

ELŐTERJESZTÉS

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. július 14-i rendkívüli ülésének 2. napirendi pontjához

Tárgy: Döntés nem lakáscélú helyiség bérbeadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Településünkön a bicskei Arany Sas Gyógyszertár Bt. fiókgyógyszertárként üzemeltette a helyi gyógyszertárat.

A gyógyszertár vezetője 2023. június 27-én arról tájékoztatta önkormányzatunkat, hogy a fiókgyógyszertárat a következő naptól bezárja. A bezárást követően azonnal megkezdtek azon lehetséges vállalkozók keresését, akik a jövőben tovább tudnák üzemeltetni a gyógyszertárat, hogy a helyi lakosoknak ne a környező településekről kelljen beszerezni a szükséges gyógyszereket.

A székesfehérvári Szekfű Gyógyszertárat üzemeltető PHARMEX GYÓGYSZERÉSZ Korlátolt Felelősségű Társaság (8000 Székesfehérvár, Szekfű Gy. utca 17/A.) jelezte, hogy szívesen üzemeltetne fiókgyógyszertárat településünkön. A társaság Székesfehérváron kívül Kajászó településen is működtet fiókgyógyszertárat. A gyógyszertár a KULCS Patikák franchise hálózat tagjaként működik, így a hálózathoz tartozó patikák akciói elérhetőek lesznek településünkön is.

A korábbi gyógyszertárnak helyet adó ingatlan további bérlésére nincs lehetőség, ezért igyekeztünk a fiókgyógyszertárra vonatkozó jogszabályi előírásoknak (akadálymentesség, területi előírások, stb.) megfelelő, a betegek számára jól megközelíthető helyen helyiséget biztosítani a gyógyszertár számára.

Önkormányzatunk tulajdonában áll a Szár 5 hrsz. alatti, a Szár, Rákóczi Ferenc utca 53. szám alatt található, kivett közösségi ház, udvar és játszótér megnevezésű, 1285 m² alapterületű ingatlan, amely korábban óvodaként, jelenleg második közösségi szintéreként, nemzetiségi tájszobaként működik. Az épület egyes helyiségeit időszakosan a nyugdíjas klub, a nemzetiségi önkormányzat és helyi civil szervezetek és az önkormányzat saját programjaira használja. Az épület kizárólagos használatára vonatkozóan jelenleg nincsen hatályos szerződésünk egyetlen szervezettel sem, a kötelező közösségi szintér funkciókat a „művelődési ház” kielégíti. (A soron következő ülésen javasolni fogom a közművelődésről szóló rendelet módosítását, valamint az ingatlan rendeltetésének megváltoztatását és átsorolását üzleti vagyonba.) Pályázati együttműködés van, amivel a civil szervezeteket segítettük. Az épület fűtését 2022 novembere óta nem tudjuk biztosítani, ezért azt a fűtési időszak alatt nem is lehetett használni.

A fenti épületben lévő mintegy 43,35 m² alapterületű helyiség alkalmas lehet gyógyszertár kialakítására, a közös előtér és az egyik mosdóhelyiség használatának biztosításával.

A gyógyszerterát működtető társaság ügyvezetője a helyiséget megtekintette, és kisebb belső átalakítás (kisebb raktárhelyiség kialakítása gipszkarton falakkal) és felújítás után alkalmasnak találta gyógyszerterát kialakítására. A felújítás során szükséges a lelakott, tönkrement burkolatok cseréje, felújítása, valamint elektromos fűtési-hűtési rendszer kiépítése a helyiségben.

A társaság havi 150.000.- Ft bérleti díj (a bérleti díj tartalmazza a közüzemi díjak összegét is) ellenében bére venné a helyiséget, és vállalná a helyiség felújítását, az elektromos fűtés-hűtés kiépítését, amelyet az önkormányzat tulajdonába adna, és a bérleti díjjal szemben 2023. december 31-ig elszámolna. A keletkezett bevételt az épület karbantartására, fejlesztésére fordítjuk.

A bérlő vállalná, hogy a fiókgyógyszerterát hetente legalább három munkanapon, napi legalább 4 óras nyitvatartással üzemelteti.

Javaslom, hogy a lakosság gyógyszerterári ellátása érdekében önkormányzatunk adja bére a fenti helyiséget az előterjesztés 1. mellékleteként csatolt helyiségbérleti szerződés alapján és feltételekkel.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (2) bekezdése szerint: „A községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.”

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete nem alkotott rendeletet a nem lakáscélú helyiségek bérletére, ezért a helyiségbérleti szerződés feltételeinek meghatározására a képviselő-testület jogosult.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozati javaslatot támogatni szíveskedjen.

Szár, 2023. július 13.


Németh Norbert
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (...) határozata nem lakáscélú helyiség bérbeadásáról

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Szár 5 hrsz. alatti, a Szár, Rákóczi Ferenc utca 53. szám alatt található ingatlan 43,35 m² alapterületű helyiségét 2023. július 15. napjától a PHARMEX GYÓGYSZERÉSZ Korlátolt Felelősségű Társaság (8000 Székesfehérvár, Szekfü Gy. utca 17/A.) részére határozatlan időre 150.000 Ft/hó helyiségbérleti díj ellenében bérbe adja, helyiségbérleti szerződést az 1. melléklet szerint jóváhagyja, és felhatalmazza a polgármestert a helyiségbérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Németh Norbert polgármester

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Szár Községi Önkormányzat (székhelye: 2066 Szár, Rákóczi F. u. 68.; törzskönyvi azonosító száma: 361558; adószáma: 15361552-2-07; képviseli: Németh Norbert polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),
másrészről

PHARMEX GYÓGYSZERÉSZ Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Szekfű Gy. utca 17/A.; adószáma: 14034695-2-07; képviseli: Papp Tibor ügyvezető), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**) között alulírott napon a következő feltételekkel:

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező **Szár 5 hrsz.-ú**, természetben a **2066 Szár, Rákóczi Ferenc utca 53. szám** alatti, kivett közösségi ház, udvar és játszótér megnevezésű, 1285 m² alapterületű ingatlan, önálló albetétként nem nyilvántartott, a főbejáratától jobbra található, **43,35 m²** alapterületű helyiségét fiókgyógyszertár céljára. Bérbeadó kijelenti, hogy a helyiséghez a helyiség közös előterének és legalább egy mosdóhelyiségnek a használatát külön díj nélkül biztosítja a Bérlő részére.
2. A bérleti jogviszony **2023. július 15-től** határozatlan időtartamra jött létre.
3. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj a közüzemi díjakat tartalmazza. Felek megállapodnak, hogy Bérlő a helyiség fűtését-hűtését a nyitvatartási napokon elektromos klímaberendezés útján biztosítja.
4. Szerződő felek a helyiségbér (a továbbiakban: bérleti díj) összegét **150.000,- Ft/hó** (áfa mentes) összegben állapítják meg. Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a bérleti díjat a bérleti jogviszony létrejöttének évét követő év január elsejétől évente előző évi, KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével egyoldalúan megemelheti. Felek megállapodnak, hogy az általános forgalmi adó összegének bérleti szerződés hatálya alatti változása esetén a bérleti díj összege az általános forgalmi adó változásának megfelelő mértékben külön jogcselekmény nélkül módosul.
5. Bérlő a havi bérleti díjat előre, a Bérbeadó által kiállított számla alapján 8 napos fizetési határidővel átutalással, a Bérbeadó 10402001-00028711-00000003 számú számlájára, legkésőbb a tárgyhónap 15. napjáig.
Bérlő tudomásul veszi, hogy a 4. pontban meghatározott fizetési határidő elmulasztása esetén a bérleti díj a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155 § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamattal növelt összegben esedékes
6. Bérlő a bérleménybe más személyt vagy szervezetet csak Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be, a bérleményt albérletbe nem adhatja.
7. Bérlő tudomásul veszi, hogy:
 - a helyiség bérleti jogát csak Bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át, illetőleg cserélheti el,
 - a bérleti jogot nem apportálhatja.

8. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény 1. pontban rögzített rendeltetésének módosításához hatósági eljárás, valamint Bérbeadó mint tulajdonos hozzájárulása szükséges.
9. a) Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a bérleményt használati funkciójához szükséges mértékben - Bérbeadóval előzetesen, írásban egyeztetett módon - saját költségére felújíthatja. (Szerkezeti változásokat eredményező átalakításhoz Felek előzetes írásbeli megállapodása szükséges.) Bérelő vállalja, hogy a bérleményt a gyógyszerár kialakítása érdekében felújítja, rendeltetészerű használatra alkalmassá teszi, amelynek keretében a burkolatokat felújítja, szükség esetén cseréli, a helyiség elektromos fűtés-hűtését klímaberendezések felszerelésével biztosítja. Bérelő kijelenti, hogy a felújítással beépítésre kerülő berendezéseket a Bérbeadó tulajdonába adja. Bérbeadó a fenti beruházások megvalósításának ellenértékét, de legfeljebb 825.000.- Ft értékben a 2023. december 31. napjáig esedékes bérleti díjjal szemben elszámolhatja.
b) Bérelő tudomásul veszi, hogy az átalakítás és felújítás költségeit a bérleti jogviszony megszűnését követően Bérbeadótól nem követelheti, nem támaszthat semmiféle igényt, átalakításából eredően kártérítési, megtérítési igénnyel nem élhet.
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő által felújított bérlemény eredeti állapotát (átadás-átvételi állapot) – amennyiben az a) pontban rögzített megállapodás ettől eltérően nem rendelkezik – a bérleti jogviszony megszűntekor Bérelő nem köteles helyreállítani.
10. a) Bérelő a bérleményt rendeltetészerűen köteles használni.
b) A bérleménnyel kapcsolatban felmerülő javítás, karbantartási munkák elvégzéséről Bérelő saját költségén gondoskodik.
11. Bérelő köteles a népegészségügyi, tűzrendészeti, rendészeti, munka és vagyonvédelmi előírások betartására és betartatására, ezen előírások be nem tartásából keletkező esetleges károkért közvetlen felelősséggel tartozik.
12. Bérbeadó a bérlemény használatát Bérelő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti. Amennyiben a közüzemi szolgáltatások vagy egyéb okból eredő meghibásodás esetén a bérleményben Bérbeadó munkálatokat köteles végezni illetve végeztetni, Bérelő köteles azt tűrni.
13. Bérelő kijelenti, hogy a bérleményt megtekintette, annak jelenlegi rendeltetési módját és állapotát ismeri, jelen szerződést annak ismeretében köti meg. Bérbeadó szavatol azért, hogy bérlemény a bérlet tartama alatt szerződészerű használatra, a felek által az 1. pontban megjelölt rendeltetési célra alkalmas. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely Bérelőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
14. Bérelő tudomásul veszi, hogy tevékenységéhez szükséges valamennyi szakhatósági, működési engedélyt köteles megszerezni. A tulajdonos Bérbeadó ezekkel kapcsolatos eljárás lefolytatásához hozzájárul, és egyben megbízza Bérelőt az ügyintézésessel.
15. A bérleti jogviszony megszűnését követően Bérelő köteles a bérleményt saját ingóságaitól kiürítve haladéktalanul, legkésőbb 3 munkanapon belül Bérbeadó birtokába adni. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén csereingatlanra nem tarthat igényt.

Amennyiben bérelő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó jogos önhatalom

útján jogosult a helyiség birtokába lépni, zárat cserélni azzal, hogy a bérlőnek a bérleményben maradt ingóságainak tárolásáról, a megbízási ügyvitel szabályainak megfelelően, a bérlő költségére gondoskodni köteles.

16. Amennyiben Bérlő a vonatkozó jogszabályokban és jelen szerződésben rögzített kötelezettségeit - felhívás ellenére - a megadott határidőre nem teljesíti, Bérbeadót megilleti az azonnali hatályú rendkívüli felmondás joga. A bérleti szerződés azonnali hatályú rendkívüli felmondása esetén Felek a 15. pont szerint járnak el.
17. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony 15. és 16. pont szerinti megszűnése esetén a bérleti jogviszony megszűnése napja és a bérlemény – 3 munkanapon túli – kiürítése napja közötti időtartamra a bérleti díjjal egyező mértékű használati díj fizetésére köteles.
18. Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződést bármelyik fél, indokolás nélkül 2 hónapos felmondási idővel felmondhatja.
19. Bérlő vállalja, hogy a bérleményben legkésőbb 2023. október 1-től fiókgyógyszertárat működtet, amely a hét legalább 3 munkanapján, napi legalább 4 órában nyitva tart.
20. Bérlő vállalja, hogy a bérleményt az ingatlan többi helyiségeit használó személyek és szervezetek szükségtelen háborítása nélkül használja, nyitva tartási idejét követően a helyiség előterét bezárja, az előteret feltakarítja, az ott található kommunális hulladékot az ingatlanhoz tartozó hulladékszállítási edénybe helyezi.
21. Bérlő kijelenti, hogy az ingatlanhoz tartozó kommunális hulladékszállítási edénybe nem helyez el külön kezelést igénylő veszélyes hulladékot.
22. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő részére, annak jelen szerződésben rögzített székhelyére megküldött írásbeli értesítéseket a postára adás napját követő 8. (nyolcadik) munkanapon kézbesítettnek tekintik.
23. Jelen szerződés Bérbeadó részéről a Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a .../2023. (VII.14.) határozata alapján jön létre.
24. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltak az irányadók.

Jelen szerződést Felek elolvasás és megértés után - mint akaratukkal mindenben egyezőt - jóváhagyólag írták alá.

Szár, 2023.

Szár, 2023.

.....
Bérbeadó
Szár Községi Önkormányzat
képviseli: **Németh Norbert polgármester**

.....
Bérlő
PHARMEX GYÓGYSZERÉSZ Kft.
képviseli: **Papp Tibor ügyvezető**