

BUDAKALÁSZ



---

# Előterjesztés

---

Bizottsági hatáskör

## Budakalász Város Önkormányzat Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának 2022. december 12-i rendes ülésére

- Tárgy:** Javaslat a Budakalász, Szentendrei út 1-3. sz. alatti 90 m<sup>2</sup>-es irodára és 300 m<sup>2</sup>-es raktárra vonatkozóan a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására
- Előterjesztő:** Kóder György bizottság elnöke
- Készítette:** Romcsek Gábor vagyongazdálkodási ügyintéző  
Szeleczy Szilvia irodavezető
- Egyeztetve:** dr. Deák Ferenc jegyző
- Ellenőrizte:** dr. Papp Judit aljegyző
- Tárgyalja:** Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű** szavazattöbbség szükséges.

## ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy:** Javaslat a Budakalász, Szentendrei út 1-3. sz. alatti 90 m<sup>2</sup>-es irodára és 300 m<sup>2</sup>-es raktárra vonatkozóan a helyiségbérelti szerződés meghosszabbítására

### Tisztelt Bizottság!

A 2021. január 1. napjától 2022. december 31. napjáig érvényes Helyiségbérelti Szerződés alapján a Solex Trade Kft., mint Bérlő a Budakalász Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, 1291/25 hrsz-ú, természetben a 2011 Budakalász, Szentendrei út 1-3. sz. alatt lévő 90 m<sup>2</sup>-es és 300 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant iroda és raktározási tevékenység végzése céljából bérlti 140.000 Ft/hó+Áfa bérelti díj fejében.

2022. szeptember 20-án kérelmet nyújtott be az önkormányzathoz, hogy a bérelti szerződését megszeretné hosszabbítani.

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 18/2018. (IX.27.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése szerint: *El lehet tekinteni a pályázattól, ha a helyiség bérlője ugyanazt a tevékenységet folytatja tovább, tartozással nem rendelkezik sem a bérbeadó, sem a közműszolgáltatók felé, és a felek a bérelti díjban megállapodtak.*

Javasoljuk, hogy a Solex Trade Kft. Helyiségbérelti Szerződése 5 éves időtartamra, 2023. január 1-től 2027. december 31-ig kerüljön meghosszabbításra. A bérelti díj 140.000 Ft/hó + Áfa összegről 108.000 Ft/hó + Áfa a 90 m<sup>2</sup>-es iroda, és 90.000 Ft/hó + Áfa a 300 m<sup>2</sup>-es raktárra vonatkozóan, összesen 198.000Ft/hó + Áfa összegre módosuljon 2023. január 1-től 2027. december 31-ig azzal, hogy a 18/2018. (IX.27.) önkormányzati rendelet szerint, *a szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérelti díjat bérbeadó a szerződés időtartama alatt minden évben a KSH által közölt infláció mértékének megfelelő százalékban növeli, továbbá, hogy ettől függetlenül a Bérbeadó jogosult 2 évente a bérelti díj mértékét felülvizsgálni.*

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük elő:

### Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, Budakalász belterület 1291/25 helyrajzi számon felvett, Budakalász, Szentendrei út 1-3. szám alatt található 90 m<sup>2</sup> és 300 m<sup>2</sup> alapterületű épületrészeket iroda és raktározási tevékenység végzése céljára a Solex Trade Kft-nek továbbra is bérbe adja. A Solex Trade Kft-vel a Helyiségbérelti Szerződést meghosszabbítja 5 éves időtartamra, 2023. január 1-től 2027. december 31-ig. A 90 m<sup>2</sup>-es iroda bérelti díját 108.000 Ft/hó + Áfa, a 300 m<sup>2</sup>-es raktár bérelti díját 90.000 Ft/hó + Áfa, összesen 198.000 Ft/hó+Áfa összegben állapítja meg azzal, hogy a bérelti díjat bérbeadó a szerződés időtartama alatt minden évben a KSH által közölt infláció mértékének megfelelő százalékban növeli, továbbá, hogy ettől függetlenül a Bérbeadó jogosult 2 évente a bérelti díj mértékét felülvizsgálni.

Budakalász Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága felhatalmazza a polgármestert a bérelti szerződés aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** bizottsági elnök

Budakalász, 2022. december 1.

**Kóder György**  
bizottság elnöke

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budakalász Város Önkormányzata** (2011 Budakalász, Petőfi tér 1.; adószám: 15730961-2-13), mint bérbeadó képviselőjében: Dr. Göbl Richárd polgármester, a továbbiakban **Bérbeadó**, másrészről **Solex Trade Kft.** (székhely: 2011 Budakalász, Szentendrei út 1-3.; adószám: 25568004-2-13) mint bérlő képviselőjében: Szilvássy András és Radványi László ügyvezető, a továbbiakban **Bérlő**, együttesen **Szerződő felek** között, az alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

### **1. A szerződés tárgya:**

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő megismert állapotban bérbe veszi Budakalász Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Budakalász, Szentendrei út 1-3. szám alatti (régi Lenfonó) területén lévő 2.11 jelű 90 m<sup>2</sup> iroda, 1.1 és 1.6 jelű raktárhelyiségből 300 m<sup>2</sup> alapterületű épületrészt kizárólag (az eddig folytatott gazdasági tevékenység) irodai és raktározás tevékenység céljából, valamint három darab gépjármű parkolási lehetőségét biztosító szabad területet.
- 1.2. Jelen szerződést Szerződő felek határozott, öt év időtartamra, 2023. január 1. napjától kezdődően 2027. december 31. napjáig kötik.
- 1.3. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó részéről történő esetleges felmondás esetén a Bérbeadótól más (csere) helyiség felajánlását nem igényelhet.
- 1.4. A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlő köteles 8 napon belül a bérleményt kiürítve, közös jegyzőkönyv készítése mellett Bérbeadónak átadni.
- 1.5. Az ingatlan őrzése nem megoldott, Bérbeadó a bérleményben elhelyezett tárgyakért felelősséget nem vállal.
- 1.6. A bérlemény használata a Bérlőt csak a bérleti szerződés hatálya alatt, annak megszűnéséig illeti meg.
- 1.7. A bérlemény birtokbaadása formális, tekintettel arra, hogy Bérlő azt jelenleg is használja.

### **2. Teljesítés módja, fizetési feltételek:**

- 2.1. Szerződő felek a 90 m<sup>2</sup>-es iroda esetében 108.000 Ft + ÁFA, azaz egyszáznyolcezer forint + ÁFA, a 300 m<sup>2</sup>-es raktár vonatkozásában 90.000 Ft/hó + Áfa azaz kilencvenezer forint + Áfa, összesen 198.000 Ft/hó + Áfa azaz egyszázkilencvennyolcezer forint + Áfa havi bérleti díjban állapodnak meg amely magában foglalja az 1.1 pontban megjelölt ingatlan használatának jogát.
- 2.2. A Szerződő felek rögzítik, hogy a közüzemi díjakat Bérlő az előző évi fogyasztás százalékában átalány díjként fizeti meg az önkormányzat által kiállított és megküldött közmű számlák alapján, és az évente egyszeri óraleolvasás alapján történik az éves elszámolás.
- 2.3. Bérlő a bérleti díjat havonta, a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, annak kiállításától számított 15 napon belül köteles a Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00173183-00100006 számú egyszámlájára átutalni.
- 2.4. Bérbeadó arra az esetre, ha Bérlő a jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti – az idevágó rendeletben foglaltaknak megfelelően – két havi bérleti díj összegének megfelelő, 396.000 Ft. összegű kauciót köt ki, melyet köteles jelen szerződés aláírását megelőzően a Bérbeadó letéti bankszámlájára (12001008-00173183-01300003) átutalni vagy csekken megfizetni. A Bérlő szerződésszerű teljesítése esetén a kaucióként nyújtott összeg a bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérlő részére visszajár. Ebben az esetben a jelzett összeget a megszűnéstől számított 15 napon belül - kamat felszámítása nélkül - köteles a Bérbeadó visszafizetni. A kauciót Bérbeadó a Bérlő egyidejű haladéktalan értesítése mellett a fizetési elmaradások rendezésére jogosult felhasználni.
- 2.5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a bérlemény bérleti díját a Bérbeadó 2024-től minden évben, az adott év március 1-jétől a Központi Statisztikai Hivatal által kimutatott előző évi fogyasztói árindex mértékével megemelheti. Az emelésről a Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, amely tájékoztató a szerződés egyéb pontjait nem érinti.

- 2.6. A Bérelő vállalja, hogy a saját hibájából történő, 30 napos türelmi időt meghaladó késedelmes fizetés esetén, a Polgári Törvénykönyvről hozott 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szerinti mindenkori késedelmi kamatot megfizeti.

### **1. Szerződő felek jogai és kötelességei:**

- 1.1. Bérbeadó jogai:
- képviselői útján jogosult a szerződésben foglaltak végrehajtását Bérelő jelenlétében ellenőrizni.
- 1.2. Bérelő jogai:
- az ingatlanon – költségátárhítás mentes – munkálatot végezni Bérbeadó előzetes hozzájárulásával,
- 1.3. Bérelő kötelezettségei:
- az ingatlanon a tűzrendészeti-, baleset- és vagyonvédelmi, továbbá kiemelten a környezetvédelmi előírások betartása, és az ehhez szükséges eszközök biztosítása,
  - az általa végzett tevékenység folytatásához szükséges engedélyek beszerzéséért és tevékenysége minden mozzanatának jogszerűségéért kizárólagos felelősséggel tartozik,
  - minden, a bérleménnyel összefüggő javítás, karbantartás, felújítás elvégzése és finanszírozása, költségeinek viselése, bérbeszámítás Szerződő felek külön megegyezése alapján lehetséges,
  - jelen szerződésben biztosított jogait az ingatlanon lévő többi Bérelő és a szomszédos ingatlanokban lakók jogainak messzemenő tiszteletben tartása mellett tartozik gyakorolni,
  - az ingatlanon belül a közlekedést és a parkolást a mindenkor hatályos KRESZ szabályainak megfelelően megoldani,

### **2. A szerződés megszűnése:**

- 4.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármelyik fél jogosult a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával indoklás nélkül 60 napos felmondási idővel felmondani.
- 4.2. Szerződő felek rendkívüli felmondási oknak tekintik bármelyik fél súlyos szerződésszegését – ilyen pl. a Bérelő részéről a 30 napot meghaladó, lejárt díjtartozás, ekkor a Bérbeadó jogosult egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával, azonnali hatállyal felmondani a szerződést. A rendkívüli felmondás feltétele, hogy a szerződésszerű állapot helyreállítására a felmondást megelőzően legalább 8 napos határidő kitűzésével a felmondó fél a szerződésszegő magatartást követő felet igazoltan írásban felszólította, és ezen felszólítás eredményre nem vezetett.

### **3. Vegyes rendelkezések:**

- 3.1. Bérbeadót a kaució összegén felüli elmaradt bérleti díj – és kamatai – biztosítására jelzálogjog illeti meg a Bérelő bérelt területén lévő vagyontárgyaira. Bérbeadó megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt ingóságok elszállítását, ameddig a követelés teljes egészében kielégítést nem nyer.
- 5.2. A bérlemény kizárólagos használatára Bérelő jogosult. Bérbeadó kijelenti, hogy a területet másnak bérbe, illetve használatba nem adta, senkinek olyan jogot nem engedélyezett, amely Bérelő használatát korlátozná vagy akadályozná.
- 5.3. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a területen mindennemű építési munkálat elvégzéséhez. Ezen engedély nem pótol semmilyen szakhatósági engedélyt.
- 5.4. Bérelő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy cégjegyzékbe bejegyzett belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet, amely a szerződés megkötésekor felszámolási eljárás, csődeljárás, illetőleg végelszámolás hatálya alatt nem áll, a nemzeti vagyronról szóló törvény értelmében átlátható szervezetnek minősül és képviselője a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozatok megtételére és a szerződés aláírására jogosult.
- 5.5. A Szerződő felek továbbá ezen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésekor tévedésben nem voltak, egymást meg nem tévesztették, kényszer és fenyegetés hatása alatt nem álltak, a jogügylet harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem irányul, bűncselekmény – így különösen a

pénzmosás – törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik, az okirat a Szerződő felek szabad akarat-elhatározásának megfelelő tartalommal került írásba foglalásra.

- 5.6. Bérelő tudomásul veszi, hogy jelen Szerződés az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 26. §-a alá tartozó adatait a Bérbeadó honlapján köteles közzétenni.
- 5.7. Bérelő értesült arról, hogy Budakalász Város Önkormányzat Képviselő- testületének 20/2018 (X.26.) önkormányzati rendelet 38. §-a (6) bekezdés szerint az Önkormányzat az egy millió forintot elérő, harminc napot meghaladó lejárt tartozással rendelkező késedelmes adós nevét, tartozását a honlapján közzéteszi, mindaddig amíg a tartozás fennáll. A közzététel megszűnik, ha a tartozás kiegyenlítésre került, vagy részletfizetési megállapodás megkötésére került sor.

## **6. Elérhetőségek:**

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a szerződés teljesítésével kapcsolatos napi kérdésekben az alábbi személyek jogosultak nyilatkozni:

Bérbeadó nevében:	Szeleczy Szilvia Műszaki és Főépítési Iroda vezető
telefonszám:	70/455-6937
e-mail cím:	szeleczy.szilvia@budakalasz.hu

Bérelő nevében:	Szilvász András és Radványi László ügyvezető
telefonszám:	20/263-6909
e-mail cím:	solextrade1@gmail.com

## **7. Záró rendelkezések:**

- 7.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., és a vonatkozó helyi rendeletek előírásai az irányadók.
- 7.2. A szerződésből eredő jogviták eldöntésére a Szerződő felek kikötik a Szentendrei Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés valamennyi rendelkezését 2023. január 1. napjától alkalmazzák.

Jelen szerződés 3 példányban készült, amelyet Szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budakalász, 2022. december

---

Budakalász Város Önkormányzata  
Dr. Göbl Richárd polgármester  
Bérbeadó

---

Solex Trade Kft.  
Szilvász András és Radványi László  
ügyvezetők  
Bérelő