



## RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

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

[www.retsag.hu](http://www.retsag.hu) Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette: Fodor Rita Mária

Előterjesztő: Hegedűs Ferenc polgármester

### FŐKEFE Kft. bérleti szerződése

#### ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2019. január 25-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"/> <b>Képviselő-testület</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség

### 1. A tárgyalandó témakör tárgyilagos és tényszerű bemutatása

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Főkefe Rehabilitációs Foglalkoztató Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 2019. évben is bérelni kívánja a Templom u. 8. szám alatti épületből az általa jelenleg is használt részt.

Kérésére megküldtük a 2019. évi bérleti szerződés tervezetét, melyet jogászuk áttekintett. A 2018. évben is részükről megfogalmazott szerződés-tervezethez az alábbi kifogásokat fogalmazta meg:

Bérleti szerződés 2.2 pontjában megfogalmazottakat törölni kéri, mivel határozott idejű szerződést kötünk, másrészt kifogásolja, hogy az a szerződés egyoldalú módosítása lenne.

Lakástörvény hivatkozott rendelkezése:

20. § (1) A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2)\* A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj emelhető. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

(3) Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

A 2.4-es pontban a fizetési időt javította 8 napról 15 napra.

A 3. pont egyeztetésre került a közüzemi díjak fizetéséről szóló rendelkezés (e pont miatt nem került kiadásra pénteken az előterjesztés).

A jogász több helyen saját szóhasznára javította a szerződést, mely a tartalmat nem módosítja.

Kérem a Tisztelt Testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Rétság, 2019. január 21.

Hegedűs Ferenc  
polgármester

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

3. **Jogszabályi háttér:**

**Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
13/2018. (XII.17.) önkormányzati rendelete**

**a 2019. évi átmeneti gazdálkodás szabályairól**

**3. §**

Az átmeneti költségvetés végrehajtása során az intézmények:

- (4) Az önkormányzat és intézmények nevében szerződést, megállapodást – a Városi Művelődési Központ és Könyvtár intézmény kivételével - csak képviselő-testületi jóváhagyást követően lehet aláírni vagy felmondani. A Városi Művelődési Központ és Könyvtár vezetője bármilyen szerződés vagy megállapodás aláírása előtt köteles a vis major bizottsággal egyeztetni.

4. **Határozati javaslat:**

**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
/2019.(I.25.) KT. HATÁROZATA**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Főkefe Rehabilitációs Foglalkoztató Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társasággal 2019. évre kötendő Bérleti szerződés jóváhagyásáról készített előterjesztést.

A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező szerződést jóváhagyja. Felhatalmazza Hegedűs Ferenc polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2019. február 08.

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

Záradék:

Az előterjesztés jogszabálysértést nem tartalmaz

Dr. Varga Tibor  
jegyző

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

RET/6739-1/2018

amely létrejött egyrészről

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

FÓKEFE 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: Bérelő) között, az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel.

### I. 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, Bérelő 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 Bérelő 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 bérelő 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 i ( 1 ) bekezdés I pontja alapján mentes az Áfa alól.

3.2. Bérelő 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 lakosként havonta 14.000 Ft — azaz tizennégyezer forint — bérleti díjkedvezményt biztosít a Bérelő 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 díjkedvezmény elvesztését vonta maga után.

3.4. A bérleti díjat Bérelő 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 1 174103 1-15451615 számú bankszámlára.

3.5. Felek rögzítik, hogy Bérelő a 2.2. pontban foglalt feltételt neki fel nem róható okból, a jelen munkaerőpiaci körülményekre figyelemmel, nem tudta teljesíteni. Bérelőnek 2017. január 1. napjától 2017. december 31. napjáig terjedő időszakban esedékes bérleti díjból mindösszesen 2.700.000 Ft összegű bérleti díjhátraléka keletkezett. Bérelő a bérleti jogviszonyból származó 2.700.000 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 Bérelővel szemben a 2017. 01. 01. napjától 2017.12.31. napjáig terjedő időszakra további bérleti díjkövetelése nem áll fenn, az e pontban meghatározott pénzösszeg teljesítésével ezen időszakra vonatkozó bérleti díjkövetelését rendezettnek tekinti.

4. Bérelő a közüzemi díjakat (víz, gáz, villamos energia) Bérbeadó számlája alapján megtérítette.
5. Felek rögzítik, hogy Bérelő a bérleményben birtokban van. Bérelő 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 használatból 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. 08 hó 09 nap

Budapest, 2018. 05. 31. nap

Rétság Város Önkormányzat  
Bérbeadó



Főkefe Közhasznú Nonprofit Kft.  
Bérelő  
**FŐKEFE**  
**KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.**  
1145 Bp., Laky Adolf u. 41-49.  
Asz.: 22246901-2-42 \* Cg. 01-09-908769  
BB NyRt. 10102086-05143202-00000005  
2.

## 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 Csizi Péter ügyvezető, mint bérebevevő (a továbbiakban: Bérelő) között, az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel.

### 1. A Szerződés tárgya

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő bérbe veszi az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 2651 Rétság, Templom utca 8. szám alatti, Rétság belterület 374. hrsz-on nyilvántartott nem lakás céljára szolgáló CISZ Ház épületéből, a főbejárat felől megközelíthető tizenegy helyiségből álló épületrészt.
- 1.2. A Bérelő a bérleményt „megváltozott munkaképességű munkavállalók foglalkoztatása tevékenység” céljára veszi bérbe és egyben vállalja, hogy e tevékenysége során havi átlagban legalább 40 %-ban rétság lakóhellyel rendelkező munkavállalókat foglalkoztat. Tevékenységét kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg.
- 1.3. A jelen Bérleti szerződést a Felek 2019. január 1. napjától kezdődő határozott időre, 2019. december 31. napjáig kötik meg.

### 2. Bérleti díj

- 2.1. Bérelő 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 1. pontja alapján mentes az Áfa alól.
  - 2.2. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Képviselő-testület évente jogosult a bérleti díjakat felülvizsgálni.[VA1]  
[VA2]
  - 2.3. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés 1.2. pontjában rögzített feltételek együttes megvalósulása esetén a Bérbeadó munkavállalóként alkalmazott rétsági lakosonként havonta 14.000,-Ft azaz Tizennégyezer forint — bérleti díjkedvezményt biztosít a Bérelő 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.
  - 2.4. A bérleti díjat Bérelő a következő hó 5. napjáig közölt és a 2. pont szerinti feltételeket igazoló munkavállalói kimutatás szerinti díjkedvezménnyel csökkentett összegű számla alapján havonta, tizenöt napos fizetési határidőn belül köteles megfizetni a 11741031-15451615 számú bankszámlára történő átutalással.
3. Bérelő köteles a felmerült közüzemi díjakat (víz, gáz, villamos energia) Bérbeadó számlája alapján megtéríteni.
  4. Felek rögzítik, hogy Bérelő a bérlemény birtokában van. Bérelő kijelenti, hogy a bérlemény állapotát ismeri, az a jelen okirat aláírásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.
  5. A Bérelő a bérleti szerződés időtartama alatt köteles a bérleményt rendeltetésszerűen és jó gazda gondosságával használni, károsodástól megóvni, és a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges karbantartásokat saját költségén elvégezni, valamint viselni a használattal kapcsolatos valamennyi kiadást és kárt. Bérelő köteles az ingatlanhoz tartozó zöldterület nyírásáról, karbantartásáról, és az épület előtti közterület rendben tartásáról, síkosság mentesítéséről gondoskodni.

6. Felek megállapodnak, hogy a Bérelő 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 beruházás értékének megtérítésére a Bérelő igényt nem tarthat.
  9. Bérelő az általa bérelt nem lakás céljára szolgáló bérleményt tovább albérletbe, vagy más módon harmadik személy használatába nem adhatja.
  10. Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó az ingatlan általa nem használt részeit - a bérlemény Bérelő általi jogszerű használatának akadályozása vagy megzavarása nélkül - bérbe adhatja.
  11. Bérbeadó Bérelőnek a bérleményben elhelyezett eszközeiért felelősséget nem vállal.
  12. Bérleti jogviszony megszűnik:
    - 12.1. Bérbeadó és a Bérelő jogosult indoklás nélkül, írásban két hónapos felmondási idő (rendes felmondás) betartásával a szerződést felmondani. Rendes felmondás esetében a szerződés 60 napos felmondási idővel szűnik meg. Ezen rendes felmondás nem minősül a Ptk. szerinti joggal való visszaélésnek.
    - 12.2. Bérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.
- Bérbeadó jogosult a jelen szerződést írásban, azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás), ha
- a. a Bérelő a 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. Bérelő 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 Bérelő köteles megtéríteni. Bérelő a bérleti jogviszony megszűnése esetén kártérítésre, elhelyezésre, cserehelyiség biztosításra nem tarthat igényt.
  14. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérelő a Bérleti jogviszony megszűnésének napján az épületet nem üríti ki, úgy köteles a bérleti díj mértékével megegyező összegű használati díj megfizetésére, majd a jogcím nélküli használat 3. hónapjától kezdődően köteles a Képviselő-testület által megállapított kedvezmény nélküli bérleti díjtétel tízszeresének megfelelő díjat fizetni.[VA3]
  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 három oldalból és tizenhét pontból áll — a Felek kölcsönös értelmezést és előzetes egyeztetést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és képviselőik által írják alá.

Rétság, 2019. év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

Budapest, 2019. év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

---

Rétság Városi Önkormányzat  
Bérbeadó

---

FŐKEFE Közhasznú Nonprofit Kft.  
Bérlő