



Zsombó Nagyközség Polgármesterétől

6792 Zsombó, Alkotmány u. 3.
Telefon: 62/595-555, fax: 62/595-556
E-mail: polgarmester@zsombo.hu,
web: www.zsombo.hu

Ügyiratszám: ZS/541-1/2025

Ügyintéző: Móra Anita

Tárgy: a Zsombó, Andrásy út 71. számú
önkormányzati ingatlan (Jóbarát
Vendéglő) bérbeadása

Melléklet: bérleti szerződés-tervezet

Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Tisztelt Képviselő-testület!

Zsombó Nagyközség Önkormányzata 2015. január 1. napjától 2019. június 30. napjáig szóló szerződéssel adta bérbe a NAHATI Szociális Szövetkezetnek a Zsombó, Andrásy út 71. szám alatti önkormányzati ingatlant, azaz a Jóbarát Vendéglőt, annak eszközeivel, berendezéseivel és felszerelésével együtt.

2019. májusában a NAHATI Szociális Szövetkezet pályázati forrásból közel 100 millió Ft értékű beruházást kívánt megvalósítani, amihez a tulajdonos önkormányzat engedélyét kérte és azt az akkori képviselő-testülettől meg is kapta. A 89/2019. (V.28.) Kt. határozattal a képviselő-testület 2024. december 31-ig meghosszabbította a NAHATI Szociális Szövetkezettel kötött bérleti szerződést, a 90/2019. (V.28.) Kt. határozattal pedig úgy döntött, hogy támogatja a NAHATI Szociális Szövetkezetet a Jóbarát Vendéglő fejlesztési céljában azzal, hogy az ingatlan havi bérleti díjának esedékességét - nyertes pályázatból megvalósuló beruházás esetére - 2024. december 31. napjában állapítja meg. Az eszközök és berendezések bérleti díjának esedékessége változatlan maradt. Ezzel a döntésével a képviselő-testület segítette a NAHATI Szociális Szövetkezetnek biztosítani a pályázathoz szükséges önerőt. A vagyongyarapítás mellett ez azért is volt észszerű lépés, mert a Jóbarát Vendéglő biztosította a gyermekétkeztetést és a szociális étkeztetést a településen.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Esetünkben az ugyanezen törvényben foglalt kivételek egyike sem áll fenn. A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5.§ (2) bekezdés a) pont szerint ezt az értékhatárt a 2025. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi. Ebből következik, hogy az ingatlan hasznosítását - tekintettel arra, hogy annak forgalmi értéke meghaladja a 25 millió forintot - versenyeztetni kell.

Az ingatlan bérletére vonatkozó szerződés 2024. december 31-én lejárt. NAHATI Szociális Szövetkezet továbbra is használja és a jövőben is bérelni kívánja az ingatlant. Javaslom a mellékelt szerződés-tervezet alapján új, határozott idejű bérleti szerződés megkötését a NAHATI Szociális Szövetkezettel arra az átmeneti időszakra, amíg a jogszabályi feltételeknek megfelelően, versenyeztetés útján sikerül kiválasztani a bérlőt.

A NAHATI Szociális Szövetkezet 2015. óta folyamatosan biztosítja a bölcsődei, az óvodai és az iskolai gyermekétkeztetést, valamint a szociális étkeztetést, mindegyiket határozatlan időre kötött szerződéssel. Ezen szolgáltatási szerződések rendes felmondási ideje 120 nap (kivétel a bölcsőde, ahol 3 hónap). Amennyiben a sikeres bérbeadási pályázat egy új vállalkozás kiválasztásával zárul, ezzel a felmondási idővel számolni kell.

A közétkeztetést a jövőben is célszerű és észszerű a Jóbarát Vendéglőben biztosítani, ezért törekedni kell arra, hogy olyan gazdálkodó szervezet vegye bérbe a vendéglő épületét, amely képes és hajlandó ellátni a közétkeztetés feladatát, versenyképes áron. Javaslom tehát az ingatlan bérbeadására szóló felhívásban feltételül szabni a gyermek- és szociális étkeztetés színvonalas, biztonságos, a szakmai szabályoknak megfelelő ellátását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megvitatni és egyetértés esetén az alábbi határozatot meghozni:

/2025. (II.11.) Kt. határozat

Tárgy: határozott idejű bérleti szerződés a NAHATI Szociális Szövetkezettel a Jóbarát Vendéglő (Zsombó, Andrassy út 71.) épületére vonatkozóan

HATÁROZATI JAVASLAT

- 1.) Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) a tulajdonában lévő Zsombó, Andrassy út 71. faliszámú, Zsombó belterület 7 helyrajzi számú ingatlant a NAHATI Szociális Szövetkezetnek (székhely: 6792 Zsombó, Andrassy út 71., adószám: 24694733-2-06, képviseli: Nagyapáti Roland) a mellékelt bérleti szerződés szerinti feltételekkel bérbe adja.
- 2.) A képviselő-testület felhatalmazza Gyuris Zsolt polgármestert a határozat mellékletét képező szerződés aláírására és a további szükséges intézkedések megtételére.
- 3.) A képviselő-testület felkéri Gyuris Zsolt polgármestert és dr. Sziromi Márta jegyzőt, hogy a Zsombó, Andrassy út 71. faliszámú ingatlan (Jóbarát Vendéglő) hosszútávú bérbeadására irányuló pályázati felhívás feltételeit dolgozza ki és legkésőbb 2025. május 31. napjáig terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: azonnal, illetve a 3.) pontra 2025. május 31.

Felelős: Gyuris Zsolt polgármester
dr. Sziromi Márta

Határozatról értesül:

- 1.) NAHATI Szociális Szövetkezet
- 2.) Gyuris Zsolt polgármester
- 3.) dr. Sziromi Márta jegyző
- 4.) Zsótérné Makra Ibolya adó-, pénzügyi és gazdálkodási csoportvezető
- 5.) Irattár

Zsombó, 2025. február 7.

Tisztelettel:


Gyuris Zsolt
polgármester



BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Zsombó Nagyközség Önkormányzata (székhely: 6792 Zsombó, Alkotmány utca 3., adószáma: 15726580-2-06; Törzskönyvi azonosító: 726588, bankszámlaszám: 11735005-15726580, képviseli: Gyuris Zsolt polgármester), mint bérbeadó - a továbbiakban: Bérbeadó -

másfelől:

NAHATI Vendéglátó Szociális Szövetkezet (székhely: 6792 Zsombó, Andrássy út 71., Cégjegyzékszám: 06-02-000707, adószám: 24694733-2-06, bankszámlaszám: 57100209-12018396, képviseli: Nagyapáti Roland) mint bérlő - a továbbiakban: Bérlő, együttesen: Felek-

között az alábbi feltételek mellett:

Előzmények

Felek 2015. január 1. napjától 2019. június 30. napjáig szóló bérleti szerződést kötöttek a Bérbeadó tulajdonát képező Jóbarát Vendéglő, Zsombó, Andrássy út 71. (Zsombó belterület 7 hrsz.) szám alatti önkormányzati ingatlanra, annak eszközeivel, berendezéseivel és felszerelésével együtt. Ezt a szerződést Felek Zsombó Nagyközség Önkormányzata 89/2019. (V.28.) Kt. határozata alapján 2024. december 31-ig meghosszabbították. Bérlő az ingatlant az azóta eltelt időben is megszakítás nélkül, rendeltetésszerűen használja és abban külön szerződések szerint ellátja Bérbeadó számára a gyermekétkeztetés és a szociális étkeztetés feladatait.

- 1.) Bérbeadó, mint a Jóbarát Vendéglő (Zsombó, Andrássy út 71. faliszámú, Zsombó belterület 7 hrsz-ú) tulajdonosa 2025. január 1. napjától a jövőbeli bérlő pályázat útján történő kiválasztásáig, de legfeljebb 2025. december 31. napjáig tartó határozott időre bérbe adja a Jóbarát Vendéglőt (a továbbiakban: bérlemény) annak helyiségeivel, eszközeivel, berendezéseivel és felszereléseivel együtt Bérlőnek.
- 2.) Felek rögzítik, hogy a bérlemény jelenleg is Bérlő birtokában van, ezért birtokbaadás jelen szerződés alapján nem történik.
- 3.) Bérbeadó köteles az ingatlanra és a saját tulajdonában lévő eszközökre, berendezésekre vagyombiztosítást kötni. A Bérlő jogosult a bérleménybe bevitt saját eszközeire vagyombiztosítást kötni.
- 4.) Bérlő kötelezettséget vállal a működéshez szükséges hatósági engedélyek beszerzésére, a megfelelő közegészségügyi, higiéniai, előírások, valamint a hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, minőségbiztosítási előírások és az üzemeltetésre, működtetésre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések betartása mellett éttermi feladatok III. osztálynak megfelelő színvonalú ellátására.
- 5.) Felek megállapodnak abban, hogy a vendéglátás nem terjed ki játék- és pénznyerő automaták működtetésére, szerencsejáték folytatására, továbbá kizárólagos italmérésre és a vendégtérben dohányzás engedélyezésére.

- 6.) Bérló a bérlemény üzemeltetése során jogosult az ingatlan, különösen a főépület és alkotórészei, berendezései, beépített konyhai felszerelései kizárólagos használatára.
- 7.) Bérló a folyamatos üzemeltetés és használat ellenértékeként 2025. január 1-től havonta 250.000 Ft, azaz kétszázötvenezer forint + ÁFA bérleti díjat köteles fizetni a Bérbeadó tárgyhónap 20. napjáig kiállított, 8 napos fizetési határidőt tartalmazó számlája alapján Zsombó Nagyközség Önkormányzata költségvetési számlájára történő átutalással.
- 8.) A 7.) pontban meghatározott bérleti díjon felül Bérló viseli a bérlemény közüzemi díjait, telefonszámláját és a folyamatos működéssel, üzemeltetéssel járó egyéb költségeket.
- 9.) Bérló köteles gondoskodni a bérlemény állagmegóvása érdekében szükséges javítások elvégzéséről, helyiségeinek fenntartásáról, a burkolatok, nyílászárók, berendezések, továbbá a gépek, eszközök karbantartásáról, felújításáról, rendeltetésszerű használatáról, melynek költségei Bérlőt terhelik. A használatra átadott nagyértékű eszközök, gépek pótlása, cseréje mindenkor a Felek közös megegyezésével történik.
- 10.) Bérló a bérlemény alkotórészeit, vagy az épület szerkezetét érintő mindennemű beavatkozási szándékát köteles előzetesen írásban bejelenteni Bérbeadónak és ezen beavatkozásokhoz Bérbeadó írásbeli hozzájárulását kell kérnie. A beavatkozások kizárólag az írásbeli hozzájárulás birtokában kezdhetők meg. Ez alól kivételt képez a vis maior következtében szükségessé váló, életveszélyt elhárító vagy további vagyonkárosodást megakadályozó beavatkozások elvégzése.
Amennyiben a tulajdonostól elvárható indokolt felújítás vagy beruházás kivitelezését Bérbeadóval előzetesen egyeztetett módon Bérló átvállalja, az igazolt költségek bérleti díjból történő beszámítását kérheti.
- 11.) Bérló a bérlemény használati jogát kizárólag természetes személynek vagy átlátható szervezetnek engedheti át a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével.
- 12.) Bérló köteles a gyermekétkeztetés és a szociális étkeztetés lebonyolítása céljából a bérlemény használatát az önkormányzat számára ingyenesen biztosítani munkanapokon 11 óra és 14 óra között.
- 13.) Bérló vállalja a 12.) pontban foglalt közétkeztetés lebonyolításához szükséges személyzet és eszköz, berendezés biztosítását.
- 14.) Bérló vállalja, hogy évi 6 alkalommal zártkörű, ingyenes étteremhasználatot biztosít Bérbeadó részére a polgármester előzetes kezdeményezése alapján.
- 15.) Jelen bérleti szerződést bármelyik fél 2 hónapos felmondási idő mellett felmondhatja. A felmondást a másik féllel írásban kell közölni.

- 16.)A felmondást írásban rögzített elszámolásnak kell követnie, melyet a 2 hónapos felmondási időn belül írásba foglalt megállapodással le kell zárni.
- 17.)Rendkívüli felmondásnak van helye, ha valamelyik fél a szerződésben foglalt kötelezettségét neki felróható okból tartósan, vagy súlyosan megszegi és írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti.
- 18.)Bérlő rendkívüli felmondása esetén az üzemeltetéshez szükséges ingóság az elszámolásig a kárenyhítés biztosítékaként a bérleményben marad.
- 19.)A bérleti szerződés felmondása esetén Bérlő a bérleményt köteles legalább az átvételkori, eredeti műszaki állapotának megfelelő állapotban visszaadni.
- 20.)Bérlő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- 21.)Felek a szerződésből eredő esetleges jogvita eldöntésére a szegedi székhelyű illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen bérleti szerződést Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elfogadják és aláírják. Tudomásul veszik, hogy a bérleti szerződés kizárólagosan Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete jóváhagyó határozatával válik érvényessé és lép életbe.

Zsombó, 2025.

Gyuris Zsolt
polgármester
bérbeadó
Zsombó Nagyközség Önkormányzata

Nagyapáti Roland
elnök
bérlő
NAHATI Szociális Szövetkezet

Záradék:

Jelen bérleti szerződést Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a/2025. (II.11.) Kt. határozatával jóváhagyta, a bérleti szerződés 2025. január 1. napjával hatályos.

Zsombó, 2025. február ...

dr. Sziromi Márta
jegyző