



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette: Fodor Rita Mária

Előterjesztő: Hegedűs Ferenc polgármester

Bérleti jogviszony rendezése – Főkefe Kft.

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2018. június 29-i ülésére

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
<input type="checkbox"/> Szociális bizottság	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt szavazás
<input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság	<input type="checkbox"/> Zárt	<input type="checkbox"/> Titkos szavazás
<input type="checkbox"/> Közbeszerzési Bizottság		<input type="checkbox"/> Egyszerű többség
<input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület		<input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség

1. A tárgyalandó témakör tárgyilagos és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Főkefe Közhasznú Nonprofit Kft-vel több alkalommal történt egyeztetés a 2017. évi bérleti szerződés tárgyában.

A Kft. megküldte a számára elfogadható bérleti szerződés tervezetét 2017. év 2018. évekre is. Rengeteg probléma merült fel a vállalkozással kapcsolatban. Az általuk elkészített tervezeteket átadtuk dr. Gáspár Zoltán ügyvéd úrnak. Az alábbi választ kaptuk:

Tisztelt Megbízóm !

A Rétság Város Önkormányzat bérbeadó és a FŐKEFE Közhasznú Nonprofit Kft, bérlet között részemre megküldött bérleti szerződés tervezettel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatlak, illetve tájékoztatom a testületet:

A szerződés egyszeri, de célszerű, nagyrészt a korábbi évek hagyományait tartalmazza.

Megítélésem szerint minden lényeges körülmény a szerződésben benne foglaltatik.

A 11. pontban szerződésszegés esetére rögzített használati díj mértéke megítélésem szerint eltúlzott, perben nem érvényesíthető.

A díjtétel legfeljebb négyszeres mértéke az elfogadható.

Kérlek illetve kérem a testületet, hogy észrevételeimet elfogadni szíveskedjen.

Bármely kérdés tekintetében állok szíves rendelkezésére.

Üdvözlettel:

Dr. Gáspár Zoltán
ügyvéd

Kérem a Tisztelt Testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Rétság, 2018. június 18.

Hegedűs Ferenc
polgármester

2. Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása:

3. Jogszabályi háttér:

3/2018. (II.26.) önkormányzati rendelete az önkormányzat 2018. évi költségvetéséről

20.§ (3) bekezdés h) pontja lapján: „az önkormányzat és intézmények nevében szerződést, megállapodást – a Városi Művelődési Központ és Könyvtár intézmény kivételével - csak képviselő-testületi jóváhagyást követően lehet aláírni és felmondani. A Városi Művelődési Központ és Könyvtár vezetője, sürgős esetben bármilyen szerződés vagy megállapodás aláírása előtt köteles a vis major munkacsoporttal egyeztetni.”

4. Határozati javaslat:

**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
/2018.(VI.28.) KT. HATÁROZATA**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Főkefe Kft-vel bérleti jogviszony rendezéséről készített előterjesztést.

A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező 2017-2018. évi bérleti szerződéseket jóváhagyja. Felhatalmazza Hegedűs Ferenc polgármestert a bérleti szerződések aláírására.

Határidő: 2018. július 11.

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

Záradék:

Az előterjesztés jogszabálysértést nem tartalmaz

Dr. Varga Tibor
jegyző

Rétság Város Önkormányzata

Hegedűs Ferenc polgármester úr részére

Tárgy: bérleti jogviszony rendezése

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Becker György László**, mint a **Főkefe Közhasznú Nonprofit Kft.** ügyvezetője a Rétság, Templom u. 8. szám alatti ingatlan tárgyában létrejött bérleti jogviszonnyal kapcsolatban keresem meg Önt az alábbiakkal.

Társaságunk együttműködik Rétság várossal azzal a céllal, hogy az Önöktől bérelt ingatlanban elsősorban rétsági lakóhellyel rendelkező megváltozott munkaképességű munkavállalók számára biztosítson munkalehetőséget.

Néhány évvel ezelőtt még a munkahelyek száma volt kevés, ez a tendencia azonban megfordult; a munkaerőpiac munkaerőhiánnyal küzd. Korábbi egyeztetések szerint célul tűztük ki, hogy legalább 75%-ban rétsági lakosokat foglalkoztatunk, a megváltozott körülményekre és munkaerőpiaci viszonyokra tekintettel azonban kijelenthető, hogy ez nem lehetséges. A felkínált álláslehetőségeinkre nem jelentkezett kellő létszámban helyi munkavállaló, ezért a létszámhiányt a várost övező települések lakóival vagyunk kénytelenek feltölteni.

Annak érdekében, hogy a szerződéstervezetben rögzített bérleti díjkedvezmény igénybe vételére társaságunknak reális esélye legyen, a rétsági foglalkoztatottak arányát legfeljebb 40% arányban javasoljuk meghatározni.

Társaságunk a bérleti jogviszony létesítésekor számított a szerződés szerinti kedvezmény igénybe vételére, ez alapján számolt a telephely fenntartásának költségeivel is. A kedvezmények nélkül havi 300.000,- Ft összegű bérleti díj mellett a telephely azonban gazdaságosan nem tartható fenn.

Amennyiben a megállapodásunk feltételeinek a megváltozott körülményekre tekintettel indokolt módosításában nem tudunk megállapodni - az eddigi kötelezettségeink rendezését



követően - kénytelenek leszünk az együttműködésünket befejezni, és más környező településen teremteni munkalehetőséget.

Kérem, hogy a fentiek tükrében szíveskedjen megfontolni és a képviselőtestülettel egyeztetni – mely egyeztetésen Társaságunk képviselője is szívesen részt venne – a 2018. évre szóló szerződésben kiemelt módosítási javaslatainkat és álláspontjukról szíveskedjenek társaságunkat tájékoztatni.

Kérem, hogy az Önkormányzat által nyilvántartott bérleti díjhátralékról is szíveskedjenek tájékoztatni, illetve a mellékletben megküldött szerződés erre vonatkozó részében feltüntetni.

Budapest, 2018. 06. 05.

Tisztelettel:

FÓKEFE
KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.
1145 Bp., Laky Adolf u. 41-49.
Asz.: 22246901-2-42 * Cg. 01-09-908769
BB NyRt. 10102086-05143202-00000005
10.



Becker György László ügyvezető

Fókefe Közhasznú Nonprofit Kft.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Rétság Városi Önkormányzat (2651 Rétság, Rákóczi út 20.) képviselője: Hegedűs Ferenc polgármester, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

FŐKEFE Rehabilitációs Foglalkoztató Ipari Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (1145 Budapest, Laky Adolf utca 41-49., cégjegyzékszám: 01-09-908769, adószám: 22246901-2-42), képviselője Becker György László ügyvezető, mint bérbevevő (a továbbiakban: **Bérlő**) között, az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel.

1. Preambulum

- 1.1. Felek rögzítik, hogy a közöttük korábban létrejött szóbeli egyeztetéseknek megfelelően 2017. január 1. napjától bérleti szerződés jött létre, melyet jelen megállapodásban írásban is megerősítenek az alábbiak szerint.

2. A Szerződés tárgya

- 2.1. Bérbeadó bérbe adta, Bérlő bérbe vette az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 2651 Rétság, Templom utca 8. 374. hrsz. alatt lévő nem lakás céljára szolgáló CISZ Ház épületéből a főbejárat felől megközelíthető tizenegy helyiségből álló épületrészt.
- 2.2. A Bérlő a bérleményt „megváltozott munkaképességű munkavállalók foglalkoztatása tevékenység” céljára vette bérbe és egyben vállalta, hogy e tevékenysége során legalább 75 %-ban rétsági lakóhellyel rendelkező munkavállalókat foglalkoztat. Tevékenységét kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg.
- 2.3. Jelen Bérleti szerződés **2017. január 1. napjától hatályos határozott időre, 2017. december 31. napjáig jött létre.**

3. Bérleti díj

- 3.1. A bérlő a bérlemény használatáért havi bérleti díjat tartozott fizetni. A bérleti díj havi összege 300.000, - Ft, azaz háromszázezer forint -. A bérleti díj az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 §.(1) bekezdés I pontja alapján mentes az Áfa alól.
 - 3.2. Bérlő tudomásul veszi, hogy a képviselő testület évente jogosult a bérleti díjakat felülvizsgálni.
 - 3.3. Felek megállapodtak, hogy a jelen szerződés 2.) pontjában rögzített feltételek együttes megvalósulása esetén a Bérbeadó munkavállalóként alkalmazott rétsági lakosonként havonta 14.000 Ft – azaz tizennégyezer forint – bérleti díjkezdvezményt biztosít a Bérlő részére. Felek megállapodtak, hogy a rétsági foglalkoztatottak névsorát minden tárgyhót követő hónap 5. napjáig be kell nyújtani a Bérbeadó részére. A kimutatás benyújtásának elmaradása a bérleti díjkezdvezmény elvesztését vonta maga után.
 - 3.4. A bérleti díjat Bérlő a következő hó 5. napjáig közölte és a 2. pont szerinti feltételeket igazoló munkavállalói kimutatás szerint kibocsátott számla alapján havonta, nyolc napos fizetési határidőn belül kezdeményezett átutalással volt köteles megfizetni a 11741031-15451615 számú bankszámlára.
 - 3.5. Felek rögzítik, hogy Bérlő a 2.2. pontban foglalt feltételt neki fel nem róható okból, a jelen munkaerőpiaci körülményekre figyelemmel, nem tudta teljesíteni. Bérlőnek 2017. január 1. napjától 2017. december 31. napjáig terjedő időszakban esedékes bérleti díjből mindösszesen [REDACTED] Ft összegű bérleti díjhátraléka keletkezett. Bérlő a bérleti jogviszonyból származó [REDACTED] Ft összegű tartozását jelen okirat aláírásával elismeri és vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül számla ellenében Bérbeadó részére hiánytalanul megfizeti. Bérbeadó kijelenti, hogy Bérlővel szemben a 2017. 01. 01. napjától 2017.12.31. napjáig terjedő időszakra további bérleti díjkövetelése nem áll fenn, az e pontban meghatározott pénzüsszeg teljesítésével ezen időszakra vonatkozó bérleti díjkövetelését rendezettnek tekinti.
4. Bérlő a közüzemi díjakat (víz, gáz, villamos energia) Bérbeadó számlája alapján megtérítette.
 5. Felek rögzítik, hogy Bérlő a bérleményben birtokban van. Bérlő kijelenti, hogy a bérlemény állapotát ismeri, az rendeltetésszerű használatra alkalmas.

6. A Bérelő a bérleti szerződés időtartama alatt a bérleményt rendeltetésszerűen és jó gazda gondosságával használta, károsodástól megóvta, s a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges karbantartásokat saját költségén elvégezte, valamint viselte a használattal kapcsolatos valamennyi kiadást és kárt. Bérelő az ingatlanhoz tartozó zöldterület nyírásáról, karbantartásáról, és az épület előtti közterület rendben tartásáról, síkosság mentesítéséről gondoskodott.
7. Felek rögzítik, hogy a Bérelő a bérlet időtartama alatt felújítást, átalakítást nem végzett.
8. Bérelő az általa bérelt nem lakás céljára szolgáló bérleményt tovább albérletbe, vagy más módon harmadik személy használatába nem adta.
9. Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó az ingatlan általa nem használt részeit bérbe adhatja.
10. Bérbeadó Bérelőnek a bérleményben elhelyezett eszközeiért felelősséget nem vállal.
11. Tekintettel arra, hogy Felek jelen megállapodás keretében a 2017. évi bérleti jogviszonyt kívánják rendezni, ezért a szerződés megszűnésére, illetve megszüntetésére vonatkozó rendelkezések nem relevánsak.
12. Ezen szerződés előírásaira, a szerződésben nem szabályozott kérdésekre, valamint a szerződésből adódó jogvitákra a Ptk. és a módosított 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.
13. A jelen bérleti szerződés megkötéséhez a Rétság Város Önkormányzat Képviselő- testülete 284/2016 (XII. 16.) számú határozatával hozzájárult.
14. Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat, vagy nézetkülönbségeket elsődlegesen tárgyalások útján rendezik. Jogvita esetére a Felek a hatásköri szabályoktól függően a Balassagyarmati Járásbíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

A fenti bérleti szerződést – mely kettő oldalból és tizenhét pontból áll – a Felek kölcsönös értelmezést és előzetes egyeztetést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és képviselőik által írják alá.

Rétság, 2018. ____ hó ____ nap

Budapest, 2018. 05. 31. nap

Rétság Város Önkormányzat
Bérbeadó

Főkefe Közhasznú Nonprofit Kft.
Bérelő

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Rétság Városi Önkormányzat (2651 Rétság, Rákóczi út 20.) képviselője: Hegedűs Ferenc polgármester, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

FŐKEFE Rehabilitációs Foglalkoztató Ipari Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (1145 Budapest, Laky Adolf utca 41-49., cégjegyzékszám: 01-09-908769, adószám: 22246901-2-42), képviselője Becker György László ügyvezető, mint bérebevevő (a továbbiakban: **Bérlő**) között, az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel.

1. Preambulum

- 1.1. Felek rögzítik, hogy a közöttük korábban létrejött szóbeli egyeztetéseknek megfelelően 2018. január 1. napjától bérleti szerződés jött létre, melyet jelen megállapodásban írásban is megerősítenek az alábbiak szerint.

2. A Szerződés tárgya

- 2.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 2651 Rétság, Templom utca 8. 374. hrsz. alatt lévő nem lakás céljára szolgáló CISZ Ház épületéből a főbejárat felől megközelíthető tizenegy helyiségből álló épületrészt.
- 2.2. A Bérlő a bérleményt „megváltozott munkaképességű munkavállalók foglalkoztatása tevékenység” céljára veszi bérbe és egyben vállalja, hogy e tevékenysége során havi átlagban **legalább 40 %-ban rétsági** lakóhellyel rendelkező munkavállalókat foglalkoztat. Tevékenységét kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg.
- 2.3. Jelen Bérleti szerződés a Felek **2018. január 1. napjától határozott időre, 2018. december 31. napig jön létre.**

3. Bérleti díj

- 3.1. A bérlő a bérlemény használatáért havi bérleti díjat tartozik fizetni. A bérleti díj havi összege 300.000, - Ft, azaz háromszázezer forint -. A bérleti díj az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 §.(1) bekezdés I pontja alapján mentes az Áfa alól.
- 3.2. Bérlő tudomásul veszi, hogy a képviselő testület évente jogosult a bérleti díjakat felülvizsgálni.
- 3.3. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés 2.) pontjában rögzített feltételek együttes megvalósulása esetén a Bérbeadó munkavállalóként alkalmazott rétsági lakosonként havonta 14.000 Ft – azaz tízezer forint – bérleti díjkedvezményt biztosít a Bérlő részére. A rétsági foglalkoztatottak névsorát minden tárgyhót követő hónap 5. napjáig be kell nyújtani a Bérbeadó részére. A kimutatás benyújtásának elmaradása a bérleti díjkedvezmény elvesztését vonja maga után.
- 3.4. A bérleti díjat Bérlő a következő hó 5. napjáig közzétette és a 2. pont szerinti feltételeket igazoló munkavállalói kimutatás szerint kibocsátott számla alapján havonta, nyolc napos fizetési határidőn belül kezdeményezett átutalással köteles megfizetni a 11741031-15451615 számú bankszámlára.
- 3.5. Felek rögzítik, hogy Bérlőnek 2018. január 1. napjától 2018. május 31. napjáig terjedő időszakban esedékes bérleti díjből mindösszesen [REDACTED] Ft összegű bérleti díjhátraléka keletkezett. Bérlő a bérleti jogviszonyból származó [REDACTED] Ft összegű tartozását jelen okirat aláírásával elismeri és vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül számla ellenében Bérbeadó részére hiánytalanul megfizeti. Bérbeadó kijelenti, hogy Bérlővel szemben a 2018. 01. 01. napjától 2018.05.31. napjáig terjedő időszakra további bérleti díjkövetelése nem áll fenn, az e pontban meghatározott pénzösszeg teljesítésével, ezen időszakra vonatkozó bérleti díjkövetelését rendezettnek tekinti.

4. Bérlő köteles a közüzemi díjakat (víz, gáz, villamos energia) Bérbeadó számlája alapján megtéríteni.
5. Felek rögzítik, hogy Bérlő a bérleményben birtokban van. Bérlő kijelenti, hogy a bérlemény állapotát ismeri, az rendeltetésszerű használatra alkalmas.
6. A Bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt köteles a bérleményt rendeltetésszerűen és jó gazda gondosságával használni, károsodástól megóvni, s a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges karbantartásokat saját költségén elvégezni, valamint viselni a használattal kapcsolatos valamennyi kiadást és

kárt. Bérlo köteles az ingatlanhoz tartozó zöldterület nyírásáról, karbantartásáról, és az épület előtti közterület rendben tartásáról, síkosság mentesítéséről gondoskodni.

7. Felek megállapodnak, hogy a Bérlo a bérlet időtartama alatt bármilyen felújítást, átalakítást csak a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet. Az engedély nélkül végzett felújítási és átalakítási munkálatok azonnali bérbeadói felmondást eredményezhetnek, míg az engedély nélkül végzett munkálatok ellenértékére, értéknövelő hatás megtérítésére a Bérlo igényt nem tarthat.
9. Bérlo az általa bérelt nem lakás céljára szolgáló bérleményt tovább albérletbe, vagy más módon harmadik személy használatába nem adhatja.
10. Bérlo tudomásul veszi, hogy Bérbeadó az ingatlan általa nem használt részeit bérbe adhatja.
11. Bérbeadó Bérlonek a bérleményben elhelyezett eszközeiért felelősséget nem vállal.
12. **Bérleti jogviszony megszűnik:**
 - 12.1 Bérbeadó és a Bérlo jogosult indoklás nélkül, írásban három hónapi felmondási idő (rendes felmondás) betartásával a szerződést felmondani. **Rendes felmondás esetében a szerződés 60 napos felmondási idővel szűnik meg.** [SB1]Ezen rendes felmondás nem minősül a Ptk. 6.§. szerinti joggal való visszaélésnek.
 - 12.2 Bérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntetik.
 - 12.3 Bérbeadó jogosult a jelen szerződést írásban, azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás), ha
 - a. a Bérlo bérleti díj fizetési kötelezettségének az erre irányuló írásbeli felszólítást követő 15 nap múltán sem tesz eleget,
 - b. az építményt nem rendeltetésszerűen használja,
 - c. tevékenységét a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül megváltoztatja, valamint
 - d. a törvény által előírt egyéb esetekben.
13. Bérlo a Bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt jegyzőkönyvben rögzítetten, és az eredeti állapotnak megfelelően ingóságaitól kiürítetten és rendezetten köteles átadni a Bérbeadónak. A bérleményben a használat során bekövetkezett károkat a Bérlo köteles megtéríteni. Bérlo a bérleti jogviszony megszűnése esetén kártérítésre, elhelyezésre, cserehelyiség biztosításra nem tarthat igényt.
14. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérlo a Bérleti jogviszony megszűnésének napján az épületet nem üríti ki, úgy köteles használatának időtartamára a Képviselőtestület által megállapított kedvezmény nélküli bérleti díjtétel tízszeresének megfelelő díjat fizetni.
15. Ezen szerződés előírásaira, a szerződésben nem szabályozott kérdésekre, valamint a szerződésből adódó jogvitákra a Ptk. és a módosított 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.
16. A jelen bérleti szerződés megkötéséhez a Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete számú határozatával hozzájárult.
17. Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat, vagy nézetkülönbségeket elsődlegesen tárgyalások útján rendezik. Jogvita esetére a Felek a hatásköri szabályoktól függően a Balassagyarmati Járásbíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

A fenti bérleti szerződést – mely kettő oldalból és tizenhét pontból áll – a Felek kölcsönös értelmezést és előzetes egyeztetést követően, mint akarattal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és képviselőik által írják alá.

Rétság, 2018. ____ hó ____ nap

Budapest, 2018. 05. 31. nap

Rétság Város Önkormányzat
Bérbeadó

Főkefe Közhasznú Nonprofit Kft.
Bérlo