

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. júniusi ülésére

Tárgy: Fő utca 92. D.2. üzlet bérbeadása

Előterjesztő	Tóth Zoltán József polgármester
Előterjesztés szakmai előkészítője	Gaál Ágnes jegyző
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	Minősített szótöbbség

Tisztelt Képviselő-testület!

A Fő utca 92. szám alatti, D.2. jegű önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérleti szerződése 2025. augusztus 30. napján lejár. A jelenlegi bérlő ezideig nem kezdeményezte a bérleti jogviszonyának meghosszabbítását, ezért az alább idézett szabályok figyelembe vételével a pályázat kiírását kezdeményezzük.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének egyes szabályairól szóló 13/2003. (V. 13.) önkormányzati rendelet az alábbi szabályokat tartalmazza:

18.§ (1) Üres helyiséget elsősorban pályázat útján kell hasznosítani. Üres helyiségnek minősül a helyiség, ha a helyiség bérletére kötött határozott idejű bérleti jogviszony időtartama lejárt, illetve a határozatlan idejű bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésében a felek megállapodnak, és a szerződés megszűnéséig **kevesebb, mint két hónap van hátra.**

(2) A helyiség hasznosítására irányuló pályázati kiírás tartalmazza

- a) a bérbeadó nevének, székhelyének, ügyintézőjének megjelölését,
- b) a hasznosításra meghirdetett helyiség fekvésének helyét (település, helyrajzi szám, utca, házszám) területét, helyiségcsoport esetén a helyiségek számát,
- c) a helyiség felhasználásának célját és az abban folytatható tevékenység meghatározását vagy a rendeltetés kötetlenségét,
- d) a bérbeadás – határozott, határozatlan vagy feltétel bekövetkeztéig tartó – időtartamát,
- e) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- f) a helyiség felszereltségét, állapotát,
- g) az érdekelt szakhatóságoknak a helyiség használatával kapcsolatos feltételeit és kikötéseit,
- h) a helyiség megtekintésére nyitva álló időpontokat, bérleti jog megszerzéséért a pályázó által megfizetendő összeget
- i) a bérbeadó által közölt minimális bérleti díj összegét,
- j) a bérleti díj értékállóságának megőrzése érdekében a bérleti díj évenként emelésének módját és mértékét (valorizáció),
- k) a bérleti díjba beszámítható, a leendő bérlő költségére elvégzendő építési munkákat (felújítás, helyreállítás, átalakítás)
- l) a pályázat elbírálásának módját, határidejét,
- m) a pályázat eredményéről való tájékoztatás módját

(3) A pályázati kiírást a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájára legalább 15 nappal a pályázati kiírás közzétételétől kezdve, az (1) bekezdés a-m pontjában foglaltakat, pedig egy országos napilapban pályázati hirdetményként meg kell jelenteni.

(4) A pályázati eljárás során biztosítani kell, hogy a pályázók a bérbeadás jogi feltételeiről részletes tájékoztatást kapjanak.

(5) A bérleti szerződés azzal a pályázóval köthető meg, aki a legnagyobb összegű megszerzési díj, illetve bérleti díj megfizetését vagy azzal egyenértékű más szolgáltatás teljesítését és a pályázat egyéb feltételeit vállalja. A pályázat elbírálása során figyelembe vehető a helyiség tervezett felhasználási módja, a lakosság számára kedvezőbb funkció megjelölés esetén az alacsonyabb ajánlatot tevő mellett is lehet dönteni.

(6) A pályázat elbírálását követően a pályázat nyertesét a bérleti szerződés megkötésére haladéktalanul fel kell hívni, a többi pályázót eredményéről írásban kell tájékoztatni. A pályázat eredménye nyilvánosan is kihirdethető.

(7) A pályázati eljárás egyéb e rendeletben nem szabályozott szabályait a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 18/1995.(X.10.) számú önkormányzati rendelet melléklete az árverési szabályzat tartalmazza.

(8) Nem kell pályázatot kiírni, ha:

a) **A határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra ugyanannak az érdekeltnek célszerű bérbe adni,**

b) A helyiségre az önkormányzat szervének, intézményének vállalatának vagy közüzemi társaságának van szüksége,

(10) Eredménytelen pályázat esetén új pályázat kiírása is elrendelhető.

(11) Helyiség térítésmentesen is használatba adható.

16. § (1) Helyiség határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig adható bérbe.

(2) A helyiség határozatlan időre is bérbe adható, feltéve, hogy ezt a pályázati kiírásban szabályozzák.

(3) Bérleti szerződés feltétel bekövetkeztéig akkor köthető, ha

a) A helyiség rendeltetése részletes rendezési terv miatt megváltozna vagy az ingatlan (műtárgy) bontását, felújítását, korszerűsítését határozták el, de ennek időpontja nem ismert,

b) Jogszabályban meghatározott kötelezettség vagy folyamatban lévő per okán a helyiség feletti tulajdonosi rendelkezés előre nem látható időpontban megszűnik,

c) A helyiségre a képviselő-testület szervének, intézményének, vállalatának, közüzemi társaságának van szüksége, de az igény teljesítésének időpontja nem határozható meg.

17. § (1) A bérleti jogot pályázat útján megszerző bérlővel a pályázati ajánlatában szereplő, egyébként a bérleti szerződés megkötésekor érvényes olyan bérleti díjban kell megállapodni, hogy a bérbeadó a helyiségért fizetendő bérleti díjat 12 havonta a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékének megfelelően korrigálja.

(2) A bérbeadó az [\(1\) bekezdés](#)ben meghatározott alaphérlleti díjon felül a hérlleti díj minden év január 1-ével történő növelésében is megállapodhat.

18. § (1) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítsa, felszerelje, vagy berendezze.

(2) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(3) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – eltérő megállapodás hiányában – az eredeti állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

(4) A hérllet tartalma alatt a bérbeadó gondoskodik a bérlő túrésí kötelezettsége mellett:

a) Az ingatlan (műtárgy) karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,

b) Az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról.

(5) A hérllet tartalma alatt a bérlő köteles gondoskodni

a) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról,

b) a helyiség felszerelésében, a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő fejújításról, pótlásról, illetőleg cseréjéről,

c) az épület általa kizárólagosan használt, illetve üzemben tartott központi berendezésének karbantartásáról,

d) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról és cseréjéről,

e) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál) kirakatszekrény védő- (elő-) tető ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról.

(6) A felek a szerződésben a [\(4\)-\(5\) bekezdés](#)ben foglaltaktól eltérően is megállapodhatnak, illetve a már megkötött szerződést a hérlleti díjra is kiterjedően módosíthatják.

Elkészítettünk a hirdetményt, amelyhez a jóváhagyásukat kérem. Az érvényes havi hérlleti díj összege: bruttó 2.055.-Ft/m².

.../2025. (...) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Képviselő-testülete, a Tököl Fő utca 92. szám alatti, D.2. jegű önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség hasznosításra, nyílt, egyfordulós pályázatot ír ki és a jelenlegi bérlő egyidejű értesítésével az alábbi hirdetményt teszi közzé:

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

Tököl Város Képviselő-testülete, az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2012. (IX.17.) számú rendelete alapján az alábbi pályázati felhívást teszi közzé:

1. A pályázati felhívás közzététele

A kiíró, a pályázati felhívást közzétette Tököl Város honlapján (www.tokol.hu), facebook oldalán, a hirdetési újságban.

2. A Pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:

Tököl Város Önkormányzata

A pályázat bonyolítója:

Tököl Város Polgármesteri Hivatala (2316 Tököl, Fő u. 117.

Tel.: 24-520-900, e-mail: hivatal@tokol.hu)

A pályáztatásra kerülő ingatlan:

Tököl, Fő utca 92. szám, 588 hrsz. alatti ingatlan D.2. megjelölésű, külön bejáratú, bútorozatlan üzlethelyisége, amelyek a közművek tekintetében almérővel, illetve hőmennyiségmérővel rendelkezik. Alapterülete: 24,13m² (15,76 m² üzlettér, 4,41 m² raktár, 1,98 m² öltöző, 1,98 m² WC).

A pályázat jellege:

Nyílt, egyfordulós pályázat

A pályázat célja:

Bérbeadás

A bérlet időtartama:

2025. augusztus 31. - 2035. augusztus 31.

Minimálisan ajánlható bérleti díj:

.....**-Ft/m²/hó**

Egyéb feltételek:

1.) Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy a tököli 588 hrsz. alatti ingatlan tártulajdonosaival „Ingatlan használati megosztási szerződést” kötött, amely szerződés és a Ptk. alapján, azonos ajánlat esetén tártulajdonost **előbérleti jog illeti meg**, illetve betartása a bérlőkre is kiterjed.

2.) A kiválasztásra kerülő bérlő köteles az üzemeltetéssel összefüggésben a mindenkor hatályos kereskedelmi, adóhatósági, munkavédelmi, tűzvédelmi, egészségügyi (HACCP) és környezetvédelmi szabályokat betartani, és a szükséges hozzájárulásokat beszerezni.

Az ajánlat minimális tartalmi elemei:

A pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy elfogadja-e a pályázati feltételeket, és összegszerűen nyilatkoznia kell az egyes üzlet-helyiség használatáért felkínált bérleti díj havi **bruttó** összegéről, illetve az üzlethelyiségben folytatni kívánt kereskedelmi – szolgáltató tevékenység jellegéről.

Az elbírálás szempontjai:

1.) Az ajánlott bérleti díj,

2) Folytatni kívánt tevékenység (előnyt élvez az a tevékenység, amely a környezetre nincs zavaró hatással.

Fizetés módja:

A bérleti díjat havonta előre egy összegben kell fizetni, a közműköltségeket azok felmerülésekor.

Bérbeadó kéthavi bérleti díjnak megfelelő összeget kér kaucióként.

Az ajánlatok benyújtásának helye:

Tököl Város Polgármesteri Hivatal. Tököl, Fő út 117.

Az ajánlatok benyújtásának módja:

Az ajánlatok benyújthatók személyesen vagy postai úton. Az ajánlatokat zárt borítékban „D.2. Üzlet bérleti ajánlat” megjelöléssel kell ellátni. A boríték semmilyen utalást ne tartalmazzon az ajánlattevő személyére vonatkozólag.

Az ajánlatok benyújtásának határideje: 2025. augusztus 11. 11⁰⁰ óra

A pályázat nyilvános bontásának ideje: 2025. augusztus 11. 11⁰⁰ óra

A bérlő kiválasztása: 2025. augusztusi képviselő-testületi ülésen

Egyéb információ:

A kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást akár indokolás nélkül is eredménytelennek nyilvánítja.

A kiírásban nem szereplő egyéb felételek esetében Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének egyes szabályairól szóló 13/2003. (V. 13.) önkormányzati rendelet szabályai az irányadók (<https://or.njt.hu/eli/730929/r/2003/13>)

Az ingatlan, igény szerint, a kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető