

Képviselő-testületi előterjesztés

2015. november 25.

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/1238-1/2015/I.

Tárgy: Pharma Medicina 96 Bt. bérleti jogviszonyának meghosszabbítása

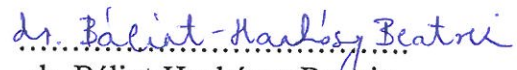
Melléklet: Bérleti szerződés tervezet

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal
Innovációs és Városfejlesztési Iroda
Vagyoncsoport

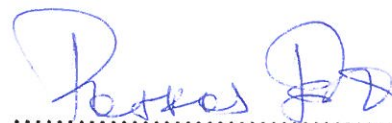
Témafelelős: dr. Kurunczi Péter

Véleményezésre megküldve: Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**


.....
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző

A napirend előadójának jóváhagyása:


.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/1238-1/2015/I.
Üi.: dr. Kurucz Péter

Előterjesztés

Tárgy: Pharma Medicina 96 Bt. bérleti jogviszonyának meghosszabbítása

Melléklet: bérleti szerződés tervezet

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Pharma Medicina 96 Bt. (képv.: Dr. Durányik György üzletvezetésre jogosult tag) a Makó Kálvin u. 24. szám alatti gyógyszerertári helyiség 2016. év március 01. napján lejárató bérleti jogviszonyának a lejáratot követő 10 évre szóló meghosszabbítását kezdeményezte. A 102.44 m² alapterületű helyiség szerződéses bérleti díja 175.687,- Ft+Áfa/hó (1.715,-Ft + Áfa/m²), amely összeg 2015. év 03. 01 napjától kezdődően a Képviselő-testület által meghozott – az üzlethelyiségekre kiterjedő általános hatályú 46/2015. (II.11.) MÖKT határozat alapján - 20%-os mérséklésre került sor legkésőbb 2016. év március 01. napjával történő felülvizsgálat mellett. Az aktuális bérleti díj összege jelenleg 140.549,- Ft+Áfa/hó (1.372,- Ft+Áfa/m²). Bérleti jog továbbfolytatása címén 28.323,- Ft+Áfa/hó összegű pénzbeli térítést fizet az Önkormányzatnak. A megkötendő szerződésben a bérleti díjat az eredeti kontraktusban meghatározottak szerint javasolt megállapítani.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 24/2013. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (1) a) pontja értelmében a szerződés pályázati eljárás mellőzésével akkor köthető meg, ha a bérleti jogviszony továbbfolytatásáért járó ún. pénzbeli térítést fizet az Önkormányzat részére. Bérleti jogviszony a pénzbeli térítést a mindenkori szerződéses bérleti díj alapján a 2016. év március 02. napjával kezdő jogviszony tekintetében 5-5 éves elkülönített időszakokra nézve kívánja megfizetni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban biztosított jogkörében eljárva, hivatkozva az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 24/2013. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (1) a) pontjára és ugyanezen rendelet 35. § (2) bekezdésére, úgy határoz, hogy pályázati eljárás mellőzésével a Makó Kálvin u. 24. szám alatti 102.44 m² alapterületű gyógyszerertári

üzlethelyiség bérbeadására Pharma Medicina 96 Bt.-vel (képv.: Dr. Durányik György üzletvezetésre jogosult tag) 2026. év március 01. napjáig terjedő időre helyiségbérleti szerződést köt.

2. A szerződés megkötésekor a helyiség bérleti díja 175.687,- Ft+Áfa/hó, amely összeg tekintetében Makó Város Önkormányzata az általa meghozott 46/2015. (II.11.) MÖKT határozata alapján azzal ellenkező tartalmú határozat elfogadásáig 20%-os mértékkel csökkentett összegű bérleti díjat érvényesít.
3. A bérleti jogviszony pályázati eljárás mellőzésével történő meghosszabbítása kapcsán Pharma Medicina 96 Bt. az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 24/2013. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet 34. § (1) a) pontjában rögzítettek szerint a mindenkori szerződéses bérleti díj alapulvételével számított pénzbeli térítés megfizetésére köteles a 2016. március 02. és 2021. március 01. napja, valamint a 2021. március 02. és 2026. március 01. napja közötti időszakokra.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2016. március 01.

Határozatról értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda - Vagyoncsoport
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- Pharma Medicina 96 Bt. (6900 Makó, Kálvin u. 24.; képv.: Dr. Durányik György üzletvezetésre jogosult tag)
- Irattár

M a k ó, 2015. november 17.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

TERVEZET

amely létrejött egyrészről **MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYAZATA** (székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 22., Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 726917, statisztikai számjel: 15726913-8411-321-06, adószám: 15726913-2-06, fizetési számlaszám: 120690000110344-00100007, képviseli: Farkas Éva Erzsébet polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó)

másrészről **PHARMA MEDICINA 96 BT.** (cégjegyzékszám: 06-06-007301; adószám: 21740464-2-06 ; székhelye: 6900 Makó, Kálvin u. 24.; képv.: Dr. Durányik György üzletvezetésre jogosult tag), mint bérlő (továbbiakban: bérlő) [bérbeadó és bérlő a továbbiakban együttesen: szerződő felek] között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Makó belterület 5437 hrsz. alatti, 6900 Makó Kálvin u. 24. szám alatti közigazgatási jelzésű ingatlanban lévő 102,44 m² alapterületű gyógyszerári üzlethelyiség.

2. Bérbeadó, Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 24/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelete 34. § (1) bekezdése a) pontja alapján, valamint Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2015. (XI.25.) MÖKT. határozata alapján bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban körülírt ingatlant (továbbiakban: bérlemény).

3. a) Felek jelen helyiségbérleti szerződést 2015. év március 02. napjától 2026. év március 01. napjáig terjedő határozott időtartamra kötik.

b) Jelen szerződés aláírásának időpontjában Bérlő korábbi bérleti jogviszony alapján már birtokában tartja a Bérleményt. Jelen szerződés aláírását követően Szerződő Felek közösen rögzítik az aktuális közüzemi mérőóra állásokat.

c) A bérleményt bérlő – jogszabályba nem ütköző módon gyógyszer-kereskedelmi tevékenység folytatására kívánja használni.

4. Szerződő felek a bérleti díj vonatkozásában az alábbiak szerint állapodnak meg:

A bérlemény bérleti díjfizetés szempontjából figyelembe veendő teljes alapterülete **102,44 m².**

a) A helyiség bérleti díja a szerződés megkötésekor **175.687,- Forint + Áfa/hó.**

b) Bérlő a 3. a) pontban írt jogviszonyára is tekintettel a bérleti díj összegéből a 46/2015. (II.11.) Mőkt. határozat alapján 20 (hús) százalékos mértékű díjcsökkentésben részesül, amelyet Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete legkorábban a 2016. évben felülvizsgál.

c) Felek megállapodnak abban, hogy Makó Város Önkormányzatának a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 24/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdése a) pontja alapján bérlő a 2016. év március 02. és 2021. év március 01. napja, valamint a 2021. év március 02. és 2026. év március 01. napja közötti bérleti időszakokat illetően a mindenkori szerződéses bérleti díj alapulvételével számított pénzbeli térítést a rendeletben foglaltak szerint a havi bérleti díjjal együtt minden hónap utolsó napjáig előre esedékesen az 5. pontban rögzítetteknek megfelelően köteles megfizetni. A havi részletek minden év január 31. napjáig az előző évi KSH által közzétett inflációs ráta mértékével emelésre kerülnek.

d) Felek megállapodnak abban, hogy a bérlő által vállalt felújítás, mint értéknövelő beruházás kapcsán akár a jogviszony alatt, akár annak megszűnését követően értéknövelő beruházások megtérítésére nem tarthat igényt, sem tulajdonjogi, sem pedig kötelmi jogi igényt (pl. kártérítés, kártalanítás, jogalap nélküli gazdagodás megtérítése stb.) nem támaszthat bérbeadóval szemben, kizárólag az általa létesített és állagsérelem nélkül elmozdítható tartozékok és egyéb ingóságok vonatkozásában elviteli jogosultsága áll fenn a bérlet megszűnésekor. Az el nem vitt illetve el nem vihető ingóságok és értéknövelő beruházások a bérbeadó tulajdonába kerülnek.

5. Bérlő a havi bérleti díjat egy összegben előre esedékesen minden naptári hónap 15. napjáig tartozik Bérbeadó részére megfizetni. Ettől eltérően amennyiben ezen időpontig a bérleti díjra vonatkozó számla nem kerül feladásra bérlő részére, a fizetési határidő a számla feladásától számított 8. nap.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a képviselő-testület a helyiségbér mértékét minden év március 1-jével - legfeljebb a határozathozatal időpontjában hatályos PTK.-ban (2013. évi V. törvény: 6:47.§ (2) meghatározott kamat mértékével – emeli, kivéve a bérleti szerződés aláírása évét követő naptári évet. Az emelés abban az esetben is hatályos, ha arról bérlő csak a felemelt összeget tartalmazó számla átvételekor értesült.

7. Bérlő nyilatkozik arról, hogy a korábban már fennállt bérleti jogviszonyára figyelemmel a szerződés tárgyát képező bérleményt teljes körűen megismerte, kijelenti továbbá, hogy a bérlemény változatlanul alkalmas az általa folytatni kívánt gazdasági tevékenység végzésére. Bérlő a bérleményre vonatkozó energia-hatékonysági tanúsítvány kiállítását kifejezetten nem kérte.

8. Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérlő a helyiség használatával járó földgáz és vízszolgáltatás díjait a közöttük 2014. év március 31. napján létrejött – közüzemi díjak fizetésére vonatkozó - megállapodásban foglaltak szerint viseli a helyiség birtokának Bérbeadó részére történő visszabocsátásáig. Bérlő, mint felhasználó, a közszolgáltatási szerződések közül a villamos energia, távhő, szilárd hulladékszállításra vonatkozó szerződéseket a szolgáltatókkal már a korábbi, 3. b. pontban részletezett bérleti szerződés hatálya alatt megkötötte. A közüzemi díjak bármelyike megfizetésének (bármilyen összegű) elmulasztását felek úgy tekintik, hogy bérlő a bérleményt nem szerződésszerűen használja és így bérbeadó jogosult a szerződést a 14/c pont szerint felmondani. Felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben amennyiben bérlő elmulasztja megfizetni a díjakat a szolgáltató felé és emiatt a szolgáltató – külön jogszabály alapján – a díjakat bérbeadóval szemben érvényesítheti, a bérbeadó által a bérlő helyett a szolgáltató felé megfizetett díjaknak bérlő által bérbeadó részére történő megtérítéséért a bérlő jelen szerződést aláíró törvényes képviselői, mint magánszemélyek kezességet vállalnak a jelen szerződés aláírásával (a kezesek helytállása egyetemleges). A közszolgáltatási szerződésnek nem minősülő őrzési, távfelügyeleti, takarítási, telefon-, internet-szerződések stb. megkötése és teljesítése bérlőt terhelik saját költségén.

9. Bérlő a bérlemény albérletbe adására (vagy azt más jogcímen 3. személy birtokába adni) csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával jogosult.

10. A Bérlő a helyiséget rendeltetésszerűen és az együttélés követelményei szerint más személyeknek a szükséges mértéket meghaladó zavarása nélkül használhatja.

Bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti jogviszony időtartama alatt az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, a helyiségek berendezéseiben bekövetkezett hibák elhárításáról. A helyiség-berendezések, valamint az épület központi berendezéseinek listáját általánosságban a szerződés 1. számú melléklete tartalmazza.

11. Társasházban lévő bérlemény esetén a tulajdonosi, illetőleg a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a társasházak működésére vonatkozó külön jogszabályok szerint kell gyakorolni. A társasházakban lévő helyiségek tekintetében a vonatkozó alapító okiratban meghatározott közös költséget a Bérbeadó viseli.

12. A Bérelő – saját költségén - köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt gondoskodni a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. Minden egyéb olyan költség is bérelőt terhel, amelyet jogszabály vagy a szerződés alapján nem a bérbeadó köteles megfizetni.

13. A bérleti jogviszony megszűnik a bérleti jogviszony fennállása alatt bármikor a felek ilyen tartalmú, kifejezett megállapodásával, azzal, hogy Bérbeadó döntéshozatalra jogosult testülete a bérleményre vonatkozó visszaadási szándék, illetőleg a közös megegyezéssel való szerződésmegszüntetés iránti igény bejelentését követő soros (rendes) ülésén határoz leghamarabb a megszüntetéséről.

14. Bérbeadó jogosult a szerződést felmondani:

a) a helyiségbér (és/vagy az egyszeri pénzbeli térítés havi részlete) fizetési kötelezettség elmulasztása esetén a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) szerint;

b) ha a bérelő magatartása szolgál a felmondás alapjául, az Ltv. 25.§ (3) szerint;

c) a bérelő egyéb szerződésszegése (vagy jogszabályon alapuló kötelezettségének megszegése) esetén 15 napos felmondási idővel, feltéve hogy a szerződésnek/jogszabálynak megfelelő magatartás tanúsítására a felmondás feladását megelőzően bérbeadó a bérelőt írásban felszólította és ebben határidőt szabva a jogkövetkezményekre figyelmeztette.

15. Bérelő kötelezettséget vállal a bérlemény bérbeadó részére történő birtokba adására a bérbeadó felmondása esetén, a felmondásban meghatározott határidőben és egyben tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződés és a felmondás is közjegyzői okiratba lett foglalva abban az esetben az ingatlan kiürítése a Vht. 23/C.§ szerint végrehajtható. Az előző mondatban meghatározott közjegyzői okiratba foglalás(ok) költségeit bérelő viseli.

16. Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben a címzett jognyilatkozatok (értesítések, számlaküldések) abban az esetben is kézbesítettnek minősülnek, amennyiben a küldemény átvételét a címzett megtagadta illetőleg a küldemény „címzett ismeretlen”, „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladó részére, feltéve hogy azokat a cégjegyzékben (nem cég esetében egyéb hatósági nyilvántartásban) bejegyzett címre kézbesítették. Ezekben az esetekben a címzett jognyilatkozatok a feladást követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősülnek.

17. A helyiségbérleti szerződés megszűnése esetén a Bérelő a helyiséget - külön megállapodás hiányában - tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni.

18. A jelen szerződés aláírásával bérelő hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően bérbeadó az ingatlant - a bérelő költségére – felnyissa, a zárat lecserélje, a bérleményt kiürítse, - amennyiben bérelő ezen kötelezettségének nem tesz eleget - és az abban fellelt ingóságokat letétbe vegye ugyancsak bérelő költségére, azzal, hogy 30 nap őrzés után az ingóságok

bérbeadó tulajdonába kerülnek és ezzel kapcsolatban bérlő semmilyen megtérítésre nem tarthat igényt.

19. Felek jogvita esetén a Makói Járásbíróság illetékességét kötik ki.

20. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (PTK.), a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, az Ltv., valamint a Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 24/2013. (VIII.29.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

Mellékletek száma: 1

Szerződés példányainak száma: 6

Makó, 2015. november

**Makó Város Önkormányzata,
mint bérbeadó képviselőjében:**

**Pharma Medicina 96 Bt.,
mint bérlő képviselőjében**

Farkas Éva Erzsébet
polgármester

Dr. Durányik György
üzletvezetésre jogosult tag

Pénzügyileg ellenjegyeztem:

1. sz melléklet:

A lakásberendezések általában a következők:	Az épület központi berendezései általában a következők:
a.) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);	a.) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőttesteket (radiátor stb.) is;
b.) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);	b.) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;
c.) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);	c.) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
d.) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);	d.) a több lakást szolgáló szellőztető berendezés;
e.) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);	e.) a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is;
f.) beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);	f.) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal;
g.) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;	g.) a személy- és teherfelvonó;
h.) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;	h.) a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;
i.) a lakás elektromos vezetékéhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok	i.) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
	j.) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

