett felújítás/átalakítás befejezését követően, várhatóan 2014. július 1. napjától van. Bérlő a helyiség birtokába külön jegyzőkönyv felvétele mellett jelen szerződés aláírását követően. A szerződés aláírásakor óvadék fizetése nem történt.

2. Bérlő 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 és behajtási költségátalányt számít fel.

3. A jelen szerződésben meghatározott bérleti díj a közüzemi díjakat (áram, víz-és csatorna, fűtés, szemétszállítás) nem tartalmazza, azokat a bérlő a közüzemi szolgáltatókkal kötött szolgáltatási szerződés alapján közvetlenül a szolgáltatók felé fizeti. Bérlő 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 Bérlő feladata és költsége, melyet Bérlő tudomásul vesz és elfogad. A közüzemi díjak meg nem fizetése Bérlő 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 Bérlő a helyiséget megtekintette, ismeri és elfogadja a helyiség műszaki állapotát. Bérlő a műszaki állapottal kapcsolatosan szavatossági igényt nem támaszt, azt a Bérbeadó kizárja.
2. A Bérlő jogosult és köteles a helyiséget rendeltetésszerűen használni, a rendellenes használat miatt bekövetkezett minden kárért a Bérlő felelős. Bérlő 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. Bérlő 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 Bérlő 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. Bérlő 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 Bérlő felé nem tartozik, ezt jelen szerződéssel kizárja, melyet Bérlő tudomásul vesz és elfogad.
6. **Bérbeadó tudomással bír arról, hogy Bérlő a helyiséget átalakítja, felújítja, melyre a Bérlő előzetesen költségvetést készített bruttó 3.066.880,- Ft (hárommillió-hatvanhatezer-nyolcszáznyolcvan forint) összegben, melyet Bérlő számlákkal köteles igazolni. Az átalakítási munkákról szóló tételes költségvetésben foglaltak szerint az átalakításhoz jelen szerződés aláírásával Bérbeadó hozzájárul. Ezen átalakítási munkákat kivéve Bérlő 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 III. pontjában meghatározott bérleti díj, mely a szerződés teljes időtartamára, 2017. május 31. napjáig érvényes.**

**Bérló tudomással bír arról, hogy a tevékenysége megkezdéséhez a Társasház 2014. április 24-én megtartott közgyűlésén egyhangú szavazással hozzájárult azzal, hogy szeszesital árusítását nem támogatja. A közgyűlésen részt vett Bérló képviselője, aki biztosította a társasházat, hogy nem kívánja az italozó vendégkört 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 Bérlónak 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 Bérlónak 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 Bérlő, 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 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 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, 2014. május .....

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

.....  
**Bérlő**  
Kadlót Zsolt  
Bérlő

a .../2014.(V.29.) Öh. sz. határozattal elfogadott bérleti szerződés melléklete

### **Költségvetés (bruttó Ft)**

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

Függelék a ...../2014. (V.29.) ök.  
hat.

## TÁMOGATÓ NYILATKOZAT

Alulírott Balassi Bálint Mezei Könyvtár

(támogató szervezet neve, címe.) nyilatkozom, hogy a Salgótarján központjában – a Promeritum Alapítvány közreműködésével – létrehozandó, közéleket szolgáló, fejlesztő szórakoztató pont kialakítását támogatom.

Keltetés: Salgótarján, 2014. január 8.



[Handwritten Signature]

a támogató aláírása



## TÁMOGATÓ NYILATKOZAT

Alulírott: DORNYAY BELA MŰZEM 3100 SALGÓTARJÁN MŰZEM TÉR 2.

(támogató szervezet neve, címe.) nyilatkozom, hogy a Salgótarján központjában – a Promeritum Alapítvány közreműködésével – létrehozandó, közcélokat szolgáló, fejlesztő szórakoztató pont kialakítását támogatom.

Keltetés: Salgótarján. 2014. 01. 09.



Áraki Szilveszter

a támogató aláírása