

Képviselő-testületi előterjesztés

2017. augusztus 30.

Tárgy: Bérleti szerződés megkötése Makói Kígyó Patika Bt.-vel

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: 1/894-1/2017/I.

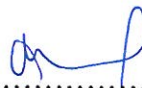
Melléklet: Bérleti szerződés – tervezet

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport



.....
dr. Kurunczi Péter

Témafelelős:



.....
Darabos Orsolya Katalin
irodavezető

Az előterjesztést látta:



.....
.....
.....

Véleményezésre megküldve:

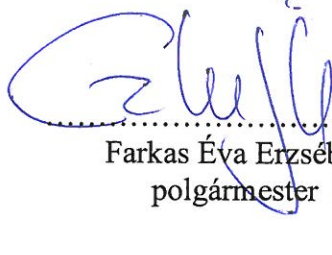
Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva:



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

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:



.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/894-1/2017/I.

Üi.: dr. Kurunczi Péter

Előterjesztés

Tárgy: Bérleti szerződés megkötése Makói

Kígyó Patika Bt.-vel

Melléklet: Bérleti szerződés – tervezet

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzata és **Makói-KÍGYÓ-PATIKA Bt.** (6900 Makó, Széchenyi tér 8.; képv.: Dr. Kómár Mária Magdolna üzletvezetésre jogosult tag) között határozott idejű bérleti szerződés áll fenn 2017. év augusztus 31. napjáig terjedően a Makó, Széchenyi tér 8. fsz. 5. szám alatti 244 m² alapterületű üzlethelyiség tekintetében. A helyiség bérleti díja 260.148,- Ft+Áfa/hó (1.066,- Ft+Áfa/m²/hó) összeg, amelyből a Társaság 20 %-os mértékű kedvezményben részesül a 39/2017. (II.08.) MÖKT h. számú határozat (Határozat) alapján. Bérlet terheli még 52.030,- Ft+Áfa/hó összegű pénzbeli térítés fizetési kötelezettség, amely összeg Makó Város Önkormányzatát a határozott idejű jogviszony pályázati eljárás mellőzésével történt megújítása nyomán illeti meg.

Makói-KÍGYÓ-PATIKA Bt. a lejáró bérleti szerződés akkénti megújítását kezdeményezte, hogy az 2017. év szeptember 01. napjától kezdődően határozatlan idejű szerződésként kerüljön újrakötésre.

Makó Város Önkormányzata tulajdonában a fenti ingatlanon kívül két további olyan üzlethelyiség áll ahol az Önkormányzattal kötött szerződések alapján a bérlők gyógyszer kiskereskedelmi tevékenységet folytatnak. A Makó, Széchenyi tér 25. fsz. 2. szám alatti 132 m² alapterületű üzlethelyiségre nézve határozatlan idejű bérleti jogviszony vonatkozik 146.114,- Ft+Áfa/hó (1.107,- Ft+Áfa/m²/hó) bérleti díj fizetési kötelezettséggel, a Makó, Kálvin u. 24. szám alatti 102,44 m² alapterületű helyiség határozott időre szóló szerződése alapján pedig 175.687,- Ft+Áfa/hó (1.715,- Ft+Áfa/m²/hó) bérleti díjra és 35.137,- Ft+Áfa pénzbeli térítési összegre jogosult az Önkormányzat. A Határozat szerinti díjkedvezmény mindkét utóbbi helyiség bérlőjét megilleti.

Az ugyanolyan tevékenységet végző bérlők Önkormányzat részére havonta fizetendő valamennyi díjait (bérleti díj, pénzbeli térítés) összehasonlítva megállapítható, hogy ezen költségek Makói-KÍGYÓ-PATIKA Bt.-t terhelik súlyosabban, mindamelllett, hogy a Széchenyi tér 8. szám alatti bérleményben a hasznos ingatlanterületek aránya kevesebb, az ingatlant folyosók tagolják, a helyiség üzemeltetési költsége jóval magasabb az alkalmazott épületgépészeti megoldások hiányosságai miatt, és bár városközponti elhelyezkedése miatt az üzemeltetésből eredően kedvező forgalmi adatok lennének elvárhatóak, a valóságban a környékbeli parkolóhelyek korlátozott száma és nagyobb egészségügyi intézmény közelsége híján is a bérleti díjak előteremtése jelentős nehézség elé állítja a vállalkozást.

A Társaság kérelme az Önkormányzat részére fizetendő havi díjak mértékének mérséklésére vonatkozik úgy, hogy 2017. év szeptember 01. napjától kezdődően határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésére kerülhessen sor, akként hogy azt pályázati eljárás mellőzésével, és a fizetendő pénzbeli térítés pusztán egyszeri, utolsó alkalommal történő, vagy 60 hónap időtartam alatti végleges megfizetésével tegye lehetővé az Önkormányzat.

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete 45. § (2) bekezdése alapján a határozatlan időre szóló szerződés megkötéséről a Képviselő-testület egyedi ügyben hozott határozatával jogosult dönteni.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiekre tekintettel a következő határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban biztosított jogkörében eljárva, Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete 12. § (1) bekezdése, valamint Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete 45. § (2) bekezdése és 44. § (1) bekezdése a) pontja rendelkezéseire alapítva úgy határoz, hogy **Makói-KÍGYÓ-PATIKA Bt.-vel** (6900 Makó, Széchenyi tér 8.; képv.: Dr. Kómár Mária Magdolna üzletvezetésre jogosult tag) **határozatlan idejű bérleti szerződést köt 2017. év szeptember 01. napjával kezdődően akként, hogy bérelő a helyiség pályázati eljárás mellőzésével történő bérbeadása ellenértékeként a bérleti díj (260.148,- Ft+Áfa/hó) tizenkétszeresének megfelelő összegű pénzbeli térítés megfizetésére köteles.**
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

Határidő: 2017. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Értesítést kap:

- Makó város polgármestere,
- Makó város jegyzője,
- Makói Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda Jogi Csoport,
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda,
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda Vagyoncsoport
- Makói-KÍGYÓ-PATIKA Bt. (6900 Makó, Széchenyi tér 8.; képv.: Dr. Kómár Mária Magdolna üzletvezetésre jogosult tag),
- Irattár.

Makó, 2017. augusztus 21.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester



amely létrejött egyrészről **Makó Város Önkormányzata** (székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 22., Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 726917, statisztikai számjel: 15726913-8411-321-06, adószám: 15726913-2-06, fizetési számlaszám: 12069000-01103144-00100007, képviseli: Farkas Éva Erzsébet polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről **Makói-KÍGYÓ-PATIKA Bt.** (cg.: 06-06-007300; adószáma: 21740457-2-06; székhelye: 6900 Makó, Széchenyi tér 8.; képviseli: Dr. Kómár Mária Magdolna 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. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Makó, belterület 2/A/5 hrsz. -ú, **6900 Makó, Széchenyi tér 8. fsz. 5. szám alatti** közigazgatási jelzésű, összesen **244 m² alapterületű gyógyszerári üzlethelyiség.**

2. Bérbeadó - Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 45. § (2) bekezdése alapján - bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pont szerinti ingatlant (a továbbiakban: Bérlemény). Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésére a közöttük folyamatosan fennállott helyiségbérleti szerződések pályázati eljárás mellőzésével történő megújításával kerül sor.

3. a) Szerződő felek jelen helyiségbérleti szerződést **2017. év szeptember 01. napjával kezdődően határozatlan** időtartamra kötik.

b) Jelen szerződés aláírásának időpontjában Bérlő a 2. pontban írt korábbi bérleti jogviszony alapján már birtokában tartja a Bérleményt.

c) A Bérleményt Bérlő jelen szerződés megkötésekor gyógyszer kereskedelmi tevékenység folytatására használja. Bérlő vállalja, hogy tevékenységi körének változása előtt azt Bérbeadónak 30 (harcinc) nappal korábban bejelenti.

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

a) A helyiség bérleti díja a szerződés megkötésekor **260.148,- Forint + ÁFA/hó.**

b) Bérlő a 2. pontban írt jogviszonyra tekintettel a bérleti díj összegéből a 39/2017. (II.08.) Mökt. h. számú határozat alapján 20 (húsz) százalékos mértékű díjcsökkentésben részesül, amelyet Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete legkorábban a 2018. évben felülvizsgál.

c) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X. 28.) számú rendelete 44. § (1) a) pontjában meghatározott **pénzbeli térítést – 3.121.776,- Forint + Áfa összeget - egyösszegben a jelen szerződés megkötésekor, vagy havi egyenlő részletekben 2022. augusztus 31. napjáig**, a havi bérleti díjjal együtt előre esedékesen köteles megfizetni. A havi részletek minden év január 31. napjáig az előző évi KSH által közzétett inflációs ráta mértékével emelésre kerülnek.

d) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő 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 Bérbeadó tulajdonába kerülnek.

5. Bérlő a havi bérleti díjat és – amennyiben egyösszegű teljesítésre nem került sor - a 4. c) pontban foglalt díjakat előre esedékesen minden naptári hónap 15. napjáig, illetve az azokról kiállított számlán

feltüntetett időpontig tartozik Bérbeadó részére megfizetni. Ettől eltérően amennyiben ezen időpontig a bérleti díjra vonatkozó számla nem kerül feladásra Bérelő részére, a fizetési határidő a számla kézhezvételétől számított 8. nap.

6. Bérelő, mint felhasználó a közszolgáltatási szerződéseket (villany, gáz, víz és csatorna, szilárd hulladékszállítás, stb.) köteles a szolgáltatókkal saját nevében megkötni – a megkötött közszolgáltatási szerződéseket Bérbeadó részére jelen szerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) napon belül másolatban megküldeni, és köteles ezen jogviszonyokból eredő díjfizetési kötelezettségének eleget tenni. Amennyiben Bérelő nem köti meg a vízellátás és csatornahasználatra vonatkozó közszolgáltatási szerződést az előbbi határidőig, vagy az felmondásra kerül a szolgáltató részéről, illetve nem lehetséges fogyasztási almérő óra felszerelése, úgy Bérelő általánosan köteles fizetni Bérbeadónak, amelynek mértéke 5 m³/hó. A szolgáltatási szerződések megkötésének, a közüzemi díjak bármelyike megfizetésének bármilyen összegű elmulasztását, és a fogyasztásmérők hitelesítésének elmulasztását Szerződő felek úgy tekintik, hogy Bérelő a bérleményt nem szerződésszerűen használja, és így Bérbeadó jogosult a szerződést a 14/c pont szerint felmondani. Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben amennyiben Bérelő elmulasztja megfizetni a díjakat a szolgáltató felé és emiatt a szolgáltató – külön jogszabály alapján – a szolgáltatás igénybevételéhez szükséges díjakat, költségeket Bérbeadóval szemben érvényesítheti, Bérbeadó által a szolgáltató felé megfizetett díjaknak, költségeknek Bérelő által Bérbeadó részére történő megtérítéséért Bérelő jelen szerződést aláíró 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 Bérelőt terhelik saját költségén.

Bérelő kifejezetten hozzájárul továbbá ahhoz, hogy Bérbeadó a közüzemi szolgáltatóktól közvetlenül tájékoztatást kérjen a bérleményre vonatkozó szolgáltatási tényadatokról - különös tekintettel az esetlegesen fennálló tartozások összegére.

7. Bérelő a jelen szerződés megkötésekor a bérleményt és az abban lévő berendezéseket megvizsgálta és azokat rendeltetésszerű használatra és bérlet céljára továbbra is alkalmasnak találta. A helyiség berendezések, valamint az épület központi berendezéseinek listáját általánosságban a szerződés 1. számú melléklete tartalmazza. A melléklet a szerződés elválaszthatatlan részét képezi. Bérelő a bérleményre vonatkozó energia-hatékonysági tanúsítvány átvételét a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri (HET:.....)

8. Bérelő a bérlemény albérletbe adására (vagy azt más jogcímen 3. személy birtokába adni) csak a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával jogosult.

9. Bérelő 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 állagában, a helyiségek berendezéseiben bekövetkezett hibák elhárításáról.

10. 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 Bérbeadó viseli.

11. 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 terheli, amelyet jogszabály vagy a szerződés alapján nem Bérbeadó köteles megfizetni.

12. A bérleti jogviszony megszűnik a bérleti jogviszony fennállása alatt bármikor a felek ilyen tartalmú, kifejezett megállapodásával.

13. A bérleményre kötött tulajdon-átruházási szerződés megkötésével a jelen szerződés hatályát veszti a tulajdon-átruházási szerződés aláírásától számított 60. napon. A tulajdon-átruházási szerződés megkötéséről a kötéstől számított 5 (öt) napon belül köteles Bérbeadó Bérelőt értesíteni.

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

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

15. Bérló kötelezettséget vállal a bérlemény Bérbeadó részére történő birtokba adására Bérbeadó felmondása esetén, a felmondásban meghatározott határidőben.

16. Szerződő 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 Bérló a helyiséget - külön megállapodás hiányában - tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni.

18. Arra az esetre amennyiben a bérlemény 17. pont szerinti kiürítéséről nem gondoskodik, úgy a jelen szerződés aláírásával Bérló hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó az ingatlant - Bérló költségére – felnyissa, a zárat lecserelje, a bérleményt kiürítse, és az abban fellelt ingóságokat letétbe vegye ugyancsak Bérló költségére, azzal, hogy 30 (harminc) nap őrzés után az ingóságok Bérbeadó tulajdonába kerülnek és ezzel kapcsolatban Bérló 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 bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet, valamint Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.2.8.) önkormányzati rendelete rendelkezései az irányadók.

Mellékletek száma: 1

Szerződés példányainak száma: 6

Makó, 2017.

Makó Város Önkormányzata,
mint bérbeadó képviselőként:

Makói-KÍGYÓ-PATIKA Bt.
mint bérló képviselőként

Farkas Éva Erzsébet
polgármester

Dr. Kómár Mária Magdolna
üzletvezetésre jogosult tag

Pénzügyileg ellenjegyeztem 2017. év napján:

Jogi tartalmát jóváhagyom 2017. évnapján:

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 fűtőtesteket (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 levő 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.