



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótarján



SV/1.430-.../2018.

## **Javaslat nem lakáscélú helyiség bérbeadására**

### **Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) a TOP 6.3.2-15-ST1-2016-00001 azonosító számmal elnyert pályázat keretében a „Beszterce tér felújítása” címmel teljeskörűen felújította a Beszterce tér 1. (hrs: 2695/2/A/10) szám alatti emeleti helyiségét. A felújítás során a helyiség födémfelújítása, új nyílászárók beépítése, vizesblokkok és közösségi tér kialakítása, valamint vendéglátásra alkalmas helyiségek kialakítása történt meg. A felújításhoz kapcsolódóan a beépítésre kerülő elektromos berendezések miatt szükséges a rendelkezésre álló elektromos teljesítmény bővítése a meglévő 3x20A-ról 3x100A-re. A teljesítmény bővítés az EMÁSZ engedélye alapján történhet meg, várhatóan 2018. április 15-ig.

A Salgó Vagyon Kft-t Bertóti Judit egyéni vállalkozó azzal kereste meg, hogy a településrészen jelenleg üzemeltetett vendéglátó egységét (Margaréta snack) kinőtte, új tevékenységeket szeretne megvalósítani, ezért szeretné a felújított helyiséget bérbe venni a közösségi tér működtetésére, programok szervezésére, melyhez kapcsolódóan az épületben kialakított vendéglátási funkciót is üzemeltetni kívánja, mindezzel vállalja a helyiség közüzemi költségeinek megfizetését is. A közösségi tér működtetése során természetesen biztosítja az Önkormányzat igényeinek megfelelően igény szerint az ingyenes használatot úgy, hogy a használaton kívüli napokon a helyiséget egyéb tevékenység folytatása céljára bérbe adhatja.

Társaságunk Bertóti Judittal egyeztetéseket folytatott, mely során leendő bérlő vállalta a havi 100.000 Ft-os bérleti díj megfizetését, továbbá kérte lehetőség szerint a bérleti szerződés 3 évre történő megkötését.

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 alapján nem kell pályázatot kiírni, ha a képviselő testület egyedi döntése alapján ez alól felmentést ad, ezért szükséges a Közgyűlési jóváhagyás a szerződés megkötéséhez.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a tárgyi ingatlant Bertóti Judit egyéni vállalkozó részére 2018. április 1. napjától, 2021. március 31. napjáig adja bérbe piaci alapon havi áfamentes 100.000 Ft bérleti díjon a határozati javaslat melléklete szerint azzal a feltétellel, hogy a helyiség birtokba adása a helyiség teljesítménybővítését követően történhet meg.

### **Tisztelt Közgyűlés!**

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## Határozati javaslat

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2018. április 1. napjától – 2021. március 31. napjáig piaci alapon havi áfamentes 100.000 Ft bérleti díjon bérbe adja Bertóti Judit egyéni vállalkozó (született: ....., anyja neve: ....., lakik: .....) részére a Salgótarján, Beszterce tér 1. szám alatti, 2695/2/A/10 hrsz-ú, 221 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget a közüzemi költségek Bérlő által történő megfizetése mellett a melléklet szerint.  
A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját a melléklet szerinti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2018. március 22.

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



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: 12-09-001893, 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

### Bertóti Judit egyéni vállalkozó

(lakik: ..... születési hely, idő: ....., anyja neve: ....., szig. szám: ....., egyéni vállalkozói nyilvántartási száma: ....., adószáma: .....), mint **Bérlő** (továbbiakban: **Bérlő**)  
(a továbbiakban együtt: Felek) között alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

### I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Jelen szerződés tárgya a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő, **Salgótarján, Beszterce tér 1. szám alatti 2695/2/A/10 hrsz-ú, 221 m<sup>2</sup> nagyságú helyiség és annak berendezései és bútorai.**

### II. A SZERZŐDÉS TARTALMA

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő **szolgáltató tevékenység folytatása céljára** bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező helyiséget és annak berendezéseit és bútorzatát **2018. április 1. napjától 2021. március 31. napjáig** terjedő meghatározott időtartamra.

### III. BÉRLETI DÍJ

1. Felek a bérleti díjat **100.000,- Ft/hó azaz Százezer Forint/hó áfamentes** összegben állapítják meg, mely bérleti díjat Bérlő köteles Bérbeadó által kiállított számla alapján, az azon szereplő teljesítési határidőre megfizetni. 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.

Bérlő díjfizetési kötelezettsége a helyiség jegyzőkönyv felvétele mellett történő átvételétől, annak jegyzőkönyv felvétele mellett történő visszaadásáig áll fenn. Bérlő a helyiségben elvégzendő áram teljesítménybővítés megvalósulását követően kerül az ingatlan birtokába.

Bérlő a határozott időtartam leteltét követően a bérleti díj összegével megegyező használati díj fizetésére köteles, amennyiben szerződése nem kerül meghosszabbításra és a helyiséget Bérbeadónak vissza nem adja. Bérlő jelen szerződés megkötésekor 300.000 Ft óvadékot fizetett be Bérbeadó házipénztárába. Bérlő tudomással bír arról, hogy az óvadék a szerződés megszűnésekor a helyiség Bérbeadó részére történő visszaadását követően jár vissza, és csak abban az esetben, ha Bérlőnek bérleti- és egyéb közüzemi díjtarozása nem áll fenn, valamint a helyiség, a berendezések és bútorok tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas (kizárólag a rendeltetésszerű használatból adódó elhasználódás vehető figyelembe) állapotban visszaadásra kerül Bérbeadó részére.

2. 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 számít fel a megfizetni elmulasztott összeg után.
3. 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 Bérlő 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. Bérlő köteles a közüzemi költségekre vonatkozó közszolgáltatási szerződés másolatát az aláírástól számított 15 napon belül Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.**

#### IV. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Bérlő ismeri és elfogadja a helyiség műszaki állapotát, azt előzetesen megtekintette, továbbá ismeri a berendezések és eszközök állapotát. A bérbeadás előtt a TOP 6.3.2-15-ST1-2016-00001 azonosító számmal elnyert pályázat keretében a „Beszterce tér felújítása” címmel a tulajdonos önkormányzat a helyiség teljeskörű felújítását elvégezte. Bérlő a műszaki állapottal kapcsolatosan szavatossági igényt nem támaszt, azt a Bérbeadó kizárja.
2. Bérlő jogosult és köteles a helyiséget, berendezéseket és eszközöket rendeltetésszerűen használni. Bérlő felelős a nem rendeltetésszerű használat miatt bekövetkezett károkért. Bérlő 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. 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.

Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a felújítás során beépített gépészeti berendezésekre, bútorokra 1 év garancia van, így ha azok meghibásodnak, azt Bérlő Bérbeadónak bejelenteni köteles a garancia érvényesítése miatt.

Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a felújítás során a helyiséghez riasztó rendszer került kiépítésre, mely távfelügyeleti rendszerbe kapcsolása Bérlő feladata, és költsége.

Bérlő a felújítás során a helyiséghez felvezető lépcső korlátjára telepített lift kezeléséhez az oktatást megkapta.

Bérlő a karbantartási költségeket a bérleti díjba semmilyen módon és mértékben nem számíthatja bele. Bérlő köteles a felújítás során beépített berendezések (lift, légtechnikai berendezés) kötelező karbantartását végző alvállalkozót a helyiségbe beengedni annak elvégzésére.

4. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a helyiségben szellőző rendszer, lift, hangtechnika és riasztó épült ki. Bérlő jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a jelen pontban meghatározott berendezések üzemeltetésére oktatást kapott. Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a kötelező karbantartások elvégzéséhez biztosítja a bejutást a szerződött alvállalkozó részére.

Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a riasztó távfelügyeletre bekötve nincs, azt Bérlőnek saját költségén kell megvalósítania.

5. Bérlő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (1) bekezdése alapján vállalja a szerződésben előírt beszámolási, adatszolgáltatási, nyilvántartási kötelezettségek teljesítését (szerződés IV/13. 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. **Bérlő a helyiséget a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével alakíthatja át, illetve újíthatja fel. Bérlő az általa végzett felújítási, átalakítási munkák költségeit a bérleti díjba nem számíthatja be, azok megtérítését a Bérbeadótól nem követelheti, megfizetésük kizárólag a Bérlő kötelezettsége, azok a bérleti jogviszony megszűnésekor sem követelhetők Bérbeadótól.** Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben bármilyen beruházást/felújítást az írásbeli jóváhagyást megelőzően megkezd, abban az esetben Bérbeadónál felmerülő, a pályázathoz kapcsolódó kárt és visszafizetési kötelezettségből adódó összeg megtérítését megfizetni köteles, valamint Bérbeadó kötelezheti Bérlőt az eredeti – felújított – állapot visszaállítására. Az épületből a projekt keretében beszerzett berendezéseket és bútorokat csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével viheti ki.

Bérlő jelezte Bérbeadó felé, hogy a későbbiek során tervezi az ingatlant megfigyelő kamerarendszer kiépítését. A kiépítést Bérlő Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján, saját költségen végezheti el, mely költség a bérleti díjba be nem számítható, azt Bérbeadótól nem követelheti.

7. Bérlő 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. Bérlő 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 Bérlő felé nem tartozik, ezt jelen szerződéssel kizárja, melyet Bérlő tudomásul vesz és elfogad.
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.

9. Bérelő köteles a tevékenységéhez kapcsolódó tűzvédelmi szabályok betartására, az ehhez szükséges eszközök, engedélyek saját költségen történő beszerzésére, melyet a bérleti díjba be nem számolhat.
10. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérelő a közösségi tér működtetése során biztosítja az Önkormányzat igényeinek megfelelően az ingyenes használatot úgy, hogy a használaton kívüli napokon a helyiséget egyéb tevékenység folytatása céljára bérbe adhatja. Az Önkormányzat helyiség igényét Bérelő felé legalább 1 héttel (7 nappal) korábban jelezni köteles. Felek megállapodnak abban, hogy a közösségi tér közüzemi díjainak fizetése Bérelő kötelezettsége.
11. Bérelő a helyiséget albérletbe, másnak a használatába nem adhatja, illetve a helyiségbe más használót nem fogadhat be – ide nem értve a közösségi tér hasznosításából adódó bérbeadást (IV/10. pont).
12. Felek a bérleti szerződést kizárólag közös megegyezéssel, írásban módosíthatják.
13. 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. Bérelő ez esetben cserehelyiségre nem tarthat igényt.  
c) Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt a Ptk. szerint szerződésszegés miatt felmondani, ha
  - a Bérelő a bérleti díj, közmű-vagy egyéb díjfizetési kötelezettségének bérbeadó vagy közüzemi szolgáltató felszólítását követően 8 napon belül nem tesz eleget,
  - a Bérelő 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 Bérelő a bérlet tárgyát vagy annak egy részét Bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakítja, albérletbe vagy másnak a használatába adja,
  - a Bérelő a bérlet tárgyát nem rendeltetésszerűen használja, illetve annak állagát rongálja.
  - 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 az Nvtv.3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek.
14. **Bérelő a bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnését követő 5 napon belül köteles a helyiséget, berendezéseket és eszközöket 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 bírósági eljárást kezdeményezzen. Bérelő a bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén cserehelyiségre nem tarthat igényt.
15. Bérelő köteles a személyével kapcsolatos adatváltozásokról haladéktalanul értesíteni a Bérbeadót. Ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül, amely a szerződés felmondását vonhatja maga után.

16. 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. Bérelő jelezte Bérbeadó felé, hogy gazdasági társaságot kíván létrehozni, melynek megalapítását követően jelen bérleti szerződést a gazdasági társaság útján kívánja folytatni. Bérbeadó ehhez előzetesen hozzájárul.
2. Jelen szerződés megkötésére a 36/1993. (XII.20.) Ör. sz. rendelet 41. § (2) f) pontja alapján kerül sor, Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a .../2018.(III.29.) határozata alapján.
3. Bérbeadó tájékoztatja Bérelőt, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm.rendelet 12. § (1) bekezdése szerinti, a helyiségre vonatkozó energetikai tanúsítványt megrendelte, melyet 2018. május 31. napjáig Bérelőnek átad. jelen
4. 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.
5. Felek jelen szerződést annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásra jogosult képviselőik útján jóváhagyólag aláírják.

Salgótarján, 2018.....

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

.....  
**Bérelő**  
Bertóti Judit  
egyéni vállalkozó