



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

SV/222-4/2018

Javaslat
a Salgótarján, Fáy András krt. 39. (hrs: 2070/A/1) szám alatti
nem lakás célú helyiség kedvezményes bérleti díjon történő hasznosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) egyeztetéseket folytatott az UNIÓ COOP Zrt.-vel (továbbiakban: Zrt.) annak érdekében, hogy a Fáy András körúton több mint egy éve üresen álló helyiségben újból élelmiszerbolt üzemeljen.

A lakótelepen lévő helyiség 304 m² nagyságú, korábbi piaci alapú bérleti díja 199.252,- Ft/hó. A Zrt. képviselője a tárgyalások során elmondta, hogy számításaik szerint 50.000,- Ft/hó bérleti díjat tudnak fizetni a felmerülő közüzemi díjak megfizetése mellett, tekintettel arra, hogy az élelmiszerüzlet beindítása beruházási költséggel jár, és az ott lakók száma alapján a megtérülés nem biztosított.

A Zrt. kérését méltányolva a javasolt fizetendő bérleti díj a helyiségre megállapított díj 25%-a, azonban figyelembe kell venni, hogy a Palóc Nagykereskedelmi Kft. csődhelyzete óta a helyiség üresen áll, így az ott élőknek élelmiszer bolt nem áll rendelkezésükre az alapvető élelmiszerek beszerzéséhez. A város vezetése fontosnak tartja, hogy a lakótelepen élők számára élelmiszerbolt nyíljon, lehetővé téve számukra az élelmiszerek lakóhelyhez közeli boltból történő beszerzését.

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 az üres helyiség bérbeadására nem kell pályázatot kiírni, ha a képviselő testület egyedi döntése alapján ez alól felmentést adott.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013.(IV.25.) önkormányzati rendelet 19.§ (6) bekezdése szerint önkormányzati vagyont jelképes értéken hasznosítani az önkormányzattal kötött együttműködési megállapodás alapján lehet, melyhez a Közgyűlés minősített többségű döntése szükséges.

Fentiek alapján szükséges a Zrt.-vel együttműködési megállapodás megkötése.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja az UNIÓ COOP Zrt-vel kötendő együttműködési megállapodást az 1. melléklet szerint.
A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az együttműködési megállapodás aláírására.

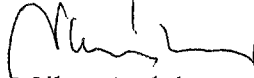
Felelős: Fekete Zsolt polgármester
Határidő: azonnal

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján, Fáy András krt. 39. (hrs: 2070/A/1) szám alatti, 304 m² nagyságú ingatlant pályázat nélkül bérbe adja az UNIÓ COOP Zrt. (székhely: 3525 Miskolc, Kossuth u.1., Cg: 05-10-000332, adószám: 11868992-2-05, képviseli: Tóth László vezérigazgató) részére 2018. február 1. napjától 2019. január 31. napjáig határozott időtartamra 50.000,- Ft/hó bérleti díjon a határozat 2. mellékletét képező szerződés alapján azzal, hogy a közüzemi költségek megtérítése Bérlet feladata.
A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató
Határidő: azonnal

Salgótarján, 2018. január 9.

SALGÓ VAGYON KFT
3104 Salgótarján, Park út 12.
1.


Méhes András
ügyvezető igazgató

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről **Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata** (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1., adószáma: 15735289-2-12, ÁHTI azonosító: 744843, Képviseli: Fekete Zsolt polgármester, a **továbbiakban Önkormányzat**)

másrészről **UNIÓ COOP Zrt.** (székhely: 3525 Miskolc, Kossuth u.1., Cg: 05-10-000332, adószám: 11868992-2-05, képviseli: Tóth László vezérigazgató), mint bérlő, (a továbbiakban: **Zrt.**) (a továbbiakban együtt: **Felek**)

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. Az Önkormányzat fontosnak tartja a Salgótarján Kemerovó városrészén élő lakosság számára elérhető szolgáltatások biztosítását, így az élelmiszerbolt elérhetőségét. A városrészen élők életszínvonalának javítása érdekében Felek a városrészen található élelmiszerbolt működtetése érdekében jelen együttműködési megállapodást kötik.
2. Az Önkormányzat annak érdekében, hogy a Kemerovó városrészen az alapvető élelmiszerekkel való ellátás lakótelepen belül biztosítva legyen, a Zrt. tevékenységének végzéséhez a tulajdonában lévő, az ingatlan nyilvántartásban 2070/A/1 hrsz-ú, Salgótarján, Fáy András krt. 39. (természetben Salgótarján, Fáy András krt. 37. fsz. 3.) szám alatti ingatlanból korábban leválasztott, korábban is élelmiszerboltként funkcionáló 304 m² alapterületű helyiséget külön szerződés alapján kedvezményes bérleti díjon (a piaci alapú bérleti díj 25%-án), a közüzemi díjak Zrt. általi megfizetése mellett bocsátja rendelkezésre.
3. Felek rögzítik, hogy folyamatosan törekszenek arra, hogy a városrész életszínvonala az élelmiszerbolt működése révén javuljon. Az Önkormányzat a Zrt-től tájékoztatást kérhet az élelmiszerbolt működéséről, mely esetben a Zrt. a kért tájékoztatást köteles megadni.
4. Felek az együttműködési megállapodást 2018. február 1. napjától 2019. január 31.

napjáig, határozott időre kötik, azt közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik vagy bármely fél 3 hónapos határidővel felmondhatja.

5. Jelen együttműködési megállapodás mindkét fél által történő aláírása napján lép hatályba.
6. A felmerülő esetleges jogvitákat a Felek jóhiszeműen eljárva, közösen rendezik. Amennyiben a tárgyalások a vitás kérdések felmerülését követő 30 napon belül nem vezetnek eredményre, a Felek érdekeiket bírósági úton érvényesítik.
7. Felek kijelentik továbbá, hogy az együttműködési megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
8. Felek jelen együttműködési megállapodást – elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Salgótarján, 2018.

.....
Önkormányzat
Salgótarján Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Fekete Zsolt
polgármester

.....
Zrt.
UNIÓ COOP Zrt.
Tóth László
vezérigazgató

Ellenjegyezte:

.....
Tóthné dr. Kerekes Andrea
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Egyed Andrásné
irodavezető

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: 12-09-001893, bankszámla: OTP Bank NyRt.: 11741000-20171773-00000000, adószám: 11202749-2-12, KSH szám: 11202749-6832-113-12, képviselő: Méhes András ügyvezető igazgató) mint **Bérbeadó**, (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről **UNIÓ COOP Zrt.** (székhely: 3525 Miskolc, Kossuth u.1., Cg: 05-10-000332, adószám: 11868992-2-05, képviseli: Tóth László vezérigazgató), mint **bérlő**, (a továbbiakban: **Bérlő**) (a továbbiakban együtt: **Felek**)

között alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Jelen szerződés tárgya a Salgótarján, **2070/A/1 hrsz-ú**, 798 m² nagyságú ingatlanból korábban leválasztott élelmiszerboltként funkcionáló **304 m² nagyságú**, Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, **az ingatlan nyilvántartásban Salgótarján, Fáy András krt. 39., természetben Salgótarján, Fáy András krt. 37. szám alatti üzlethelyiség.**

II. A SZERZŐDÉS TARTALMA

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő **kereskedelmi tevékenység - élelmiszer bolt - folytatása céljára** bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező helyiséget **2018. február 1. napjától 2019. január 31. napjáig** terjedő meghatározott időtartamra.

III. BÉRLETI DÍJ

1. Felek a bérleti díjat kedvezményes **50.000,- Ft/hó, azaz ötvenezer- Forint/hó áfamentes** összegben állapítják meg, mely bérleti díjat Bérlő köteles Bérbeadó által kiállított számla alapján utólag, tárgyhót követő hónap 15. napjáig megfizetni. Bérlő díjfizetési kötelezettsége a helyiség jegyzőkönyv felvétele mellett történő átadásától annak jegyzőkönyvben rögzített visszaadásáig áll fenn. Bérlő 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. Bérlő a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül 3 havi bérleti díjnak megfelelő, 150.000,- Ft, azaz százötvenezer forint óvadékot utal át Bérbeadó fent nevezett bankszámlájára.

Bérlő 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 kamatot számítja fel a megfizetni elmulasztott összeg után.

2. Jelen szerződésben meghatározott bérleti díj a közüzemi díjakat (áram, fűtés, szemétszállítás, ivóvíz és csatorna stb.) nem tartalmazza, azokat Bérlő 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.**

IV. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Bérló ismeri és elfogadja a helyiség műszaki állapotát, azt előzetesen megtekintette.
Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a helyiség áram ellátásának visszakapcsolása érdekében az eljárást a közműszolgáltatónál elindította, mely költség Bérbeadót terheli. Bérbeadó a fűtés visszaállításáról saját költségén intézkedik.
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 ingatlan a szerződési előírásoknak és Bérbeadó rendelkezéseinek, valamint a szerződés II. fejezetében meghatározott célnak megfelelően használja.
3. 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.
Bérló a karbantartási költségeket a bérleti díjba semmilyen módon és mértékben nem számíthatja bele.
4. 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.
5. Bérló kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1.c) pontja szerint az UNIÓ COOP Zrt. átlátható szervezetnek minősül.
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, azok megtérítését a Bérbeadótól nem követelheti, megfizetésük kizárólag a Bérló kötelezettsége, azok a bérleti jogviszony megszűnésekor sem követelhetők Bérbeadótól, tekintettel a kedvezményes bérleti díjra.** (A kedvezmény mértéke a piaci bérleti díj 74%-a). Bérló tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben bármilyen beruházást/felújítást a társasházi, vagy bérbeadói írásbeli jóváhagyást megelőzően megkezd, Bérbeadó a nyilatkozat megtagadásából eredő, Bérlónél felmerült esetleges kárért nem felel.

7. Bérló a helyiséget a jelen szerződésben meghatározott tevékenységtől eltérő célra csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével - külön megállapodásban rögzített feltételekkel - 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 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.
8. Bérló köteles a használat ideje alatt a helyiség előtti közterület rendben- és tisztántartására, továbbá síkosság-mentesítésére.
9. Bérló köteles a tevékenységéhez kapcsolódó tűzvédelmi szabályok betartására, az ehhez szükséges eszközök, engedélyek saját költségén történő beszerzésére, melyet a bérleti díjba be nem számolhat.
10. Bérló a helyiséget albérletbe, másnak a használatába nem adhatja, illetve a helyiségbe más használót nem fogadhat be.
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. Bérló ez esetben cserehelyiségre nem tarthat igényt.
 - c) Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt a Ptk. szerint szerződésszegés miatt 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 helyiséget a szerződésben meghatározottól eltérő célra használja,
 - a Bérló a bérlet tárgyát vagy annak egy részét Bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakítja, albérletbe vagy másnak a használatába adja,
 - a Bérló a bérlet tárgyát nem rendeltetésszerűen használja, illetve annak állagát rongálja.
 - Bérló 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. **Bérló a bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnését követő 15 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 és a tartozás megfizetésére

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

14. Bérló köteles a szervezetével, személyével kapcsolatos adatváltozásokról haladéktalanul értesíteni a Bérbeadót. Ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül, amely a szerződés felmondását vonhatja maga után.
15. Bérlónek 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. Jelen szerződés megkötésére a 36/1993. (XII.20.) Ör. sz. rendelet 41. § (2) f) pontja alapján kerül sor.
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-00553856 számú energetikai tanúsítvány jelen Szerződés 1. számú mellékletét képezi, melyet Bérló jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 1 példányban átvesz.
Bérbeadó az áram visszakapcsolását követően elkészíti a helyiségre vonatkozó érintésvédelmi, villamos –és tűzvédelmi minősítő iratot, melynek 1 példányát Bérló részére átad.
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 után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásra jogosult képviselőik útján jóváhagyólag aláírják.

Salgótarján, 2018.

.....
Méhes András
ügyvezető igazgató
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
nevében eljáró Salgó Vagyon Kft.
Bérbeadó

.....
Tóth László
vezérigazgató
UNIÓ COOP Zrt.
Bérló

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

ÖSSZESÍTŐ LAP

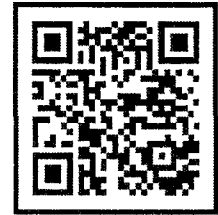
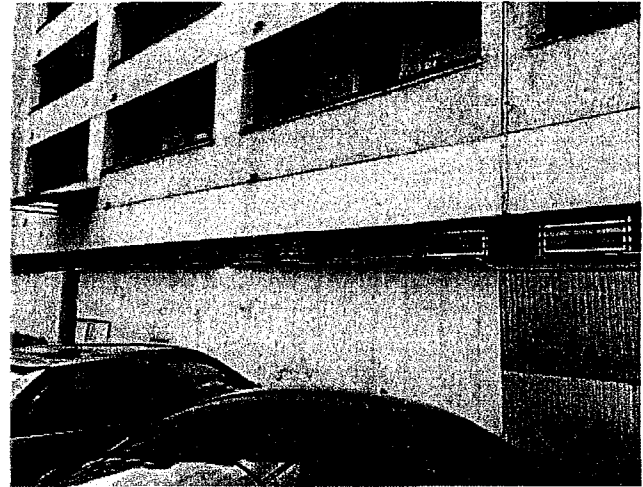
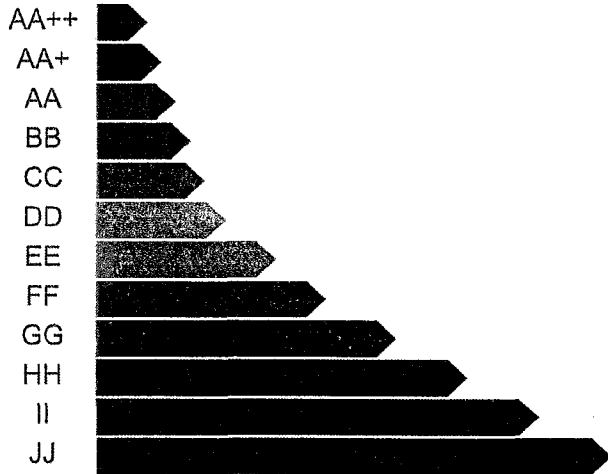
HET-00553856

Épület (önálló rendeltetési egység)

Rendeltetés: Kereskedelmi
Cím: 3104 Salgótarján
Fáy András körút 37 fszt/3
HRSZ: 2070/A/1
Az épület védeltsége: Nem védett

Megrendelő

Név: Salgó Vagyon Kft.
Cím: Magyarország (HU)
3104 Salgótarján
Park út 12.

**Energetikai minőség szerinti besorolás: GG****Átlagost megközelítő****Energetikai adatok**

Fűtött alapterület: 267,21 m²
Összesített energetikai jellemző:
-méretezett érték: 228,55 kWh/m²a
-követelményérték: 90 kWh/m²a
-a követelményérték százalékában: 253,94%

Korszerűsítési javaslat

Az optimalizálást elvégeztük. A külső főfalak szigetelésével, a nyílászárók fokozott hőszigetelésűre való cserélésével valamint a fűtési és melegvíz ellátó rendszer korszerűsítésével jelentős megtakarítás érhető el.

A javaslattal elérhető besorolás: **CC****Megjegyzés**

Tanúsítás módszere: Épületrész, számítással

A tanúsítvány kiállításának oka:
ingatlan bérbeadás**Tanúsító szakember adatai**

Név: LACZKÓ CSABA
Cím: 3100 Salgótarján
Pécskő út 1. III. em. 14.
Telefon: 06309833447
Email: lacsab@gmail.com

Jogosultsági szám: TÉ 12-4006 (MMK)

Alátámasztó munkarész:

- kelte: 2017. február 22.
- készítő szoftver megnevezése:
WinWatt 7.54 (2017. 1. 6.)

Hiteles kiállítás dátuma: 2017. február 22.

Aláírás

LACZKÓ CSABA
energetikai tanúsító, auditor
TE'12-4006

(Pecset helye)

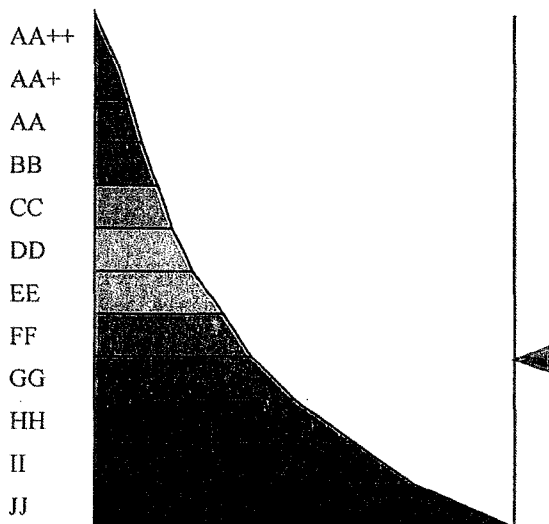
Energetikai minőségértékelés összesítő

Épület: Salgó Vagyon Kft.
3104 Salgótarján
Fáy András körút 37. fszt. 3 ajtó
Hrsz: 2070/A/1

Megrendelő: Salgó Vagyon Kft.
3104 Salgótarján, Park út 12.

Tanúsító: Laczkó Csaba
3100 Salgótarján, Pécskő út 1. III. em. 14.
regisztrációs szám: TÉ 12-4006
lacsab@gmail.com

Az épület(rész) fajlagos primer energiafogyasztása: 228.5 kWh/m²a
Követelményérték (viszonyítási alap): 90.0 kWh/m²a
Az épület(rész) energetikai jellemzője a követelményértékre vonatkoztatva: 253.9 %
Energetikai minőség szerinti besorolás: GG (Átlagost megközelítő)



A tanúsítás oka: ingatlan bérbeadás
Épület védettsége: Nem védett
Az épület építési ideje 1970.
Épület fűtött szintjeinek száma: 1

A tanúsítvány az egyszerűsített számítási módszerrel készült.

A javaslat(ok) megvalósításával elérhető minőség: CC
A korszerűsítési javaslatok leírása a számítási rész végén található.

Tanúsítvány azonosító tanúsítónál:

Kelt: 2017. 02. 22.

Aláírás

LACZKÓ CSABA
energetikai tanúsító, auditor
TÉ 12-4006