



Vásárosnaményi Közös Önkormányzati Hivatal

4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.

Telefon/ Fax.: 06 45 470 022

honlap: www.vasarosnameny.hu

e-mail: hivatal@vasarosnameny.hu

Száma: 151/3968-2/2022.

Készítette: dr. Lénárt Sándor Pál vagyongazdálkodási és igazgatási ügyintéző/Jegyzői Titkárság

A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges!

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

**a Vásárosnamény, Szabadság tér 34. szám alatti, 111/6/A/21 hrsz-ú ingatlanból 69 m² nagyságú
üzlethelyiség bérleti szerződésének megkötésére**
(Készült: a Képviselő-testület 2022. április 28-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Vásárosnamény, Szabadság tér 34. szám alatti, 111/6/A/21 hrsz-ú, 59 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogát 2017. március 01-től - 2022. február 28. napjáig Kis Örömök Kft. (székhely: 4440 Tiszavasvári, Gombás András utca 23/C., a továbbiakban: Bérelő) megszerezte. A helyiséget tisztítószer és egyéb eszközökre vonatkozó kiskereskedelmi tevékenység céljára jelenleg is használja.

A Bérelő bérleti jogviszonyának folytatásához 2022. április 12-én kérelmet nyújtott be, mely szerint az üzlethelyiséget továbbra is bérelni kívánja.

A bérelő bérleti díj fizetési kötelezettségének eleget tett.

2018. augusztus 15. napján az 59 m² nagyságú helyiségen kívül az üzlethelyiség mögött lévő 10.08 m² alapterületű, raktárként funkcionáló helyiségre vonatkozóan is bérleti szerződés megkötésére került sor. A bérleti jog átadásáról szóló megállapodás szerint bérleti joga 2022. február 28. napjáig szólt.

A helyiségek elhelyezkedése miatt javaslom a bérleti szerződések összevonását. Az összevont üzlethelyiség nagysága így összesen 69 m², melyből 10 m² raktár és szociális helyiség.

Az irányadó bérleti díj mértéke 246 607 Ft/hó az 59 m² alapterületű eladótérre vonatkozóan, míg 12 353 Ft/hó a 10 m² alapterületű raktár és szociális helyiségek vonatkozásában. A bérleti díj összege az eladótérre és az egyéb helyiségekre vonatkozóan összesen havonta 258.960.- Ft, azaz kettőszázötvennyolcezer-kilencszázhatvan forint.

A bérleti díj összege évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói

árindex mértékével növekszik.

Bérlőnek a bérleti díj összege alapján (258.960.- Ft/hó) 776.880.- Ft összegű óvadékot kell megfizetnie, de a korábbi jogviszonya alapján kötött szerződése tekintetében 691.728.- Ft összegű óvadékot már megfizetett, mely összeget az új bérleti szerződésben megállapított bérleti díjnak megfelelően ki kell egészíteni 85.152.- Ft-tal.

2020. október 07. napján a Kis Örömök Kft. képviselőjében eljáró Moór Zoltán ügyvezető igazgató tájékoztatta Vásárosnamény Város Önkormányzatát, hogy a Kis Örömök Kft. 2020. október 31. hatállyal beleolvadt a GEROMI Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-be. A korábban megkötött bérleti szerződés módosításra került a bérlő nevének változása miatt.

Vásárosnamény Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hbér.) 32. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati ingatlanokat elsősorban pályázati eljárás útján kell bére adni.

Nem kell pályázatot hirdetni, ha a rendelet alapján meghatározott feltételek fenn állnak.

„33.§ (1) Amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik, a helyiséget határozott időre, legfeljebb 5 évre, vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig lehet bére adni.

(2) Bérbeadó a határozott időre bére adott helyiséget a bérlő részére, legfeljebb 5 évi határozott időtartamra, pályázati kiírás nélkül, új bérleti szerződés megkötésével ismételten bére adhatja, amennyiben a bérlő a korábbi bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.”

...

A Hbér. 44. §-a rendelkezik az óvadékról.

„44.§ (1) A helyiségre vonatkozó bérleti szerződésben a bérlő kötelezettségeinek szerződésszerű biztosítására – a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) szabályai szerint – óvadék megfizetését kell kikötni. Az óvadék mértéke (összege) megegyezik a helyiségre a szerződéskötéskor megállapított háromhavi bérleti díj összegével.

(2) Az előbérleti jog alapján kötött szerződések tekintetében az óvadékot az új bérleti szerződésben megállapított bérleti díjnak megfelelően ki kell egészíteni.

(3) Az óvadékot az Önkormányzat részére a szerződés megkötéséig kell megfizetnie a bérlőnek. Ha a kiválasztott bérlő ezen fizetési kötelezettségének teljesítését határidőre nem igazolja, úgy vele a bérleti szerződés nem köthető meg. Ez esetben a kiválasztott bérlő semmilyen követeléssel nem élhet az Önkormányzat felé és – ha a helyiség bérleti jogát pályázati eljárás keretében szerezte meg – nem követelheti vissza az általa fizetett bánatpénzt sem.

(4) A bérbeadó az óvadékból a bérlővel szembeni követelést közvetlenül kielégítheti, ha a bérlő fizetési kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti. Amennyiben a kielégítést követően a bérleti jogviszony a szerződő felek közt fennmarad, úgy a bérlő köteles 30 napon belül az óvadékot az (1) bekezdés szerinti mértékre kiegészíteni. Ennek elmaradása esetén a bérleti szerződés megszüntethető.

(5) A fel nem használt óvadék összege a szerződés megszűnésekor 30 napon belül egy összegben visszajár a bérlőnek.”

Javaslom, hogy az összevont bérleti szerződést 2022. március 01-től - 2027. február 28-ig tartó 5 éves, határozott időtartamra kösse meg az önkormányzat.

Előterjesztésem mellékletét képezi a határozati javaslat és a bérleti szerződés tervezete.

Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (SzMSz), a 47. § (2) bekezdésének i) pontja alapján a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság, a 48.§ (1) bekezdésének b) pontja alapján a Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság véleményezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékletét képező határozati javaslat valamely változatát fogadja el!

Vásárosnamény, 2022. április 20.



Filep Sándor
polgármester

„Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022.(IV....) önkormányzati határozata

**a Vásárosnamény, Szabadság tér 34. szám alatti, 111/6/A/21 hrsz-ú ingatlanból 69 m² nagyságú
üzlethelyiség bérleti szerződésének megkötéséről**

A Képviselő-testület:

- 1) **Elhatározza, hogy** az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hbér.) 33. § (2) bekezdése alapján a 4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 34. szám alatti, összesen 69 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségre vonatkozóan a Geromi Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel (székhely: 4440 Tiszavasvári, Gombás András u. 23/C.) bérleti szerződést köt.
- 2) A bérleti szerződés időtartamát 2022. március 1-től - 2027. február 28. napjáig tartó, 5 éves határozott időben állapítja meg.
- 3) A bérleti díj mértékét **258 960 Ft/hó**, azaz kettőszázötvennyolcezer-kilencszázhatvan forint/hó összegben határozza meg, mely összeget a tárgyévet követő év első napjától az éves infláció mértékével automatikusan megemeli. Az első emelésre 2023. január hónaptól kerül sor.
- 4) Tekintettel arra, hogy Bérlő 691 728 Ft óvadékot a korábbi megállapodás alapján már megfizetett, jelen határozattal kötelezi, hogy a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg fizessen be további 85 152 Ft-ot óvadék-kiegészítés jogcímén az önkormányzat 11744065-15403399-00000000 számú számlájára, vagy a házipénztárába.
- 5) **Felkéri a Jegyzőt**, hogy gondoskodjon – a Hbér. szabályainak figyelembevételével - **a bérleti szerződés aláírásra történő előkészítéséről.**

Felelős: Jegyző
Határidő: 2022. április 30.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Vagyongazdálkodási- és igazgatási ügyintéző (helyben),
- 4) Geromi Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.(4440 Tiszavasvári, Gombás András u. 23/c.)
- 5) Irattár.

Vásárosnamény, 2022. április 28.

Ellenőrizte:

Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2022. április 28.




dr. Deák Ferenc jegyző

„TERVEZET”
BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Vásárosnamény Város Önkormányzata** 4800 Vásárosnamény, Tamási Áron utca 1. képviselőjében eljáró **Filep Sándor polgármester**, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről **Geromi Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** székhelye: 4440 Tiszavasvári, Gombás András u. 23/C., (adószáma: 13375494-4-15, cégjegyzékszám: 15-09-069529), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) a továbbiakban együtt Szerződő Felek között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. A Bérbeadó bérbe adja a tulajdonát képező, Vásárosnamény, Szabadság tér 34. szám alatti, 111/6/A/21 hrsz-ú ingatlanból 69 m² nagyságú, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant.
2. A Bérlő bérbe veszi az 1. pontban meghatározott ingatlant az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendeletben és a jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint kereskedelmi tevékenység folytatása céljából (tisztítószer/vegyes élelmiszer kiskereskedelem).
3. A bérleti szerződés **2022. március 1. napjától – 2027. február 28. napjáig** 5 éves, határozott időtartamra szól.
4. A **fizetendő bérleti díj összesen 258 960 Ft/hó**, azaz kettőszázötvennyolcezer-kilencszázhatvan forint/hó, mely összeg megfizetése minden hónapban, a Bérbeadó által kiállított számla szerinti fizetési határidőben esedékes.
5. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a 4. pontban meghatározott bérleti díj a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik. A megemelt bérleti díj minden év január 1-jével esedékes. A bérleti díj emelésére első alkalommal 2023. január 1-jével kerül sor.
6. A Bérlő a helyiség közüzemi költségeit (villany, víz, gáz), a szemétszállítási díjat és a közös költség összegét a szerződés aláírásának napjától közvetlenül a szolgáltatóknak fizeti.
7. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a helyiséget albérletbe nem adhatja, továbbá a helyiségbe történő befogadáshoz, a helyiség bérleti jogának átruházásához, valamint cseréjéhez a Bérbeadó hozzájárulása szükséges.
8. A Bérlő köteles a helyiséget rendeltetésszerűen, a bérbeadáskor megjelölt funkcióknak megfelelően használni, a szükséges állagmegóvást és a belső karbantartási feladatokat elvégezni.
9. Ha a Bérlő a szerződésben vagy pedig a jogszabályban meghatározott kötelezettségeinek nem tesz eleget, különösen a helyiségbér megfizetésére vállalt kötelezettségét nem teljesíti, illetve a helyiséget a rendeltetéstől eltérően használja, a Bérbeadó a jelen szerződést tizenöt napos felmondási idővel a hónap végére mindennemű kártalanítás, cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja.
10. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a szerződést bármelyik fél rendes felmondással felmondhatja a törvényes felmondási idő betartásával a hónap végére, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig.
11. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen megszünése esetén a helyiségeket köteles rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbevétel előtti állapotnak megfelelően visszaállítani és a Bérbeadónak visszaadni.
12. A Bérlő a bérleti jogviszony megszünése után másik helyiségre nem tarthat igényt.

13. Szerződő Felek rögzítik, hogy a bérlő által korábban megkötött megállapodások alapján megfizetett óvadék összege: 691 728 Ft, azaz hatszázkilencvenegyezer-hétszázhuszonnyolc forint.
14. A Bérlő tudomásul veszi, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendelet 44. § (2) bekezdése értelmében a megfizetett óvadék összegét a jelen bérleti szerződésben megállapított bérleti díjnak megfelelően ki kell egészíteni. A Bérlő így 85 152 Ft, azaz nyolcvanötezer-százötvenkettő forint összeget óvadék-kiegészítés jogcímén köteles megfizetni jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bérbeadó házipéntárába vagy a 11744065-15403399-00000000 számú számlájára.
15. A Bérbeadó az óvadék összegéből a Bérlővel szembeni követelést közvetlenül kielégítheti, ha a Bérlő a fizetési kötelezettségét írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti. Amennyiben a kielégítést követően a bérleti jogviszony a szerződő felek közt fennmarad, úgy a Bérlő köteles 30 napon belül az óvadékot a 13. pont szerinti mértékre kiegészíteni. Ennek elmaradása esetén a bérleti szerződés megszüntethető. A fel nem használt óvadék összege a szerződés megszűnésekor egy összegben visszajár a Bérlőnek.
16. A szerződésben nem vagy nem kielégítő részletezettséggel szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. hatályos rendelkezéseit, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a mindenkor érvényes jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni.
17. A szerződéssel kapcsolatos jogviták eldöntésére a felek a Vásárosnaményi Járásbíróság kizárólagos illetékességét ismerik el.
18. Jelen szerződés Vásárosnamény Város Képviselő-testületének lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendelet 33. § (2) bekezdése, valamint a .../2022.(IV. 28.) számú önkormányzati határozat alapján jött létre.

Alulírott szerződő felek jelen szerződést, annak elolvasása, értelmezése, megmagyarázása után, mint akaratukkal minden tekintetben megegyezőt saját kezűleg írták alá.

Vásárosnamény, 2022. április...

.....
Filep Sándor polgármester
Bérbeadó

.....
Geromi Kft.
Bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Bádonyi Nóra
Mb. Pénzügyi és gazdálkodási osztályvezető