



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótárján



SV/3.356-...../2017.

**J a v a s l a t**  
**a Salgótárján, Játszó út 2. manzard alatti helyiség műterem céljára történő**  
**bérbeadására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótárján Megyei Jogú Város Közgyűlése 151/2016.(VI.28.) Öh.sz. határozatával bérebe adta a Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, Salgótárján, Játszó út 2. manzard, földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 3918/2/A/16 hrsz-ú, 29 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű helyiséget a hozzá tartozó 51 m<sup>2</sup> műteremmel Gelencsér János festőművész részére műterem céljára. A bérleti szerződés 2017. június 30. napján lejár. Az ingatlan 11.670,- Ft/hó kedvezményes bérleti díj alkalmazása mellett került bérbeadásra.

A festőművész úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan használata munkáját nagyban elősegíti, a helyiség bérletére a továbbiakban is igényt tart.

Javasoljuk, hogy a bérleti szerződés változatlan tartalommal, további egy évre kerüljön megkötésre.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.


**Határozati javaslat**

Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése bérebe adja Gelencsér János festőművész részére a Salgótárján, Játszó út 2. manzard alatti, földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 3918/2/A/16 hrsz-ú, 29 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű helyiséget a hozzá tartozó 51 m<sup>2</sup> műteremmel műterem céljára 11.670,- Ft/hó bérleti díj alkalmazásával, 2017. július 1. napjától 2018. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra azzal, hogy a közüzemi költségek viselése a bérlőt terheli. A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az 1. melléklet szerinti bérleti szerződés aláírására.

Felelős: Méhes András ügyvezető igazgató

Határidő: 2017. június 30.

Salgótárján, 2017. június 02.

  
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 **Gelencsér János** (3100 Salgótarján, Rákóczi út 32. I.3., szül: Pécs, 1960.04.06., anyja neve: Bózsa Ilona) mint bérlő, (a továbbiakban: **Bérlő**, a továbbiakban együtt: Felek) között alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

### ELŐZMÉNY

Felek Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 151/2016.(VI.28.) Öh. számú határozatával jóváhagyva 2016. július 1. napjával bérleti szerződést kötöttek a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 3918/2/A/16 hrsz-ú Salgótarján, Játszó út 2. manzard alatti, 29 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű (a hozzá tartozó 51 m<sup>2</sup> műteremmel) helyiségre, mely szerződés 2017. június 30. napján lejár, ezért annak meghosszabbítása szükséges, melyet Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése .../2017.(VI.27.) határozatával hagyott jóvá.

### I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Jelen szerződés tárgya a Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 3918/2/A/16 hrsz-ú **Salgótarján, Játszó út 2. manzard, 29 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű helyiség a hozzá tartozó 51 m<sup>2</sup> műteremmel.**

### II. A SZERZŐDÉS TARTALMA

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő **művészeti tevékenysége folytatásához műterem céljára** bérbe veszi a jelen szerződés tárgyát képező, I. pontban meghatározott helyiséget **2017.07.01 napjától 2018.06.30 napjáig** terjedő meghatározott időtartamra.

### III. BÉRLETI DÍJ

1. Felek a bérleti díjat **11.670,- Ft/hó azaz Tizenegyezer-hatszázhetven 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 2017. 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 visszaadásáig áll fenn. Bérlő a határozott időtartam leteltét követően használati díj fizetésére köteles, amennyiben szerződése nem kerül meghosszabbításra és a helyiséget Bérbeadónak vissza nem adja. Bérlő a korábbi szerződések megkötésekor óvadékot nem fizetett be.

2. 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 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 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.**

#### IV. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Bérló ismeri és elfogadja a helyiség műszaki állapotát, annak birtokában van. 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. A bérleti jogviszony időtartama alatt Bérlót 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.
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/12. 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 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.** Bérló tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben bármilyen

beruházást/felújítást a társasházi jóváhagyást megelőzően megkezd, Bérbeadó a nyilatkozat megtagadásából eredő, Bérlőnél felmerült esetleges kárért nem felel.

6. 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.
7. Bérló köteles a tevékenységéhez kapcsolódó tűzvédelmi szabályok betartására, az ehhez szükséges eszközök, engedélyek saját költségen történő beszerzésére, melyet a bérleti díjba be nem számolhat.
8. Bérló a helyiséget albérletbe, másnak a használatába nem adhatja, illetve a helyiségbe más használót nem fogadhat be.
9. Felek a bérleti szerződést kizárólag közös megegyezéssel, írásban módosíthatják.
10. 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.
11. **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 és a tartozás megfizetésére bírósági eljárást kezdeményezzen. Bérlő a bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén cserehelyiségre nem tarthat igényt.

12. Bérlő köteles a személyével kapcsolatos adatváltozásokról haladéktalanul értesíteni a Bérbeadót. Ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül, amely a szerződés felmondását vonhatja maga után.
13. 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. Jelen szerződés megkötésére a 36/1993. (XII.20.) Ör. sz. rendelet 41. § (2) a) 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-00362803 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 után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásra jogosult képviselőik útján jóváhagyólag aláírják.

Salgótarján, 2017.

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

.....  
**Bérlő**  
Gelencsér János

1. számú melléklet

# HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

ÖSSZESÍTŐ LAP

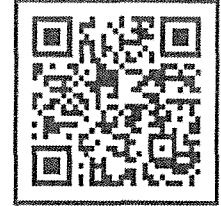
HET-00362803

## Épület (önálló rendeltetési egység)

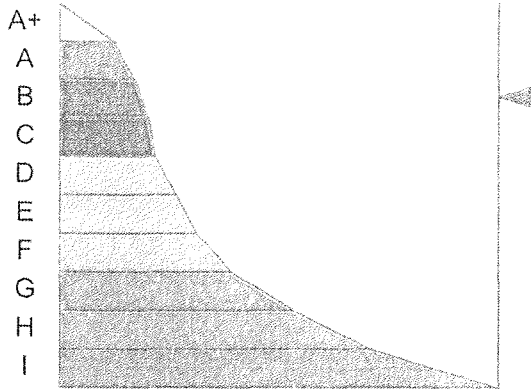
Rendeltetés: Lakó- és szállásjellegű  
Alapterület: 55,6 m<sup>2</sup>  
Cím: 3100 Salgótarján  
Játszó út 2 4/16  
HRSZ: 3918/2/A/16

## Megrendelő

Név: St. Játszó út 2. em/16  
Cím: Magyarország (HU)  
3100 Salgótarján  
Játszó út 2.



## Az energetikai minőség szerinti besorolás: B



Követelménynél jobb



## Energetikai adatok

Épület A/V aránya: 1  
Fűtött alapterület: 55,6 m<sup>2</sup>

Fajlagos hővesztésgétező értéke: 0,5 W/m<sup>2</sup>K  
Fajlagos hővesztésgétező a követelményérték százalékában: 108,19%

Fajlagos primer energiafogyasztása: 156,4 kWh/m<sup>2</sup>a  
Követelményérték (viszonyítási alap): 193,41 kWh/m<sup>2</sup>a  
Fajlagos primer energiafogyasztás a követelményérték százalékában: 80,87%

Nyári túlmelegedés kockázata nem áll fenn.

## Tanúsító szakember adatai

Név: LACZKÓ CSABA  
Cím: 3100 Salgótarján  
Füleki út 39.  
Telefon: 06309833447  
Email: lacsab@gmail.com

Jogosultsági szám: TÉ12-4006  
Tanúsítvány azonosítója a tanúsítónál:  
TÉ12-4006  
Tanúsítványt készítő szoftver megnevezése:  
WinWatt 7.34 (2015. 6. 29.)  
A tanúsítvány készítésének dátuma:  
2015. december 11.

Hitelesítés (feltöltés) dátuma:  
2015. december 13.

## Korszerűsítési javaslat

Az ingatlan besorolása kedvező, de műszaki állapota leromlott. Fűtési rendszer korszerűsítése javasolt a nyílászárók cseréjé szintén.

A javaslat megvalósítása esetén elérhető minőség: A

## Megjegyzés

Aláírás

LACZKÓ CSABA  
energetikai tanúsító, auditor  
TÉ12-4006

(Pecset helye)

**Energetikai minőségtanúsítvány összesítő**

Épület: St. Játszó út 2. 4.em/16  
3100 Salgótarján  
Játszó út 2. 4. emelet 16 ajtó  
Hrsz: 3918/2/A/16

Megrendelő: St. Játszó út 2. 4.em/16  
3100 Salgótarján, Játszó út 2.

Tanúsító: Laczkó Csaba  
3100 Salgótarján, Füleki út 39.  
regisztrációs szám: TÉ 12-400

Az épület(rész) fajlagos primer energiafogyasztása:

156.4 kWh/m<sup>2</sup>a

Követelményérték (viszonyítási alap):

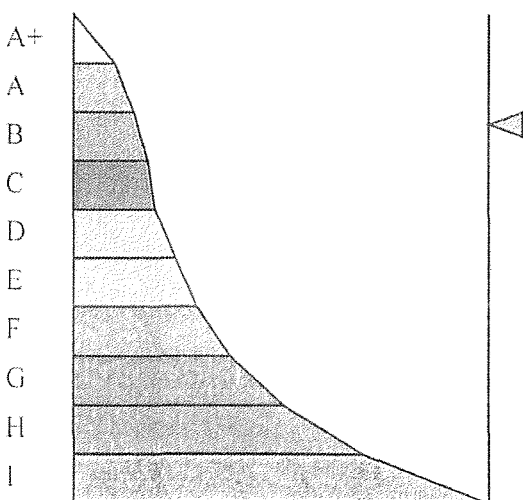
193.4 kWh/m<sup>2</sup>a

Az épület(rész) energetikai jellemzője a követelményértékre vonatkoztatva:

80.9 %

**Energetikai minőség szerinti besorolás:**

**B (követelménynél jobb)**



A tanúsítvány az egyszerűsített számítási módszerrel készült.

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

Tanúsítvány azonosító tanúsítónál: TÉ 12-4006

Kelt: 2015.12.11.

Aláírás

LACZKÓ CSABA  
energetikai tanúsító, auditor  
TÉ 12-4006