

III-5.

Készítette: dr. Kormányos László jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. augusztus 30. napi ülésére

Tárgy: A Márkóktél Kft.-vel kötendő bérleti szerződés megvitatása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Medgyesegyházi KÉSZ Nonprofit Kft., mint bérbeadó bérleti szerződést kötött 2014. április 01. napján a Márkóktél Kft.-vel, mint bérbevevővel a használatában álló Medgyesegyháza, Kossuth tér 25. sz. alatti „Büfé” vonatkozásában. A bérlemény további sorsát illetően, a nézetkülönbségek feloldása érdekében az Önkormányzat képviselői egyeztető tárgyalást folytattak az érintettekkel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi bérleti szerződés-tervezet megvitatására és elfogadására.

BÉRLETI SZERZŐDÉS-tervezet

amely létrejött egyrészt a **Medgyesegyháza Városi Önkormányzat** (5666 Medgyesegyháza, Kossuth tér 1. sz.; képviseli: dr. Nagy Béla György polgármester) / **Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Művelődési Ház és Könyvtár** (5666 Medgyesegyháza, Kossuth tér 25. sz.; képviseli: Farkas Gyula megbízott igazgató), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészt a **Márkóktél Kft.** (5666 Medgyesegyháza, Rákóczi u. 6/a., képviseli: Varga Márk ügyvezető; adószáma: 24898889-2-04.), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**), (a továbbiakban együttesen: **Felek**) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1. A bérleti jogviszony tárgya a Medgyesegyháza Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, a Művelődési Ház és Könyvtár intézmény földszintjén elhelyezkedő, 5666 Medgyesegyháza, Kossuth tér 25. sz. alatti, 32 m² alapterületű „Büfé” ingatlanrész és az intézmény aulájában lévő, 6 m² alapterületű „raktárhelyiség”, amelyeket Bérlő vendéglátó egység üzemeltetése céljára kíván használni (a továbbiakban: **Bérlemény**).
2. Bérbeadó biztosítja az üzemeltetéshez szükséges WC és mosdó, személyzeti öltöző helyiség, személyzeti tusoló, valamint a földszinten található aula helyiség használatát, amelynek az egyéb használati költségeit a bérleti díj tartalmazza. Bérbeadó külön térítési díj nélkül biztosítja továbbá vendég mosdó és Bérlő munkavállalói számára a külön zárható (hideg-meleg vizes kézmosási lehetőséggel ellátott) öltözőt és mosdót. Bérbeadó Bérlő részére hideg-meleg vizes „badella” mosási lehetőséget biztosít.
A bérbe és használatba adott helyiségek megjelölését jelen bérleti szerződés 1. számú melléklete tartalmazza, mely a szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
3. Bérbeadó a Bérlő részére az épületbe történő szabad bejárást, valamint a Büfé nyitva tartását nem korlátozhatja. Bérlő a nyitva tartást a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletnek megfelelően köteles betartani.
4. Bérlő a működése során csak az 1. és 2. pontban, illetve az 1. számú mellékletben feltüntetett területrészek rendeltetésszerű használatáért felelős, a Bérbeadó által szervezett rendezvények esetén a Bérbeadó, illetve az adott rendezvény felelőse

köteles az adott használat előtt meglévő berendezésnek megfelelő állapotot helyreállítani.

5. Bérelő az általa szervezett rendezvények esetén köteles az adott használat előtti megfelelő állapotot helyreállítani.
6. A bérleti jogviszony 2016. szeptember 01. napjától határozatlan időtartamra szól.
7. Bérelő a Bérleményt kizárólag az 1. pontban meghatározott tevékenység folytatására használhatja.
8. Bérelő az általa üzemeltetett Bérlemény működtetése során köteles olyan megfelelő teljesítményű pára- és szagelszívó berendezést alkalmazni, ami az ételkészítés során keletkező párát és illatokat elvezeti. A pára- és szagelszívó berendezés felszerelésére és beüzemelésére Bérbeadó jelen szerződés hatályba lépésétől számított 180 nap haladéktól biztosít Bérelő részére.
9. A bérleti jogviszonyt bármelyik fél 30 napos,- előzetesen írásban közölt - felmondási idővel megszüntetheti. A Bérbeadó részéről történő felmondás esetén a Bérbeadó a Bérelő által a helyiség kialakításának, működési engedély feltételeinek megteremtésével beépített berendezések számlával igazolt költségeit köteles megtéríteni a felmondási idő utolsó napjáig, ha arra a Bérelő nem tart igényt.
10. Amennyiben a Bérelő részéről történik a felmondás, akkor a Bérelő köteles visszaadni a bérleményt a felmondási idő utolsó napjáig.
11. A bérleti szerződés megszűnése, illetve megszüntetése esetén a bérleti díj a Bérlemény visszaadása napjáig fizetendő.
12. A bérlemény havi bérleti díja: 30.000- Ft + 0 % ÁFA, azaz Harmincezer forint + 0 % ÁFA összeg, amely tartalmazza az 1. és 2. pontokban szereplő helyiségek használatát. Tartalmazza továbbá a fűtés költségét, mely alapján a Bérbeadó külön költséget a gázhasználatra nem számol fel.
A bérleti díjat Bérelő havonta, előre minden hónap 10. napjáig a Bérbeadó által kiállított számla alapján, átutalással fizeti meg, első alkalommal 2016. szeptember 10. napjáig. A Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj mértékét minden év december hónapban felülvizsgálják, annak mértékét meghatározzák. A bérleti díj évente csak a KSH által közölt éves inflációs ráta mértékével növekedhet.
13. Bérbeadó köteles felmondani a bérleti jogviszonyt a hónap utolsó napjával, amennyiben Bérelő, írásbeli felszólítása ellenére sem fizeti az esedékes bérleti díjat.
14. A Bérlemény kívülálló harmadik személynek Bérelő által nem adható át használatra és a bérleti jogviszony nem ruházható át.
15. Bérelő köteles minden villamos közműellátás költségét, mint felhasználó viselni.
A felmerülő fogyasztást a Felek minden hónapban közösen rögzítik, mely alapján felmerülő költségeket a Bérbeadó kiszámlázza a Bérelő részére, amit Bérelő 8 napon belül átutal Bérbeadó részére.
Az áramellátást biztosító almérő száma: 1935406; óraállás a birtokba adás napján: kWh.
16. A vendéglátóipari tevékenység folytatásához szükséges engedélyek és szakhatósági hozzájárulások beszerzése Bérelő feladata.
17. A Büfé és a Bérelő által az 1. pontban meghatározott használt területrészek takarítása a Bérelő feladata, az azzal járó költségek Bérlőt terhelik.
18. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
19. A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos vitás kérdéseiket lehetőleg békés úton rendezik. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a Bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
20. E szerződés két (2), egymással szó szerint megegyező, 2 oldal terjedelmű eredeti példányban készült, melyből egy (1) példány a Bérbeadót, egy (1) példány a Bérlőt illeti meg.

A felek a szerződésben foglaltakat átolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Medgyesegyháza, 2016.

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat /
Medgyesegyháza Városi Önkormányzat
Művelődési Ház és Könyvtár
Bérbeadó

Márkóktél Kft.
Bérlő

Határozati javaslat:

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és úgy határozott, hogy elfogadja a Medgyesegyháza Városi Önkormányzat / Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Művelődési Ház és Könyvtár, mint bérbeadó és a Márkóktél Kft. (5666 Medgyesegyháza, Rákóczi u. 6/a., képviseli: Varga Márk ügyvezető; adószáma: 24898889-2-04.), mint bérlő közötti bérleti szerződést.

Felhatalmazza dr. nagy Béla György polgármestert / Farkas Gyula intézményvezetőt a bérleti szerződés aláírására és a szükséges további intézkedések megtételére.

Határidő: értelem szerint

Felelős: dr. Nagy Béla György polgármester
Farkas Gyula intézményvezető
dr. Kormányos László jegyző

Medgyesegyháza, 2016. augusztus 26.



dr. Nagy Béla György SK
polgármester



Ellenjegyzem: dr. Kormányos László jegyző

Képviselet-tesztület 11/5
2016.08.25.
f

**Medgyesegyháza Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete
5666 Medgyesegyháza
Kossuth tér 1.**

Tárgy: kérelem

**Tisztelt dr. Nagy Béla György Polgármester Úr!
Tisztelt dr. Kormányos László Jegyző Úr!**

Alulírott Varga Márk – utólagosan, tekintettel arra, hogy nem tartottak ülést- arról kívánom tájékoztatni a T. testületet, hogy a KÉSZ Kft. jelenlegi ügyvezetője a 2014. április 01. napján kötött bérleti szerződésemet felmondottnak tekinti.

Álláspontom szerint a felmondás alakilag, illetve tartalmilag sem megalapozott, de semmiképpen nem etikus tekintve a Kft, azaz a Bérbeadó átalakulásával kapcsolatos nyilvános testületi ülésen elhangzottakat.

Ennek megfelelően szeretném a T. testületet arra kérni, hogy szíveskedjenek tájékoztatásomat tudomásul venni.

A Művelődési Ház igazgatója írásban arról tájékoztatott, hogy jogellenesen működik az általam üzemeltetett büfé. Levélben azt írta, hogy amennyiben 5 napon belül nem kötök szerződést a Művelődési Házzal, el kell hagynom a bérleményt. Fent említett levéllel egyidejűleg megküldött egy szerződést, mely előre tanúkkal alá volt íratva.

Véleményem szerint a fennálló jogviszonyom és a kinevezett igazgató hiánya és az imént hivatkozott magatartás, sajnálatos módon nem teszi lehetővé az új jogviszony létrejöttét.

Mellékletben megküldöm a korábban Ügyvezető Asszonynak, Intézményvezető Úrnak írt leveleimet, illetve a korábbinál számomra hátrányosabb szerződés aláírására felszólító levél másolatát.

Kérem jelen levelemet az augusztusi testületi ülésen tájékoztatásként figyelembe venni.

A fennálló jogviszonyomra tekintettel a bérleményt nem kívánom elhagyni.

Medgyesegyháza, 2016. augusztus 24.

Tisztelettel:

Medgyesegyházi Polgármesteri Hivatal Medgyesegyháza	
Érkezési szám: 167-5/Aud	Az érkezés napja: 2016. AUG. 25
U.S. előadó db melléklet


Márkóktél Kft.
Varga Márk
Medgyesegyháza, Rákóczi u. 6/A
Adószám: 24808889-2-04
Bankszámlaszám: 11733137-20000514
1.

Medgyesegyházi KÉSZ Nonprofit Kft.
5666 Medgyesegyháza
Kossuth tér 25.

Szabó Istvánné Ügyvezető Asszony részére

Tárgy: tájékoztatás

Tisztelt Ügyvezető Asszony!

Alulírott Varga Márk, arról kívánom tájékoztatni a T. Ügyvezető Asszonyt, hogy a 2014. április 01. napján kötött bérleti szerződéssel kapcsolatos levelét, miszerint a jogviszonyt felmondja, nem áll módomban érvényesnek, valamint hatályosnak tekinteni.

Álláspontom szerint a felmondás alakilag, illetve tartalmilag sem volt megalapozottnak tekintendő, de ezen túlmenően 2016. június 15. napján kelt második levelével, a korábbi felmondása az átvétellel hatálytalanná vált.

Őn előtt is ismeretes, hogy a felmondás egyébként sem felelt meg a szerződésben foglaltaknak, sem annak módját, közlési idejét, valamint a bérbeadói felmondás esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket illetően.

Arról is szeretném tájékoztatni, hogy a testületi ülések közvetítéseit figyelemmel kísérem, ha időm engedi és dr. Kormányos László Jegyző Úr által elhangzott, hogy a jogviszonyai a KÉSZ Kft.-nek átalakulása ellenére (a korábbi formáiban, de semmiképpen sem hátrányosabb kötelezettségeket tartalmazottan) megmaradnak.

Ennek megfelelően szeretném a T. Ügyvezető Asszonyt arra kérni, hogy amennyiben felmondási szándékát fenn tartja, annak hatálytalanná válására való tekintettel azt megfelelő módon, és határidőben közölni sziveskedjen, természetesen a szerződésben szabályosan kikötött rendelkezésekben foglalt jogkövetkezmények egyidejű alkalmazása mellett, amihez álláspontom szerint egyéb jogcselekmény szükséges. Amennyiben nem tartja fent felmondási szándékát, levelezésünket kérem, tekintse tárgytalannak. Tényként kezelem, hogy a jogviszonyunk fennáll.

Megjegyzem, hogy a KÉSZ Kft. átalakulása nem eredményezi a jogutód nélküli megszűnést, ennek következtében meglátásom szerint a korábban kikötött szerződéses rendelkezésektől ugyanazon jogviszonyt illetően számomra hátrányosabb szerződéses kikötések nem alkalmazhatóak.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét.

Medgyesegyháza, 2016.07.26.

Tisztelettel:



Varga Márk

Márkóktél Kft.
5666 Medgyesegyháza, Rákóczi u. 6/A
Adószám 24898889-2-04
Bankszámlaszám: 11733137-20000514
1.



Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Művelődési Ház és Könyvtár
5666 Medgyesegyháza, Kossuth tér 25.
Tel.: 06-68/440-004, 06-30/9289-166
e-mail: farkasgyula@medgyesegyhaza.hu

Márkóktél Kft

Varga Márk

Medgyesegyháza

Rákóczi u 6/A

5666

Tisztelt Cím!

Mellékelve küldöm a Bérleti szerződést 2 példányban, a Bérbeadó részéről aláírva. Kérem, hogy a Bérbevevő aláírása után a szerződés 1 példányát 5 napon belül visszajuttatni szíveskedjen a Bérbeadó részére.


Felhívom a figyelmét arra, hogy az Ön által üzemeltetett Büfének nincs érvényes szerződése, ezért jogellenesen működik a Művelődési Ház épületében.

Abban az esetben, ha a megküldött Bérleti szerződés 5 napon belül aláírva nem érkezik vissza Bérbeadó részére, fel kell szólítanom hogy a tevékenységét a Művelődési Ház épületében fejezze be.

Medgyesegyháza.2016.július 29.

Tisztelettel:




Farkas Gyula
Mb. Intézményvezető

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat
Művelődési Ház és Könyvtár
5666 Medgyesegyháza,
Kossuth tér 25.

Farkas Gyula mb. Intézményvezető Úr részére

Tisztelt mb. Intézményvezető Úr!

2016. július 29-i keltezésű, 2016. augusztus 02-i feladású levelére válaszolva az ^álábbiakat közlöm. Felhívom figyelmét arra, hogy az általam üzemeltetett büfé bérleti szerződése jogellenesen lett felmondva, tehát a mai napig él, illetve arra, hogy Önök, a havi bérleti díj, illetve áramellátás költségének megfizetését akadályozták, amelyről dolgozójuk által aláírt feljegyzés készült.

Véleményem szerint a Bérbeadó részéről egyoldalú szerződés tervezet került kiküldésre, amely a korábbinál hátrányosabb feltételeket tartalmaz.

Kérem, szíveskedjen számomra egy személyes egyeztetésre időpontot kijelölni, hiszen véleményem szerint a bérleti szerződés bizonyos pontjait már teljesítettem.

Medgyesegyháza, 2016. 08.12.

Tisztelettel:



Varga Márk

Márkóktél Kft.
5666 Medgyesegyháza, Rákóczi u. 6/A
Adószám: 24898889-2-03
Bankszámlaszám: 11733137-20000514
1.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről Medgyesegyházi KÉSZ Nonprofit KFT (5666 Medgyesegyháza, Kossuth tér 25. sz., képviseli: Horváth László ügyvezető) mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó), másrészről Márkóktél Kft (képvisele: Varga Márk ügyvezető) 5666 Medgyesegyháza, Rákóczi u. 6/a., adószáma: 24898889-2-04.), mint bérlő (továbbiakban: Bérlő, együttesen: Felek) között az alábbi feltételek mellett:

1. A bérleti jogviszony tárgya a Bérbeadó használatát és hasznosítási jogát képező 5666 Medgyesegyháza Kossuth tér 25. sz. alatti 32,0 m² Büfé ingatlanrész, az aulában lévő 6 m² raktárhelyiség, összesen 38 m², melyet Bérlő vendéglátó egység üzemeltetése céljára kíván használni.
2. Bérbeadó biztosítja az üzemeltetéshez szükséges WC használatot, személyzeti öltöző helyiséget, tusolót, a földszinten található aula helyiséget. Ennek megfelelően A Bérbeadó külön díj felszámolása nélkül az üzemeltetéshez szükséges vendég mosdó használatot, a Bérlő munkavállalói számára külön zárható (hideg-meleg vizes kézmosási lehetőséggel ellátott) öltözőt, mosdót biztosít. A Bérbeadó vállalja a vendégtér takarítását, Bérlő számára hideg-meleg vizes badella mosási lehetőséget biztosít.
A bére és használatba adott helyiségek megjelölését az 1. számú melléklet tartalmazza, mely a szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
3. A Bérbeadó a Bérlő részére az épületbe történő szabad bejárását valamint a Büfé nyitva tartását nem korlátozhatja. A Bérlő a nyitva tartást a mindenkor hatályos Önkormányzati rendeletnek megfelelően köteles megszabni.
4. A Bérlő a működése során csak az 1. 2. pontban, illetve az 1. számú mellékletben feltüntetett terület rendeltetésszerű használatáért felelős, a Bérbeadó által szervezett rendezvények esetén a Bérbeadó, illetve az adott rendezvény felelőse köteles az adott használat előtt meglévő berendezésnek megfelelő állapotot helyreállítani.
5. Bérbeadó vállalja, hogy a Bérlő számára a zöldségeket és gyümölcsöket (az általa üzemeltetett Napközi Konyha által) megtisztítja és felhasználáshoz előkészíti plusz költség felszámolása nélkül. A nem kommunális jellegű hulladék, ételmaradék elszállításáról szintén gondoskodik, a Napközi Konyha elszállítója által viteti el. Mindaddig, amíg az elszállítás nem történik meg, a használatra bocsátja a kazánházat hulladék tárolása céljából
6. A bérleti jogviszony 2014. július 01. naptól határozatlan időtartamra szól. Bérlő a bérleményt 1. pontban meghatározott tevékenység folytatására használhatja.
7. A bérleti jogviszonyt bármelyik fél 1 hónapos felmondási idővel írásbeli felmondás közléssel megszüntetheti. A Bérbeadó részéről történő felmondás esetén, a Bérbeadó, a Bérlő által a helyiség kialakításának működési engedély feltételeinek megteremtésével beépített berendezések számlával igazolt költségeit köteles megtéríteni a felmondási idő utolsó napjáig, ha arra a bérlő nem tart igényt.
8. Amennyiben a Bérlő részéről történik a felmondás, akkor a Bérlő az átvett állapotnak megfelelően köteles visszaadni a bérleményt a felmondási idő utolsó napjáig.
9. Bérleti díj a bérlemény visszaadása napjáig jár.
10. A bérlemény havi bérleti díja: 20 000 Ft + 0 % ÁFA, azaz Húszezer forint + 0 % ÁFA összeg, amely tartalmazza az 1-es és 2-es pontokban szereplő helyiségek használatát, tartalmazza a továbbá a fűtés költségét, mely alapján a Bérbeadó külön költséget a gázhasználatra nem számol fel. A bérleti díjat Bérlő havonta, utólag, minden hónap 10. napjáig a Bérbeadó által kiállított számla alapján, átutalással fizeti meg.
A Felek megállapodnak abban, hogy az első két havi bérleti díjat a Bérlő egy összegben fizeti meg, mely értelmében a bérleti díj esedékessége 2014. szeptember 10. napja.
A Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj mértékét minden év december hónapban felülvizsgálják, annak mértékét meghatározzák. A bérleti díj évente csak a KSH által közölt éves inflációs ráta mértékével növekedhet. Bérbeadó köteles felmondani a bérleti jogviszonyt a hónap utolsó napjával, amennyiben Bérlő. felszólítása ellenére sem fizeti az esedékes bérleti díjakat.

11. A bérlemény kívülálló harmadik személynek nem adható át használatra és a jogviszony nem ruházható át.
12. Bérelő köteles minden villamos közműellátás költségét, mint felhasználó viselni.
A felmerülő fogyasztást a Felek minden hónapban közös határozzák meg, mely alapján felmerülő költségeket a Bérbeadó kiszámlázza a Bérelő részére.
Az áramellátást biztosító almérő
száma: 1935406
óraállás: 67 630 Kwh
13. A tevékenység folytatásához szükséges engedélyek és szakhatósági hozzájárulások beszerzése Bérelő feladata. A büfé tér technológiai részén kívüli takarítása a Bérbeadó feladata, az üzemeltetéshez szükséges mosdó használatot a Bérbeadó biztosítja, mely helyiségek a Művelődési házban találhatóak.
14. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
15. A felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos vitás kérdéseiket lehetőleg békés úton rendezik. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a Bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
16. E szerződés két (2), egymással szó szerint megegyező, 2 oldal terjedelmű eredeti példányban készült, melyből egy (1) példány a Bérbeadót, egy (1) példány a Bérlőt illeti meg.
A felek a szerződésben foglaltakat átolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Medgyesegyháza, 2014. április 01.

.....
bérbeadó

MEDGYESEGYHÁZI KÉSZ NONPROFIT KFT
5666 Medgyesegyháza, Kossuth L. tér 25.
Adószám: 23953538-2-04
Bankszámlaszám: 53500614-11755395
1.

.....
bérelő

Márkóktél Kft.
5666 Medgyesegyháza, Rukóczi u. 6/A
Adószám: 24898889-2-04
Bankszámlaszám: 11733137-20000314
1.