



**Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármestere**

4800 Vásárosnamény, Tamási Áron utca 1.

Telefon/Fax: 0645/470-652

honlap: [www.vasarosnameny.hu](http://www.vasarosnameny.hu)

e-mail: [polgarmester@vasarosnameny.hu](mailto:polgarmester@vasarosnameny.hu)

KRID azonosító: 545156765

Ügyiratszám: 151/4955-2/2023.

Készítette: Czirjákné dr. Janovszki Szilvia vagyongazdálkodási és igazgatási ügyintéző/Jegyzői Titkárság

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges!

A Mötv. 46. §. (2) bekezdés c) pontja alapján zárt ülés rendelhető el!

**ELŐTERJESZTÉS**

- a Képviselő-testülethez -

**a Vásárosnamény, Kossuth Lajos út 2. földszint 4. szám alatti üzlethelyiség (Tip-Top Fehérnemű és Illatszer Üzlet) bérleti szerződésének megkötésére**  
(Készült: a Képviselő-testület 2023. július 29-i ülésére.)

*Tisztelt Képviselő-testület!*

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Vásárosnamény, Kossuth Lajos út 2. földszint 4. szám alatti (97/19/A/24 hrsz-ú ingatlanból, 48,79 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség) nem lakás céljára szolgáló helyiséget a Kapin Zsoltné egyéni vállalkozó, székhelye: 4800 Vásárosnamény, Ifjúság út 31., (a továbbiakban: Bérelő) bérli 2018. augusztus 1-től - 2023. július 31. napjáig tartó határozott időtartamra szóló bérleti szerződéssel. A helyiséget kiskereskedelmi tevékenység (Fehérnemű és Illatszer Üzlet) céljára jelenleg is használja.

A Bérelő bérleti jogviszonyának folytatásához 2023. június 8-án kérelmet nyújtott be, mely szerint az üzlethelyiséget továbbra is bérelni kívánja.

**A bérelő bérleti díj fizetési kötelezettségének folyamatosan és határidőben eleget tesz.**

A bérleti díj mértéke az eladótérre és az egyéb helyiségekre vonatkozóan jelenleg havonta 125.570.- Ft, azaz egyszázhuszonezer-ötszázhetven forint, mely összeg tartalmazza a Központi Statisztikai Hivatal által a 2022. évre közzétett fogyasztói árindex mértékét (14,5%).

Javaslom a bérleti díj mértékét 125.570.- Ft/hó, azaz egyszázhuszonezer-ötszázhetven forint/hó összegben meghatározni, mely tartalmazza a KSH előző évi fogyasztói árindex mértékét.

A bérleti díj összege évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével növekszik.

Bérelőnek 2023. augusztus 1-től a bérleti díj összege alapján (125.570.- Ft/hó) 376.710.- Ft összegű óvadékot kell megfizetnie.

A bérelő korábbi jogviszonya alapján kötött szerződések tekintetében 299.625.- Ft összegű óvadékot megfizetett, mely összeget az új bérleti szerződésben megállapított bérleti díjnak megfelelően ki kell egészíteni 77.085.- Ft-tal.

Vásárosnamény Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati ingatlanokat elsősorban pályázati eljárás útján kell bérbe 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 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.”*

...

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 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 óvadékat az új bérleti szerződésben megállapított bérleti díjnak megfelelően ki kell egészíteni.*

*(3)Az óvadékat 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 óvadékat 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 a bérleti szerződést 2023. augusztus 1-től - 2028. július 31-ig tartó 5 éves, határozott időtartamra kösse meg az önkormányzat.

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

*Az előterjesztést Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 47. § (2) bekezdése i) pontja alapján a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága véleményezi.*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékletét képező határozati javaslatot fogadja el.

Vásárosnamény, 2023. június 20.



  
Filep Sándor  
polgármester

„Határozati javaslat”  
Vásárosnamény Város Képviselő-testületének  
...../2023. (.....) önkormányzati határozata

**a Vásárosnamény, Kossuth Lajos út 2. földszint 4. szám alatti üzlethelyiség (Tip-Top Fehérnemű és Illatszer Üzlet) bérleti szerződésének megkötéséről**

A Képviselő-testület:

„A” változat:

- 1) **Elhatározza, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendelet 33. § (2) bekezdése alapján a 4800 Vásárosnamény, Kossuth Lajos út 2. földszint 4. szám alatti (97/19/A/24 hrsz-ú ingatlanból, 48,79 m<sup>2</sup> területű) önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségre vonatkozóan Kapin Zsoltné (4800 Vásárosnamény, Ifjúság út 31.) egyéni vállalkozóval bérleti szerződést köt.**
- 2) A bérleti szerződés időtartamát 2023. augusztus 1-től - 2028. július 31. napjáig tartó, 5 éves határozott időben állapítja meg.
- 3) A bérleti díjat 125.570.- Ft/hó összegben határozza meg, mely összeg tartalmazza a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékét.
- 4) Kötelezi Bérlőt, hogy a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg utaljon át 77.085.- Ft összeget, óvadék-kiegészítés jogcímén az önkormányzat 11744065-15403399-00000000 számú számlájára.
- 5) Felkéri a Polgármestert, hogy a bérleti szerződést írja alá.

Felelős: Polgármester  
Határidő: 2023. július 15.

„B” változat:

- 1) **Elhatározza, hogy nem köt bérleti szerződést Kapin Zsoltné 4800 Vásárosnamény, Ifjúság út 31. székhelyű egyéni vállalkozóval.**
- 2) **Utasítja a Polgármestert, hogy a vagyongazdálkodási és igazgatási ügyintéző útján tegyen közzé pályázati kiírást az üzlethelyiség bérbeadásával történő hasznosítása érdekében.**

Felelős: Polgármester  
Határidő: 2023. július 15.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Pálfi Patrícia pénzügyi ügyintéző (helyben),
- 3) Vagyongazdálkodási és igazgatási ügyintéző (helyben),
- 4) Kapin Zsoltné 4800 Vásárosnamény, Ifjúság út 31.

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2023. június 20.



.....  
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

**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 **Kapin Zsoltné székhely: 4800 Vásárosnamény, Ifjúság út 31.**, (adószáma: 62808532-1-35, nyilvántartási száma: 2748452) egyéni vállalkozó, mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. A Bérbeadó bérbe adja a kizárólagos tulajdonát képező 4800 Vásárosnamény, Kossuth Lajos út 2. földszint 4. szám alatti 97/19/A/24 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség megnevezésű ingatlanból, összesen 48,79 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget.
2. A Bérlő bérbe veszi az 1. pontban szereplő helyiséget 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 céljára.
3. A bérleti szerződés **2023. augusztus 1-től - 2028. július 31-ig** 5 éves, határozott időtartamra szól.
4. A **fizetendő bérleti díj összesen 125.570.- Ft/hó**, azaz egyszázhuszonötezer-ötszázhetven 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 2024. január 1-jével kerül sor.
6. A Bérlő a helyiség közüzemi költségeit a szerződés aláírásának napjától közvetlenül a szolgáltatónak 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. Ha a Bérlő a szerződésben vagy pedig a jogszabályban meghatározott kötelezettségeinek nem tesz eleget, különösen a helyiségbér megfizetésére vállalt kötelezettségét időben 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.
9. A Bérlő köteles a helyiséget rendeltetésszerűen a bérbeadáskor megjelölt funkciónak megfelelően használni, szükséges állagmegóvást és a belső karbantartási feladatokat elvégezni.
10. A Bérlő a szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a helyiséget köteles rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.
11. A Bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után másik helyiségre nem tarthat igényt.
12. A felek rögzítik, hogy a bérlő által korábban megkötött bérleti szerződés alapján megfizetett óvadék összege: 299.625.- Ft, azaz kettőszázkilencvenkilencezer-hatszázhuszonöt forint.

13. A Bérelő 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 Bérelő így 77.085.- Ft, azaz hetvenhétezer-nyolcvanötven forint összeget óvadék-kiegészítés jogcímén köteles megfizetni jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bérbeadó 11744065-15403399-00000000 számú számlájára.
14. A szerződésben nem vagy nem kielégítő részletezettséggel szabályozott kérdésekben a többször módosított 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 feltételeket 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. § (2) bekezdése, valamint a .../2023.(VI.29.) 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, 2023. július ....

.....  
Filep Sándor polgármester  
Bérbeadó

.....  
Kapin Zsoltné  
egyéni vállalkozó  
Bérelő

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....

Bádonyi Nóra  
Mb. Pénzügyi és gazdálkodási osztályvezető