

ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. április 8-i soros ülésére

Napirendi pont címe: Tekla Best Food Kft. bérleti szerződésének felülvizsgálata

Készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges.


Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.


Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés: Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. április 8-i ülésére

Napirend címe: Tekla Best Food Kft. bérleti szerződésének felülvizsgálata

Előterjesztő: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zalakaros Város Önkormányzata (8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.) 2014. február 26-án a helyiségbérleti szerződést (1. melléklet) kötött a **Tekla Best Food Kft.-vel** (8754 Galambok, Somogyi B. u. 4., a továbbiakban: Bérelő) a **Zalakaros, Fő út 6. sz. 1058/3 hrsz** alatti ingatlanon található **133,81 m²** hasznos alapterületű helyiség bérletére vonatkozóan **2014.03.15-től határozatlan időre**. Bérelő a kivett gazdasági épületként nyilvántartott épületben élelmiszerüzlet kialakítását tervezte. Az ingatlanon az **élelmiszerüzlet** kialakításához jelentős, építési engedélyhez kötött átalakítást, értéknövelő beruházást kellett végrehajtani. Az önkormányzat elvárásként fogalmazta meg a bérelő részére nettó 10.666.000 Ft összegű fejlesztés megvalósítását az ingatlanon, melyhez az Önkormányzata bruttó 4 millió Ft összeggel járult hozzá.

Az ingatlan **bérleti díja 2014-ben 460/m²/hó** összegben került meghatározásra azzal, hogy a bérleti díj a szerződéskötéstől számított 4 éven belül nem emelkedik, azt követően automatikusan minden év január elsejétől az előző évi, KSH által közölt inflációs rátával emelkedik. Továbbá 6.666.000 Ft összegű fejlesztés 2014. március 15. napjától 2023. június 30-ig a bérleti díjba beszámításra került. A bérleti díj indexálására 2019. január 1-től került sor.

2024. december 2-án a 2024. évre kiállított számla alapján az éves bérleti díj 1.148.100 Ft+ÁFA azaz 1.458.087 Ft, mely 715Ft+ÁFA/m²/hó díjjal kalkulál. (A számla kiegyenlítése folyamatos, részletekben történik, jelenleg 300.000 Ft tartozás áll fenn.)

A 11 éve kötött bérleti szerződés felülvizsgálata a viszonylag alacsony bérleti díj miatt, továbbá a folyamatban lévő üvegviszaváltó automata telepítése miatt is indokolt lenne.

A díj megállapítása során az alábbiakra javasolt figyelemmel lenni.

A KSH adatai alapján a 2025-ös évre vonatkozó, 2024-es **inflációs rátával növelt bérleti díj** a vegyesbolt esetében **741 Ft+ÁFA/m²/hó, azaz havi 99.153 Ft + ÁFA lenne.**

Ugyanakkor az **élelmiszerbolt szomszédságában álló, Fő u. 6/B. szám** alatti, volt háziorvosi rendelő bérbeadása előtt az ingatlanra vonatkozó minimális bérleti díj értékét a 2022-es évben **2.000 Ft+ÁFA/m²/hó** összegben határozta meg a Képviselő-testület.

Az előzetes egyeztetések során Bérelő vállalta, hogy **REpont automatát létesít és üzemeltet** a bérleményben, melyre fokozott lakossági igény is mutatkozik. A bérelőnek, mint leendő Üzemeltetőnek az automata telepítése új bevételi forrást jelenthet, hiszen az Üzemeltetőt Kezelési díj illeti meg. A Kezelési Díj összege: gépi üzemeltetési hely esetén: 7,5 Forint + áfa / palack. A kezelési díj mellett az élelmiszerbolt részére forgalom növekedéssel is járhat az automata telepítése, ugyanakkor nem elhanyagolható szempont, hogy az üzemeltetésből fakadóan többletfeladatok merülnek fel a bérlőnél.

A fentiek figyelembevételével **az előterjesztés javasolja a bérleti díj minimális összegét az eredetileg megállapított díj indexálása alapján megállapítani 741 Ft+ÁFA/m²/hó, azaz**

havi 99.153 Ft + ÁFA összegben a 2025. évre, ugyanakkor a további emelés is megfontolandó, tekintettel arra is, hogy az üzemeltetésből fakadó bevétel a bérletet illeti.

A Repont automata telepítési költségeit Zalakaros Önkormányzata vállalta, ám a rendszer elektromos áramellátása újabb költséget ró az Önkormányzatra. Az előzetes ajánlat alapján az automata elektromos **áram ellátásának kiépítési költsége további 285.000 Ft + ÁFA.** Ennek kapcsán **az előterjesztés javasolja, hogy az Önkormányzat folytasson tárgyalást a bérlettel, az elektromos kiépítési költség átvállalására vonatkozóan.**

Továbbá javasolt a bérleti szerződés 6., a díjfizetés gyakoriságára vonatkozó rendelkezésének módosítása oly módon, hogy a bérleti díj ne egyösszegben, hanem negyed-, vagy féléves gyakorisággal kerüljön kiszámlázásra. A bérleti díj több részletben történő megfizetése pénzügyi szempontból is kedvezőbb és könnyebben teljesíthetőbb lenne.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásáról!

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

1. a Zalakaros, Fő út 6. sz. 1058/3 hrsz-i ingatlanon található épületre vonatkozó Tekla Best Food Kft.-vel (a továbbiakban: Bérlet) 2014. március 14-én kötött bérleti szerződést felülvizsgálta és megbízza a Jegyzőt, hogy a bérleti szerződés módosítását készítse elő az alábbiak figyelembevételével:

- a) a Zalakaros, Fő út 6. sz. 1058/3 hrsz-i ingatlanon található épület bérleti díját minimum Ft+ÁFA/m²/hó összegben határozza meg,
- b) a szerződésben kerüljön rögzítésre az üvegviszaváltó automata bérlet általi üzemeltetésének kötelezettsége,
- c) díjfizetés lehetősége negyed-, vagy féléves gyakorisággal,

2. megbízza a Polgármestert, hogy REpont automata elektromos áramellátásának költségeiről, valamint a 1. pont szerinti bérleti szerződés módosításáról folytasson tárgyalásokat a Bérlettel.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2025. március 25.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester

2023.07.01-101
ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2046/B/3.
01-101/2014-S1

BÉRLETI SZERZŐDÉS

név: **Zalakaros Város Önkormányzata**
adószám: **15734336-2-20**
cím: **8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.**
képviselő: **Novák Ferenc polgármester**
mint **bérbeadó** – továbbiakban Bérbeadó -,

másrészről
név: **Tekla Best Food Kft.**
adószám: **24807090-2-20**
cím: **8754 Galambok, Somogyi B. u. 4.**
képviselő: **Horváth Mária ügyvezető**
mint **bérlő** – továbbiakban Bérlő - között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

- 1.) A Bérbeadó bérbe adja a kizárólagos tulajdonában álló, **8749 Zalakaros, Fő út 6. szám alatti ingatlanban lévő 133,81 m² alapterületű helyiséget élelmiszerüzletként történő hasznosítás céljára.**
- 2.) A Bérlő kijelenti, hogy az 1. pontban részletezett ingatlant 2014. március 15. -től **határozatlan időre, 460 Ft/m²/hó Ft/év, bérleti díj ellenében bérbe veszi. Bérlőnek bérleti díj fizetési kötelezettsége előreláthatóan 2023. június 30. napig nem keletkezik a bérleményen megvalósítandó beruházásának bérleti díj beszámítási joga miatt. A bérbeszámítást a bérleti díj módosítása esetén felül kell vizsgálni.**
- 3.) A szerződés aláírásával egyidejűleg Bérbeadó birtokba adja, Bérlő pedig birtokba veszi a fenti ingatlant. A **bérbeszámítással érintett beszerzések (felújítás, fejlesztés) bérbeadó tulajdonába kerülnek.**
- 4.) A bérlő az ingatlan visszaadásakor a 4.pontban foglaltaknak megfelelően köteles az ingatlant bérbeadó számára visszaadni.
- 5.) A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj 4 év alatt nem változik. Ezt követően automatikusan minden év január elsejétől az előző évi és a KSH által közzétett inflációs rátával emelkedik. Késedelmes fizetés esetén a Bérbeadó a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeresét jogosult felszámítani.
- 6.) A Bérlő a bérleti díjat tárgyév december 15-ig köteles megfizetni a Bérbeadó részére. Zalakaros Város Önkormányzata által kibocsátott számla alapján kell megfizetni.
- 7.) A bérleti jogviszony létrejöttétől kezdődően a **közüzemi díjakat** Bérlő téríti meg, egyben Bérlő köteles az átíratásról gondoskodni és az erre vonatkozó szerződést Szolgáltatóval megkötni.
- 8.) A Bérbeadó **szavatol** azért, hogy a bérlet tárgya a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a rendeltetésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga a bérlet tárgyán, amely a Bérlőt a használatban korlátozná vagy akadályozná.
- 9.) (1) Bérlő jogosult jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a bérleményt birtokba venni és azt ettől az időponttól kezdve a szerződés fennállása alatt köteles rendeltetésszerűen, élelmiszerbolt céljára használni, annak állagát megővni, ideértve a rendelő tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit.

(2) A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt kizárólag élelmiszerbolt működtetési tevékenység céljára használja. Ettől eltérő használat esetén a Bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

(3) A Bérelő a helyiséget albérletbe nem adhatja és a bérleti jogot sem ruházhatja át harmadik személy részére, a helyiséget semmilyen módon nem terhelheti meg.

(4) A bérlemény meghatározott célú használatához szükséges hatósági engedélyek beszerzése a Bérelő feladata, amelyben a Bérbeadó együttműködik vele.

(5) A bérlemény használata során a Bérelő köteles a vonatkozó munka-, tűzvédelmi és vagyonbiztonsági, illetve környezetvédelmi előírásokat betartani.

(6) Az épület biztosítása a Bérbeadó kötelessége, míg a bérleményben lévő a Bérelő tulajdonát képező tárgyak vagyonbiztosítása, valamint a felelősségbiztosítás a Bérelő feladata.

(7) A Bérelő a bérlemény használatának – a Bérbeadó hozzájárulásával történő – szüneteltetése esetén is köteles bérleti díjat fizetni és a költségeket viselni.

10.) A bérlet tartama alatt a Bérelő gondoskodik az ingatlan karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, az önkormányzati helyiség rendeltetésszerű használatát akadályozó hibák kijavításáról.

11.) A Bérelő köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a leltár szerinti berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. A Bérbeadó külön megállapodás alapján meghatározott karbantartási munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a Bérelő a munkák értékével emelt bérleti díj megfizetését vállalja.

12.) A Bérbeadó jogosult ellenőrizni a rendeltetésszerű használatot.

13.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződést bármelyikük jogosult a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal, de legalább **90 napos felmondási idő** biztosításával indoklás nélkül felmondani. A Bérelő a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserehelyiségre **nem tarthat igényt**.

14.) A Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

a) a Bérelő a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;

b) a Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

c) a Bérelő vagy a felügyeletébe tartozó személy a Bérbeadóval vagy az épület más használóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít;

15.) (1) Ha a Bérelő a bérfizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlelő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

(2) Ha a Bérlelő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

(3) Ha a Bérlelő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(4) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(5) A felmondás az (1) és (2) pont esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a (3) és (4) pont esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő tizenöt nap.

16.) A bérlet rendkívüli felmondással, vagy egyéb módon történő megszűnése esetén - eltérő megállapodás hiányában - a Bérelő köteles a helyiséget a leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt a Bérbeadó részére azonnal átadni. Bérbeadó azonnal birtokba léphet, a zárat lecserélheti.

17.) Amennyiben a bérleti jogviszony a bérelő általi felmondással, vagy a bérbeadónak a bérelő szerződés szegése miatti felmondása miatt megszűnik, a még nem érvényesített költséget bérelő bérbeadótól nem követelheti.

A bérbeadó által történő felmondás esetén, amennyiben az a bérleti díj bérbeszámítási határidejének lejártá előtti - rendes felmondás esetén - a bérelő az általa a bérleményre ráfordított, elismert költségeinek fennmaradt összegére igényt tarthat.

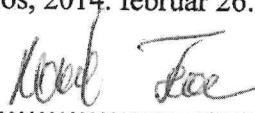
18.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

A jelen szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

1. berendezési és felszerelési tárgya, közüzemi szolg. mérőóra állása;
2. A bérbeszámítással érintett beszerzések (felújítás, fejlesztés)-a beruházás befejezésével kerülnek csatolásra;
3. Átalakított alaprajz.

Zalakaros, 2014. február 26.


.....
Zalakaros Város Önkormányzata

Novák Ferenc polgármester
Bérbeadó


.....
Tekla Best Food Kft.

Horváth Mária
Bérelő

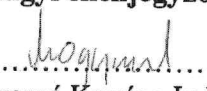

.....
Jogi ellenjegyző:

Szabóné Dr. Csányi Mariann
Jegyző

TEKLA BEST FOOD Kft.

8754 Galambok, Somogyi B. u. 4.
Száll: 14100134-22243449-01000005
Cégl.szám: 20-09-073996
Adószám: 24807090-2-20 (1.)

Pénzügyi ellenjegyző:


.....
Magyarné Kovács Judit
pénzügyi osztályvezető

