



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: 151/10.317/2022.

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

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez –

Vásárosnamény, Szabadság tér 32. Fsz. 3. szám alatti 84,43 m² nagyságú üzlethelyiség (volt Csillag Csemege húsbolt) bérleti jogviszony keretében történő hasznosítására
(Készült: a Képviselő-testület 2022. szeptember 29-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vásárosnamény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 98/2022. (VI.30.) határozatával döntött a 4800 Vásárosnamény Szabadság tér 32. Fsz. 3. szám alatti 84,43 m² nagyságú üzlethelyiség hasznosításáról.

A pályázati felhívásban megjelölt határidőig, 2022. szeptember 12-ig két ajánlat érkezett.

Vásárosnamény Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) megállapította, hogy a benyújtott ajánlatok tartalmi szempontból a kiírásnak megfelelnek, érvényes ajánlattevő Kovács Gábor egyéni vállalkozó (4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 32/A.), valamint a B-Solution Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (2120 Dunakeszi, Szent István út 31/A).

A licitárgyalásra 2022. szeptember 14. napján került sor a Bizottság előtt, amelyen mindkét ajánlattevő személyesen vett részt. A licitárgyalás során a legjobb ajánlatot Kovács Gábor egyéni vállalkozó tette.

Ajánlattevő által ajánlott bérleti díj mértéke havonta 193.800.- Ft.

Bérlőnek a megállapított bérleti díj összege alapján (3 x 193.800.- Ft = 581.400.- Ft) összegű óvadékot kell megfizetnie.

A Bérlő által 2022. szeptember 07-én ajánlati biztosítékként megfizetett 145.800.- Ft az óvadék összegébe beszámít, így a Bérlőnek 435.600.- Ft, azaz négyszázharmincötezer-hatszáz forint összeget kell óvadék jogcímén megfizetnie.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: rendelet) a nem lakás célú helyiségek bérbeadásáról a következőképpen rendelkezik:

„ 32.§ (1) A Bérbeadó a helyiséget – e rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – pályázati eljárás lefolytatása után adja bérbe.

(2) Nem kell pályázatot kiírni a helyiség bérbeadására, ha

- a) a helyiség az önkormányzat kötelező, vagy szabadon vállalt feladatának ellátásához szükséges,
- b) a helyiségre korábban meghirdetett pályázat eredménytelen volt, új pályázat kiírására még

nem került sor és a pályázat elbírálását követő 3 hónapon belül a helyiség bérbeadására a korábbi pályázati kiírásnak megfelelő kérelmet nyújtottak be,

c) a felek másik helyiség biztosításában állapotok meg, vagy a bérlő egyébként cserehelyiségre jogosult,

d) a pályázati kiírás alól a Képviselő-testület felmentést adott, vagy

e) a 33.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján kerül sor a helyiség bérbeadására.

(3) A nem pályázati úton hasznosítható helyiségek bérbeadásáról a Képviselő-testület egyedileg dönt. Ilyen esetben a bérleti szerződés csak a Képviselő-testület által meghatározott személlyel és feltételek szerint köthető meg.

(4) A Képviselő-testület a helyiségekre vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával a Polgármestert bízta meg.

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

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

(3) A bérlő a bérleti szerződés lejárta előtt legalább 30 nappal, a Bérbeadóhoz benyújtott, írásbeli kérelmében kérheti a helyiség ismételt bérbeadását.”

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendelet 44. §-a rendelkezik az óvadékról.

„44.§ (1) A helyiségre vonatkozó bérleti szerződésben a bérlő kötelezettségeinek szerződés szerű 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 bántó pénzt 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.”

A Rendelet előírásainak megfelelően az ingatlan nyilvános pályázat során meghirdetésre került.

Mindezekre figyelemmel a Vásárosnamény Szabadság tér 32. Fsz. 3. szám alatti 84,43 m² nagyságú üzlethelyiség bérlőjének Kovács Gábor egyéni vállalkozót (4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 32/A.) javasolom kijelölni.

Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 46. § (2) bekezdésének e) pontja alapján a Pénzügyi Bizottság, a 47. § (2) bekezdésének f) pontja alapján a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság míg a 48. § (1) bekezdés 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 javaslatot fogadja el!

Vásárosnamény, 2022. szeptember 22.




Filep Sándor
polgármester

„Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022.(IX.29.) határozata

Vásárosnamény, Szabadság tér 32. Fsz. 3. szám alatti 84,43 m² nagyságú üzlethelyiség (volt Csillag Csemege húsbolt) bérleti jogviszony keretében történő hasznosításáról

A Képviselő-testület:

- 1) **Elhatározza, hogy** a Vásárosnamény Szabadság tér 32. Fsz. 3. szám alatti 84,43 m² nagyságú ingatlan bérelőjének KOVÁCS GÁBOR EGYÉNI VÁLLALKOZÓT (4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 32/A.) jelöli ki.
- 2) A bérleti szerződést 5 éves, határozott időre köti meg 2022. október 01. napjától - 2027. szeptember 30. napjáig.
- 3) A bérleti díj mértékét 193.800.- Ft/hó összegben határozza meg az üzlethelyiségre vonatkozóan.
- 4) Kötelezi a Bérletet, hogy a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg fizessen be 435.600.- Ft, azaz négyszázharmincötezer-hatszáz forint összeget, óvadék jogcímén az önkormányzat 11744065-15403399-00000000 számú számlájára vagy házipénztárába.
- 5) A bérleti díjat a tárgyévet követő év első napjától az éves infláció mértékével automatikusan megemeli. Első emelésre 2023. január hónaptól kerül sor.
- 6) Felhatalmazza a polgármestert - az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendelet szabályainak figyelembevételével - **a bérleti szerződés megkötésére.**

Felelős: Polgármester
Határidő: 2022. október 01.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Vagyongazdálkodási- és igazgatási ügyintéző (helyben),
- 4) Kovács Gábor 4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 32/A.
- 5) Irattár.

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2022. szeptember 22.



[Handwritten signature]
dr. Deák Ferenc jegyző

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 **Kovács Gábor egyéni vállalkozó székhely: 4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 32/A.** (adószáma: 69642663235-2-35, nyilvántartási száma: 53478450), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. A Bérbeadó bérbe adja a Vásárosnamény Város Önkormányzatának tulajdonát képező, Vásárosnamény, Szabadság tér 32. Fsz. 3. szám alatti 84,43 m² nagyságú (HRSZ:102/5/A/20) önkormányzati tulajdonú 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 hús és zöldségfeldolgozó-helyiség működtetése céljából.
3. A bérleti szerződés **2022. október 01. napjától – 2027. szeptember 30. napjáig** 5 éves, határozott időtartamra szól.
4. A **fizetendő bérleti díj összesen 193.800.- Ft/hó**, azaz egyszázkilencvenháromezer-nyolcszáz 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 szerződés aláírásának napjától közvetlenül a szolgáltatóknak fizeti. Bérlő köteles a közműszolgáltatókkal és a Nemzeti Hulladékgazdálkodási Koordináló és Vagyonkezelő Zrt-vel a szolgáltatási szerződéseket a szerződés aláírását követően haladéktalanul megkötöni és a szerződések egy másolati példányát bérbeadónak leadni.
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. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen megszünetése esetén a helyiségeket köteles rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbevétel előtti állapotnak megfelelően visszaállítani és a Bérbeadónak visszaadni.

11. A Bérló a bérleti jogviszony megszűnése után másik helyiségre nem tarthat igényt.
12. A Bérló 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. § (1) bekezdése értelmében háromhavi bérleti díj összegének (3 x 193.800.- Ft = 581.400.- Ft) megfelelő mértékű óvadékot köteles megfizetni a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg. A Bérló által 2022. szeptember 07-én ajánlati biztosítékként megfizetett 145.800.- Ft az óvadék összegébe beszámít, így a Bérló 435.600.- Ft, azaz négyszázharmincötezer-hatszáz forint összeget óvadék jogcímén köteles megfizetni jelen szerződés aláírásával a Bérbeadó 11744065-15403399-00000000 számú számlájára vagy házipénztárába.
13. A Bérbeadó az óvadék összegéből a Bérlóval szembeni követelést közvetlenül kielégítheti, ha a Bérló a fizetési kötelezettségét írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti. Amennyiben a kielégítést követően a bérleti jogviszony a szerződő felek közt fennmarad, úgy a Bérló köteles 30 napon belül az óvadékot a 12. pont szerinti mértékre kiegészíteni. Ennek elmaradása esetén a bérleti szerződés megszüntethető. A fel nem használt óvadék összege a szerződés megszűnésekor egy összegben visszajár a Bérlónek.
14. 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.
15. A szerződéssel kapcsolatos jogviták eldöntésére a felek a Vásárosnaményi Járásbíróság kizárólagos illetékességét ismerik el.

Jelen szerződés Vásárosnamény Város Képviselő-testületének lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdése, valamint a .../2022.(IX.29.) számú képviselő-testületi határozat alapján jött létre.

Vásárosnamény, 2022. október 01.

.....
Filep Sándor polgármester
Bérbeadó

.....
Kovács Gábor
egyéni vállalkozó
Bérló

Pénzügyileg ellenjegyzem:

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