



Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármestere
4800 Vásárosnamény, Tamási Áron utca 1.
Telefon/Fax: 0645/470-652
honlap: www.vasarosnameny.hu
e-mail: polgarmester@vasarosnameny.hu
KRID azonosító: 545156765

Ügyiratszám: 151/- 2/2023.

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 33. Fsz. 3. szám alatti 15 m² alapterületű, 108/1/A/21 hrsz-ú üzlethelyiség
bérleti szerződésének megkötésére**
(Készült: a Képviselő-testület 2023. október 26-i ülésére.)

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Vásárosnamény, Szabadság tér 33. Fsz. 3. szám alatti 108/1/A/21 hrsz-ú, 15 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget Varga Valéria (4803 Vásárosnamény, Gulácsi út 26., adószám: 51592288-1-35, a továbbiakban: Bérelő) bérlő. A Bérelő az üzlethelyiség (Allianz Biztosító) bérleti jogát 2018. november 1-től - 2023. október 31. napjáig tartó - határozott időtartamra szóló bérleti jog átvételével szerezte meg. A helyiséget biztosítási tevékenység céljára jelenleg is használja.

A Bérelő bérleti jogviszonyának folytatásához 2023. október 16-án kérelmet nyújtott be, mely szerint az üzlethelyiséget továbbra is bérelni kívánja. A Bérelő kérelmében leírta, hogy vállalkozását 2023. 05. 01. napjától cégeként működteti és a cég nevére (BEVAKO-23 Kft. 4803 Vásárosnamény, Gulácsi út 26. adószám: 32265318-1-15) kéri megkötni a helyiségre vonatkozó bérleti szerződést.

A Bérelő bérleti díj fizetési kötelezettségének folyamatosan és határidőben eleget tett.

A bérleti díj mértéke az üzlethelyiségre vonatkozóan jelenleg havonta 40.080.- Ft, azaz negyvenezer-nyolcvan forint, mely összeg tartalmazza a Központi Statisztikai Hivatal által a 2022. évre közzétett fogyasztói árindex mértékét (14,5%).

A korábbi bérleti szerződés szerint a bérleti díj mértéke minden évben emelkedik az infláció mértékével. Javaslom a bérleti díj mértékét a továbbiakban is 40.080.- Ft, azaz negyvenezer-nyolcvan forint/hó összegben meghatározni, mely összeg az üzlethelyiség valós nagyságának megfelelően került megállapításra és tartalmazza a KSH előző évi fogyasztói árindex mértékét.

Bérelőnek a bérleti díj összege alapján 120.240.- Ft összegű óvadékot kell megfizetnie, de a korábbi jogviszonya alapján kötött szerződése tekintetében 95.625.- Ft összegű óvadékot már megfizetett, mely összeget az új bérleti szerződésben megállapított bérleti díjnak megfelelően ki kell egészíteni 24.615.- Ft-tal.

Vásárosnamény Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 18/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakbér.r.) 31. § (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.

„31. § (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 állapodtak meg, vagy a bérlő egyébként cserhelyiségre jogosult,
- d) a pályázati kiírás alól a Képviselő-testület felmentést adott, vagy
- e) **a 32. § (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.

32.§ (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”

A Lakbér. r. 43. §-a rendelkezik az óvadékról:

„43.§ (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 megszűnéskor 30 napon belül egy összegben visszajár a bérlőnek.”

Javaslom, hogy a bérleti szerződést 2023. november 1-től - 2028. október 31-ig tartó 5 éves, határozott időtartamra kösse meg az önkormányzat a BEVAKO-23 Kft.-vel (4803 Vásárosnamény, Gulácsi út 26. adószám: 32265318-1-15)

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 javaslatot fogadja el.

Vásárosnamény, 2023. október 16.




Filep Sándor
polgármester

„Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Képviselő-testületének
...../2023. (X.26.) önkormányzati határozata

a Vásárosnamény, Szabadság tér 33. Fsz. 3. szám alatti 15 m² alapterületű, 108/1/A/21 hrsz-ú 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 18/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 32. § (2) bekezdése alapján a 4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 33. Fsz. 3. szám alatti, 108/1/A/21 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségre vonatkozóan a BEVAKO-23 Kft.-vel (4803 Vásárosnamény, Gulácsi út 26.) bérleti szerződést köt.
- 2) A bérleti szerződés időtartamát 2023. november 1-től - 2028. október 31. napjáig tartó, 5 éves határozott időben állapítja meg.
- 3) A bérleti díjat 40.080.- Ft/hó összegben határozza meg, mely összeg tartalmazza a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékét.
- 4) Kötelezi Bérlet, hogy a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg utaljon át 24.615.- 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. november 03.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Fehér Balázs pénzügyi ügyintéző (helyben),
- 3) Vagyongazdálkodási és igazgatási ügyintéző (helyben),
- 4) BEVAKO-23 Kft. (4803 Vásárosnamény, Gulácsi út 26.)

Ellenőrizte:
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2023. október 17.



.....
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 **BEVAKO-23 Kft.** (4803 Vásárosnamény, Gulácsi út 26., adószám: 32265318-1-15, képviseli: Varga Valéria), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. A Bérbeadó bérbe adja a kizárólagos tulajdonát képező 4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 33. Fsz. 3. szám alatti 108/1/A/21 hrsz-ú, összesen 15 m² 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 18/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendeletben és a jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint, biztosítási tevékenység céljára.
3. A bérleti szerződés **2023. november 1-től - 2028. október 31-ig** 5 éves, határozott időtartamra szól.
4. A **fizetendő bérleti díj összesen 40.080.- Ft/hó**, azaz negyvenezer-nyolcvan 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 funkcióknak 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: 95.625.- Ft, azaz kilencvenötezer-hatszázhuszonöt forint.
13. Bérlő tudomásul veszi, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 18/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a megfizetett óvadék összegét a jelen bérleti szerződésben megállapított bérleti díjnak megfelelően ki kell egészíteni. A Bérlő így 24.615.- Ft, azaz huszonnégyezer-hatszázötvenöt forint összeget óvadék-kiegészítés jogcímen köteles megfizetni jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bérbeadó 11744065-15403399-00000000 számú számlájára.
14. Bérlő önként, befolyástól mentesen engedélyt ad a Bérbeadónak, mint Adatkezelő részére, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletének (röviden: GDPR) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló rendelet értelmében – jelen szerződésben foglalt személyes adatát kezelje és a szerződés megszűnésétől számított

elévülési ideig (5 évig) tárolja.

15. 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. rendelkezéseit, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt, valamint a mindenkor érvényes egyéb vonatkozó jogszabályi előírásokat kell alkalmazni.
16. 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 18/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 32. § (2) bekezdése, valamint a .../2023.(X.26.) 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. október...

.....
Filep Sándor polgármester

Bérbeadó

.....
Varga Valéria
BEVAKO-23 Kft.
Bérlő