

Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
Városüzemeltetési, Városfejlesztési és Fenntartható Fejlődés Bizottságának
108/2021.(XII.30.) VVB határozata zárt ülés keretében
Szolnok, Baross G. út – Szapáry út kereszteződésében lévő (hrsz: 2094/2, 1343/5 és 2097) közutak alatti aluljáróból kialakított üzlethelyiség bérletére benyújtott pályázat elbírálásáról

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városüzemeltetési, Városfejlesztési és Fenntartható Fejlődés Bizottsága a Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 7/2014. (II.28.) önkormányzati rendelet 3/g. számú melléklet II./3. pontjában, és az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 26/2005. (VII.15.) önkormányzati rendelet 3.§-ában biztosított jogkörében eljárva, figyelemmel a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, Szolnok Megyei Jogú Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 25/2003. (VII. 9.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdésére az alábbi határozatot hozza:

1./ Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városüzemeltetési, Városfejlesztési és Fenntartható Fejlődés Bizottsága megállapítja, hogy a Szolnok **Baross G. út – Szapáry út kereszteződésében lévő (hrsz: 2094/2, 1343/5 és 2097) közutak alatti aluljáróból kialakított üzlethelyiség** bérletére kiírt pályázati eljárásra az 1. sorszámú **ONE BISTRO Kft. képviselőjében Turi János ügyvezető** (1063 Budapest, Szinyei Merse u. 10.) által benyújtott ajánlat érvényes.

2./ Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városüzemeltetési, Városfejlesztési és Fenntartható Fejlődés Bizottsága a Szolnok, **Baross G. út – Szapáry út kereszteződésében lévő (hrsz: 2094/2, 1343/5 és 2097) közutak alatti aluljáróból kialakított üzlethelyiség** bérbeadására kiírt pályázatot eredményesnek minősíti.

3./ Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városüzemeltetési, Városfejlesztési és Fenntartható Fejlődés Bizottsága az 1. sorszámú pályázatot benyújtó **ONE BISTRO Kft.-t, mint ajánlatot tevőt** nyertesnek nyilvánítja, és ajánlatát elfogadja.

4./ Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városüzemeltetési, Városfejlesztési és Fenntartható Fejlődés Bizottsága felkéri a polgármestert arra, hogy a határozat mellékletét képező szerződéstervezet alapján a nyertes pályázatban foglaltaknak megfelelően a helyiségbérleti szerződést véglegesítse és kösse meg. Felkéri továbbá a kapcsolódó okiratok aláírására, tulajdonosi és egyéb nyilatkozatok, valamint a szükséges intézkedések megtételére.

5./ Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városüzemeltetési, Városfejlesztési és Fenntartható Fejlődés Bizottsága felkéri a jegyzőt, hogy a ONE BISTRO Kft. által az általa 2020. évben a Szolnok Baross G. út – Szapáry út kereszteződésében lévő (hrsz: 2094/2, 1343/5 és 2097) közutak alatti aluljáróból kialakított üzlethelyiség ingatlanon nettó 12.380.000,- Ft + ÁFA és nettó 8.000.000,- Ft ÁFA értékben eszközölt felújítások átadására tett közérdekű felajánlást készítse elő döntéshozatalra Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése elé.

Értesülnek : Szalay Ferenc polgármester
Fejér Andor alpolgármester
Györfi Mihály alpolgármester
Miskolczi László alpolgármester
Dr. Sebestyén Ildikó jegyző
Dr. Rác Andrea aljegyző
Polgármesteri Hivatal Igazgatói
Pályázatot benyújtó: 1. ONE BISTRO Kft.

Ligeti József sk.
a bizottság elnöke

Tőreki András sk.
a bizottság tagja

T E R V E Z E T

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a **Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata** (törzskönyvi azonosító szám (PIR): 732725; adószám: 15732729-2-16; KSH statisztikai számjel: 15732729-8411-321-16; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 742300; székhely: 5000 Szolnok, Kossuth tér 9. sz.) képviseletében: Szalay Ferenc polgármester – mint Bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **ONE BISTRO Kft.** (1063 Budapest, Szinyei Merse u. 10. adószám: 14310278-2-42, stat.sz.jel: 14310278-5610-113-01, cégjegyzékszám: 01-09-898192) képviseletében: Túri János ügyvezető – mint Bérelő (továbbiakban: Bérelő) – együttes említésük esetén: Szerződő felek – között kölcsönösen és egybehangzón a **Szolnok, Baross G. út – Szapáry út kereszteződésében lévő 2094/2, 1343/5 és 2097 hrsz.-ú, közút alatti aluljáróból kialakított 200 m² nagyságú üzlethelyiség** bérletére az alábbi feltételekkel:

1./ A havonta fizetendő bérleti díj:

250.000,-Ft/hó + ÁFA

A bérleti díjon felül, a Bérelőt terheli az ingatlan használata során felmerülő közüzemi díj fizetési kötelezettség is. A bérleti díj megfizetésének kötelezettsége független az ingatlan tényleges használatától. Késedelmes fizetés esetén a Bérbeadó jogosult a Ptk. szerinti késedelmi kamat összegére. Bérbeadó és Bérelő megállapodnak, hogy minden év május 1-jén, első alkalommal 2022. május 1-jén Bérbeadó jogosult a bérleti díjat az előző év inflációs mértékével emelni.

2./ Jelen bérleti szerződés **2022. január 1 –től 2031. december 31-ig, 10 év határozott időre szól.**

Bérelő a bérlet jogát Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének Városüzemeltetési, Városfejlesztési és Fenntartható Fejlődés Bizottsága/2021. (XII. 30.) VVB határozata zárt ülés keretében meghozott döntésével, pályázati eljárás (a továbbiakban: pályázati eljárás) során nyerte el.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy Bérelő a szerződés aláírását megelőző pályázati eljárás során pályázati biztosítékként Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11745004-15408930-00000000 sz. költségvetési elszámolási számlájára 500.000,-Ft-ot megfizetett. Bérelő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a befizetett 500.000,-Ft-ot Bérbeadó a megadott számlán őrizze, valamint ahhoz, hogy Bérbeadó ezen összegből a Bérelő felróható magatartásából származó, jelen szerződéssel kapcsolatos igényeit közvetlenül kielégítse. A megfizetett összeg fenti okból történő csökkenése esetén a Bérelő köteles azt a Bérbeadó felhívásától számított 30 napon belül az eredeti összegre kiegészíteni.

Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy fenti összeget visszautalja a szerződés megszűnését követő 60 napon belül abban az esetben, ha a Bérelő a bérlményben – függetlenül a rendeltetésszerű használatról – kárt nem okozott, azt rendeltetésszerűen, szerződésszerűen, illetve a projekttervnek megfelelően használta, illetve a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit teljesítette.

4./ Bérelőt terheli a működéssel és a karbantartással kapcsolatos összes kötelezettség.

Bérelő vállalja, hogy ezen kötelezettségének rendszeresen, időben eleget tesz. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérelt helyiség karbantartására, átalakítására, felújítására vonatkozóan a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltak az irányadók.

5./ A bérleti jogviszony kezdő időpontjától terheli Bérlőt a bérleti díj, közüzemi költség az 1-4./ pontban megfogalmazott feltételek mellett.

5.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Bérló a pályázati eljárásban feltétel nélküli és visszavonhatatlan nyilatkozatot tett arra vonatkozóan, hogy az ingatlanon általa 2020-ban eszközölt, nettó 12.380.000,- Ft + ÁFA és további nettó 8.000.000,- Ft + ÁFA értékű felújítást közérdekű kötelezettségvállalással felajánlja átadásra Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzatának.

6./ Bérló az 1./ pontban meghatározott bérleti díjat Bérbeadó képviselője – a SZOLLAK Kft. – által kibocsátott számla alapján előre, a tárgyhónapot megelőző hónap utolsó napjáig tartozik megfizetni. Bérló vállalja, hogy a bérlemény működéséhez felhasznált közüzemi energiák díjait az üzemeltető, illetve a szolgáltatók által kibocsátott számlák alapján határidőre rendszeresen megfizeti. A közüzemi díjak és egyéb költségek nem fizetése, vagy késedelmes fizetése miatt keletkező bármilyen többletköltség a Bérlőt terheli.

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan a Bérló birtokában van, ezért külön birtokbaadási eljárásra nincsen szükség, a Bérló folytatólagosan jogosult a bérlemény rendeltetésszerű használatára, és köteles a bérlemény rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási munkálatokat rendszeresen és saját költségére elvégezni.

8./ Az ingatlant Bérló kizárólag vendéglátó ipari tevékenység céljára használhatja, a projekttervben leírtak alapján, köteles az ingatlan rendeltetésszerű használatára. Az ingatlant gazdasági társaságba apportként nem viheti be. Az ingatlanba más személy nem fogadható be, albérletbe nem adható, közösen nem üzemeltethető.

9./ A Bérbeadó a helyiség rendeltetésszerű használatát – a Bérló szükségtelen háborítása nélkül, előre egyeztetett időpontban, a Bérló jelenlétében – ellenőrizheti.

10./ Bérbeadó felhívja Bérló figyelmét, hogy az ingatlanra újraelőállítási értéken vagyongbiztosítást kell kötnie. Amennyiben Bérló ezt mégsem teszi meg, úgy az ingatlanban esetlegesen előforduló mindennemű káresemény anyagi következménye Bérlőt terheli. A Bérbeadóval szemben semmilyen kártérítési igényel nem léphet fel. Bérló továbbá kijelenti, hogy egyéb vis maior helyzetből (belvíz, árvíz, elemi károk) bekövetkező károkért a Bérbeadó felé semmilyen követeléssel nem él.

11./ Bérló vállalja, hogy a tervezett tevékenység ellátásához a vonatkozó jogszabályok alapján a szükséges szak- vagy egyéb hatósági engedélyeket saját költségen beszerzi, az abban foglaltakat betartja és az ebből eredő mindennemű felelősség és kötelezettség őt terheli. Szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy Bérló a jelen pontban foglaltakkal kapcsolatban Bérbeadó irányába kártérítési és egyéb igényel nem élhet.

12./ A Bérló a szerződésben, illetve a projekt tervben vállalt tevékenységét csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg. Ennek elmulasztása esetén a Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

13./ Amennyiben Bérló a helyiséget nem rendeltetésszerűen használja, illetve a szerződés mellékletét képező projekt tervben, üzleti tervben és ingatlan értéknövelő beruházási tervben meghatározottakat – vállalt kötelezettségeket – maradéktalanul nem tartja be, Bérbeadó a Bérlőt felszólítja fentiek betartására. Amennyiben Bérló a felszólításnak 30 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal írásban felmondhatja. Ebben az esetben a Bérlőt cserehelyiség, illetve kártalanítás nem illeti meg.

14./ Bérbeadó a Bérlőt írásban felszólítja a helyiségbér megfizetésére, ha a Bérló a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget. Amennyiben a Bérló a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül felmondással élhet.

Ha Bérló a szerződésben előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem, illetve nem megfelelően teljesíti, a Bérbeadó a határidő eredménytelen lejártát követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet. A Bérlőt cserehelyiség, illetve kártalanítás nem illeti meg.

Nemfizetés, vagy késedelmes fizetés fogalomkörébe fogadják el Szerződő felek a közüzemi szolgáltatások díjainak fizetésével kapcsolatos kötelezettségekben történő mulasztást is, mely esetén az előző bekezdésben foglaltak szerint járhat el Bérbeadó képviselője.

15./ Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán a Bérló már nem minősül a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben szabályozott átlátható szervezetnek.

16./ A Szerződő felek közös megegyezéssel bármikor felmondhatják a szerződést.

17./ Bérló képviselője kijelenti, hogy jelen szerződésből eredő pénzbeli kötelezettségek vonatkozásában készfizető kezességet vállal. Bérló képviselője kijelenti továbbá, hogy a készfizető kezesség jogi természetével tisztában van, tudomásul veszi, hogy a sortartás kifogásával nem élhet.

18./ Bérló a bérleti jogviszony megszűnése után az ingatlant tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsátja Bérbeadó képviselőjének rendelkezésére.

19./ Bérló az ingatlanon a pályázati projekttervben vállalt munkálatokon kívüli felújítást, átalakítást (beruházási munkálatok), a Bérbeadó képviselőjének előzetes írásos hozzájárulása alapján, a szükséges hatósági engedélyek beszerzésével, a teljes költség viselése mellett végezhet. Az elvégzendő munkákra Szerződő feleknek külön megállapodást kell kötniük, melyben rendelkeznek a felmerülő költségek elszámolásáról az ingatlan későbbi értékesítése, illetve a bérleti jogviszony más okból történő megszűnése esetére.

Megállapodás hiányában Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést és a Bérló a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a költségelszámolás tekintetében a Bérbeadóval szemben semmiféle követeléssel nem élhet.

Ha a Bérbeadó a beruházási munkálatokhoz előzetesen írásban nem járult hozzá, akkor a Bérbeadó követelheti az eredeti állapot helyreállítását is. A bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérló a munkák ellenértékére nem tart/tarthat igényt.

20./ Bérló vállalja a pályázati projekttervben vállalt munkálatok saját költségén történő elvégzését azzal, hogy az ingatlan visszaadása esetén Bérló térítésmentesen, esetleges ÁFA fizetési kötelezettség átvállalása mellett adja vissza az üzlethelyiséget Bérbeadó részére és egyúttal lemond a költségek, díjak, járulékok és egyéb kiadások Bérbeadó felé való érvényesítéséről.

21./ Bérbeadó a bérleti jogviszony létrejöttével a szerződést átadja képviselője, a SZOLLAK Kft. részére, hogy a vele kötött üzemeltetési szerződésnek megfelelően - nevében és helyette járjon el, szedje hasznait és teljesítse kötelezettségeit, jogviták esetében Bérbeadót képviselje.

22./ Bérló a bérelt helyiségben a tűzrendészeti előírásoknak megfelelő típusú, és darabszámú tűzoltó készüléket köteles elhelyezni, és állandó működőképes állapotban tartani. Bérló feladata, hogy az őrizet nélkül hagyott bérleménybe tűzveszélyt okozó berendezések ne maradjanak feszültség alatt. A tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása a Bérló kötelezettsége. Bérbeadó semmiféle felelősséget nem vállal Bérlónek a helyiségben elhelyezett eszközeiért, berendezéseiért, ingóságaiért.

23./ A helyiséget jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásáig használati díjat köteles fizetni, melynek összege a jogcím nélküli használat kezdetét közvetlenül megelőző bérleti díj. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított kettő hónap elteltét követő naptól a fizetendő használati díj összege a korábban fizetett használati díj ötszöröse. A jogcím nélküli használó felel minden olyan kárért, amely a jogcím nélküli használat miatt következett be.

24./ A Bérló a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (11) bekezdése alapján vállalja, hogy:

- jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- a hasznosításban - a Bérlóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként
 - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

25./ Jelen szerződés 2022. január 1. napján lép hatályba.

26./ Az ingatlan felújítására vonatkozó kötelezettségek:

Bérló vállalja, hogy a pályázati ajánlatában vállalt felújítási, beruházási, átalakítási munkálatokat a mellékelt pályázati projektterv, üzleti terv és ingatlan értéknövelő beruházási terv alapján, az ott meghatározott határidőkön belül teljesíti, melynek ideje alatt folyamatos üzemeltetést vállal.

Az ütemterv szerinti felújítást, a hatályos magyar jogszabályoknak megfelelően első osztályú minőségben szükséges elvégezni, melyet a SZOLLAK Kft. műszakilag ellenőriz. Az ingatlan felújítására a Bérló a mellékelt „Nyilatkozat a bérlemény felújításával kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozóan” elnevezésű nyilatkozata alapján vállal kötelezettséget.

Bérló vállalja, hogy a fent hivatkozott nyilatkozatában feltüntetett munkálatokat az ott meghatározott feltétel bekövetkezése esetén az ott meghatározott határidőn belül teljesíti.

Amennyiben Bérló határidőn belül mégsem teljesíti a pályázatában foglalt munkálatokat, úgy vállalja, Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata javára kötbéreként egy éves bruttó bérleti díj 20 % -ának megfelelő összeg megfizetését.

27./ Bérló vállalja az ingatlanba bejelentett tevékenység nyitvatartási idő szerinti folyamatos üzemeltetését. Bérló tudomásul veszi, hogy a folyamatos és funkciókötött vendéglátó ipari tevékenység funkció szerinti üzemeltetés a vonatkozó jogszabályok szerint bejelentett nyitvatartás, de legalább heti 5 nap, legalább napi 4 óra, melynek nem teljesítése esetén az Bérbeadó írásbeli felszólítására 10.000.- Ft/nap (nem teljesítési) kötbér megfizetését vállalja Bérbeadó részére.

28./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket elsősorban tárgyalás útján kívánják megoldani, ha ez bármely okból megghiúsul, akkor kölcsönösen alávetik magukat a pertárgy értékétől függően a Szolnoki Járásbíróság, Szolnoki Törvényszék illetékességének.

29./ Bérló Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének 16/2018. (I.25.) sz. határozatát megismerte, és tudomásul veszi, hogy amennyiben az abban foglaltaknak nem felel meg, jelen szerződés semmis.

Amennyiben a szerződés aláírását követően a Bérlő valamilyen oknál fogva már nem felel meg a fenti határozatnak, úgy a szerződés azonnali hatállyal megszűnik.

30./ Szerződő felek tudomásul veszik, és hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen megállapodásban felhasznált adataik az általános adatvédelmi rendelet (GDPR) az Európai Unió új adatvédelmi rendelete előírásai alapján felhasználásra kerüljenek. Felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően kerültek felvételre.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, különösen a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltak, valamint Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzatának mindenkor hatályos rendeletei az irányadók.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Szerződés melléklete: A Bérlő által a pályázatához csatolt projekt terv és az ingatlan felújítására vonatkozó költségtervet tartalmazó üzleti terv és ingatlan értéknövelő beruházási terv.

S z o l n o k,

.....
B é r b e a d ó

.....
B é r l ő