



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/230-...h.../2018

Javaslat
a Salgótarján, Alkotmány út 9. szám alatti
nem lakás célú helyiség kedvezményes bérleti díjon történő hasznosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Szabó Aladár a SOARING MEDIA Kft. (továbbiakban: Kft.) ügyvezetője azzal kereste meg Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatát (továbbiakban: Önkormányzat), hogy a Salgótarján, Alkotmány út 9. sz. alatti helyiséget bérbe kívánja venni számítástechnikai- és infokommunikációs tevékenység (számítástechnikai gépek forgalmazása, szervizelés) végzéséhez. E mellett a Kft. saját és OKJ-s oktatásokat, képzéseket (például „Klikkelj Nagy!” címmel) tervez indítani több célcsoport (nyugdíjasok, hátrányos helyzetűek, munkanélküliek, stb.) számára, együttműködve a budapesti székhelyű Tandem Gimnáziummal. Az oktatási tevékenység engedélyeztetése jelenleg folyamatban van. Informatikai témában előadásokat, programsorozatot kíván szervezni olyan volt salgótarjáni szakemberek támogatásával és segítségével, akik jelenleg a digitális filmipar, grafikai stúdió, játék fejlesztés területén dolgoznak.

A helyiség egy közösségi térként is funkcionálna, megszólítva az infokommunikáció és számítástechnika iránt érdeklődő embereket.

Társaságunk az Alkotmány út 9. társasházzal felvette a kapcsolatot a bérbevétel tárgyában, azonban a társasházi közgyűlés összehívása az előterjesztés készítésekor még nem történt meg.

A helyiség piaci alapú bérleti díja 1.000,- Ft/hó/m² (300.000,- Ft/hó/300 m²). A Kft-vel társaságunk egyeztetéseket folytatott, mely során kiderült, hogy a Bérlo számításai szerint 100.000,- Ft/hó bérleti díjat tud fizetni a felmerülő közüzemi díjak megfizetése mellett, mivel csak ilyen feltételek mellett tudja gazdaságosan üzemeltetni a vállalkozást, figyelembe véve az egyéb terheket is.

A javasolt bérleti díj a helyiségre megállapított érték 33%-a, azonban figyelembe kell venni, hogy tapasztalat szerint egyetlen vállalkozás sem tudta eddig kitermelni a rendkívül magas rezsi és bérleti díjakat, nem véletlen, hogy sokáig üresen állt, továbbá azt, hogy oktatási tevékenység folytatása mellett közösségi térként is funkcionál a helyiség. A tevékenység egy új színfoltja lehet városunknak.

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. rendelet 41.§ (2) bekezdés f) pontja szerint nem kell pályázatot kiírni, ha a képviselő testület egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott.

Az előterjesztés készítésekor a bérleti szerződés mellékletét képező energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban van.

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. (hrsz: 1787/9/A/1) szám alatti, 300 m² nagyságú ingatlant pályázatás nélkül bérbe adja a SOARING MEDIA Kft. (székhely: 3121 Somoskőújfalu, Kodály Zoltán köz 2., Cg: 12-09008945, adószám: 24972648-2-12, képviseli: Szabó Aladár ügyvezető) részére 2018. február 1. napjától 2021. január 31. napjáig 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: Méhes András ügyvezető igazgató

Határidő: azonnal

Salgótarján, 2018. január 11.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.

1.



Méhes András
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: Méhes András ügyvezető igazgató) mint bérbeadó, a továbbiakban: **Bérbeadó**,

másrészről

SOARING MEDIA Kft. (székhely: 3121 Somoskőújfalu, Kodály Zoltán köz 2., Cg: 12-09008945, adószám: 24972648-2-12, képviseli: Szabó Aladár ügyvezető). mint Bérelő, a továbbiakban: **Bérelő**, (a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott napon és helyen 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

1. Bérbeadó Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének .../2018. (I.30.) határozata alapján bérbe adja, Bérelő **kereskedelmi (számítástechnikai gépek forgalmazása), szolgáltatási, oktatási tevékenység folytatása céljára** bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező, I. pontban meghatározott helyiséget **2018. február 1. napjától 2021. január 31. napjáig**, határozott időtartamra.
2. Felek megállapodnak abban, hogy a határozott időtartam leteltét követően, amennyiben Bérelőnek Bérbeadó felé bérleti vagy egyéb díjtartozás nem áll fenn, további 5 évre jelen szerződés – felek közös megegyezése alapján – meghosszabbítható. Ez esetben Felek a bérleti díjat felülvizsgálják a III/2. pontban foglaltak alapján, de Bérbeadó jogosult a bérleti díjnak legalább a szerződés idején bekövetkezett infláció mértékének megfelelő növelésére. Bérelőnek ezen összeg elfogadása esetén előbérleti joga van.

III. BÉRLETI DÍJ

1. Felek Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének .../2018. (I.30.) **határozata alapján** a bérleti díjat – a 300.000,- Ft/hó piaci bérleti díj helyett – **kedvezményes, 100.000,- Ft/ hó, azaz százezer forint/hó** összegben állapítják meg, amelyet Bérelő a Bérbeadó által kiállított számla alapján, az azon szereplő teljesítési határidőre köteles megfizetni.

2. Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés lejártát követően annak megújítására, valamint a bérleti díj meghatározására Önkormányzati döntés alapján kerülhet sor.
3. Felek megállapodnak abban, hogy 2019. január 1-től, valamint azt követően minden év január 1-től Bérbeadó a bérleti díjat az infláció mértékével megemelheti, melyről Bérlőt előzetesen legalább 60 nappal a fordulónapot megelőzően írásban tájékoztatja. Bérló díjfizetési kötelezettsége a helyiség jegyzőkönyv felvétele mellett történő átadásától annak visszaadásáig áll fenn. Bérló a határozott időtartam leteltét követően a bérleti díjjal megegyező mértékű használati díj fizetésére köteles, amennyiben szerződése nem kerül meghosszabbításra és a helyiséget Bérbeadónak vissza nem adja.

Bérló a szerződés megkötésekor 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot, azaz 300.000,- Ft-ot fizetett.
4. Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti díjat határidőre nem vagy nem teljes mértékben fizeti meg, Bérbeadó a késedelembe esés időpontjától a hatályos Ptk. szerinti késedelmi kamat négyszeresét számítja fel számlánként.
5. Jelen szerződésben meghatározott bérleti díj a közüzemi díjakat (áram, fűtés, szemétszállítás, ivóvíz és csatorna stb.) nem tartalmazza, azokat Bérló a közüzemi szolgáltatókkal kötött szolgáltatási szerződés alapján közvetlenül a szolgáltatók felé fizeti, ideértve a hulladékszállításra vonatkozó közszolgáltatást is. **A közüzemi díjak meg nem fizetése Bérló részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, mely feljogosítja Bérbeadót a bérleti szerződés 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdés szerinti felmondására. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szól. Bérló köteles a közüzemi költségekre vonatkozó közszolgáltatási szerződés másolatát az aláírástól számított 15 napon belül Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.**
6. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a helyiséghez tartozó villanyóra korábbi használat miatt kikapcsolásra került, melynek visszakapcsoltatása megtörtént, így a helyiség rendelkezik áramellátással. Felek megállapodnak abban, hogy a villanyóra visszakapcsolása Bérbeadótól független, ezért a helyiség bérbeadásának napjától kezdve a villanyóra kikapcsolása miatti, Bérlőnél keletkező üzleti veszteségért Bérbeadó felelősségre nem vonható, Bérbeadó ez irányú felelősségét kizárja, melyet Bérló elfogad.

IV. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Bérló a helyiséget 2017. november 24-én megtekintette, ismeri és elfogadja a helyiség műszaki állapotát. Bérló a műszaki állapottal kapcsolatosan szavatossági igényt nem támaszt, azt a Bérbeadó kizárja.
2. Bérló jogosult és köteles a helyiséget rendeltetésszerűen használni. Bérló felelős a nem rendeltetésszerű használat miatt bekövetkezett károkért. Bérló jelen szerződésben vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a szerződési előírásoknak és Bérbeadó rendelkezéseinek, valamint a szerződés II. fejezetében meghatározott célnak megfelelően használja.
3. Bérló kijelenti, hogy az Nvtv. 3.§ (1) bekezdés b) pontja szerint a SOARING MEDIA Kft. átlátható szervezetnek minősül. Bérló a szerződés aláírásáig igazolja, hogy köztartozásmentes adózó.

4. A bérleti jogviszony időtartama alatt Bérlőt terhelik a helyiség használatával összefüggő karbantartási kötelezettségek (ideértve a közüzemi órák hitelesítését) és azok költségei, valamint gondoskodik a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek /fűtő, vizes/ karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről.

Bérló a karbantartási költségeket a bérleti díjba semmilyen módon és mértékben nem számíthatja bele a kedvezményes bérleti díjra figyelemmel.

5. Bérló a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (11) bekezdése alapján vállalja a szerződésben előírt beszámolási, adatszolgáltatási, nyilvántartási kötelezettségek teljesítését (szerződés IV/14. pont), az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, továbbá azt, hogy a hasznosításban (Bérbeadóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként) kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

6. **Bérló a helyiséget a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével alakíthatja át, illetve újíthatja fel. Bérló az általa végzett felújítási, átalakítási munkák költségeit a bérleti díjba nem számíthatja be, - tekintettel arra, hogy kedvezményes bérleti díjon veszi bérbe a helyiséget, - azok megtérítését a Bérbeadótól nem követelheti, megfizetésük kizárólag a Bérló kötelezettsége, azok a bérleti jogviszony megszűnésekor sem követelhetők Bérbeadótól.** Bérló tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben bármilyen beruházást/felújítást a társasház, vagy Bérbeadó írásbeli jóváhagyását megelőzően megkezd, Bérbeadó a nyilatkozat megtagadásából eredő, Bérlónél felmerült esetleges kárért nem felel.

Felek megállapodnak abban, hogy ha a bérleti szerződés nem a Bérlőnek felróható okból szűnik meg, abban az esetben Bérló jogosult a Bérbeadó által írásban jóváhagyott, Bérló által elvégzett felújítási munkák költségének megtérítésére, figyelemmel a felújítás elvégzése és a szerződés megszűnése között eltelt időtartamra. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló által végzett felújítás során közös tulajdon nem keletkezik.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérló Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül kezdi meg vagy végez felújítást vagy beruházást, ez esetben Bérló nem tarthat igényt a felújítás megtérítésére akkor sem, ha a szerződés nem olyan okból szűnik meg, melyért a Bérló felelőssége fennáll.

Bérló tájékoztatja Bérbeadót, hogy a helyiségben nyílászárót (ajtót) kíván megszüntetni, illetve áthelyezni, melyhez Bérbeadó elvi engedélyét adja. Bérló az elvi engedély megadásától függetlenül műszaki dokumentáció benyújtására köteles a nyílászáró áthelyezése miatt, mely munkálat Bérbeadó írásbeli engedélyével kezdhető meg. Bérló a nyílászáró áthelyezését saját költségén végzi, mely költséget a bérleti díjba be nem számíthat, tekintettel a kedvezményes bérleti díjra.

7. Bérló a helyiséget a jelen szerződésben meghatározott tevékenységtől **eltérő célra csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével hasznosíthatja.** Bérlőt terhelik a helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége, és az azzal kapcsolatban felmerülő költségek. Bérló **üzleti tevékenységét csak érvényes hatósági engedélyek, illetve a társasház hozzájárulása 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.

Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy az Alkotmány út 9. társasháznál kezdeményezte a közgyűlés összehívását annak érdekében, hogy a társasház hozzájáruljon a Bérlő által végzett tevékenység folytatásához. Felek megállapodnak abban, hogy a társasház nemleges döntése esetén a Bérlőt ért károkért Bérbeadó nem felel, azért felelősségre nem vonható.

8. Bérlő köteles a használat ideje alatt a helyiség előtti közterület rendben- és tisztántartására, továbbá síkosság-mentesítésére Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének a mindenkor hatályos, a köztisztaság fenntartásáról szóló rendeletben (szerződéskötéskor: 43/2001. (XII.17.) Ör.) foglaltak szerint. Ennek elmulasztásából eredő kár Bérlőt terheli.
9. Bérlő köteles a tevékenységéhez kapcsolódó tűzvédelmi szabályok betartására, az ehhez szükséges eszközök, engedélyek saját költségén történő beszerzésére, melyet a bérleti díjba be nem számolhat.
10. **Bérbeadó a helyiséget albérletbe, másnak a használatába Bérbeadó előzetes hozzájárulásával adhatja,** mely esetben Bérlőnek tájékoztatási kötelezettsége van az albérlők személyét illetően.
11. Felek a bérleti szerződést kizárólag közös megegyezéssel, írásban módosíthatják.
12. a) Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony a határozott időtartam elteltével megszűnik.
b) Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony ideje alatt bármelyik Fél jogosult a bérleti szerződést a hónap 15. napjáig – a következő hónap végére – felmondani. Bérlő ez esetben cserehelyiségre nem tarthat igényt.
Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt szerződésszegés miatt felmondani, ha Bérlő ellen csőd, vagy felszámolási-, végelszámolási-, vagy kényszertörlési eljárás indul.
c) Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt a Ltv. és Ptk. szerint szerződésszegés miatt felmondani, ha
 - a Bérlő a bérleti díj, közmű-vagy egyéb díjfizetési kötelezettségének bérbeadó vagy közüzemi szolgáltató felszólítását követően 8 napon belül nem tesz eleget,
 - a Bérlő szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által megjelölt határidőben nem teljesíti,
 - a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül a helyiséget a szerződésben meghatározottól eltérő célra használja,
 - a Bérlő a bérlet tárgyát vagy annak egy részét Bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakítja, albérletbe vagy másnak a használatába adja,
 - a Bérlő a bérlet tárgyát nem rendeltetésszerűen használja, illetve annak állagát rongálja.
 - 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 az Nvtv.3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek.

13. **Bérlő a bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnését követő 5 napon belül köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű (minimum a birtokba adás napján fennálló állapotban) 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 és a tartozás megfizetésére bírósági eljárást kezdeményezzen. Bérlő a bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén cserehelyiségre nem tarthat igényt.
14. Bérlő köteles a személyével kapcsolatos adatváltozásokról haladéktalanul értesíteni a Bérbeadót. Ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül, amely a szerződés felmondását vonhatja maga után.
15. Bérlőnek tudomása van arról, hogy a bérleményben lévő ingóságokra Bérbeadó biztosítással nem rendelkezik. Bérbeadó a bérleményben lévő ingóságokban esetlegesen bekövetkezett kárért nem felel.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Bérlő a társasházi döntéseknél a helyiségre vonatkozó döntéseket (például: vízórák megtekintése) kötelezőnek tekinti magára nézve, és azoknak eleget tesz. Bérlő a tevékenységének folytatása során a társasházi lakóközösség nyugalma nem zavarhatja.
2. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm.rendelet 12. § (1) bekezdése szerinti, a helyiségre vonatkozó HET-..... számú energetikai tanúsítvány jelen Szerződés 1. számú mellékletét képezi, melyet Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 1 példányban átvesz.
3. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről rendelkező 1993. évi LXXVIII. törvényt és Salgótarján Város Önkormányzata Képviselő Testületének 36/1993. (XII.20.) Ör. sz. rendeletét tartják irányadónak.
4. Felek jelen szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásra jogosult képviselőik útján jóváhagyólag aláírják.

Salgótarján, 2018.

.....
Bérbeadó

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányt:
nevében és megbízásából
Salgó Vagyon Kft.
Méhes András
ügyvezető igazgató

.....
Bérlő

SOARING MEDIA Kft.
Szabó Aladár
ügyvezető