



**NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA**

VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.

TELEFON: +36 42 524-540

E-MAIL: VAGYONGAZDALKODAS@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: VAGY/633/2022.

Ügyintéző: Dr. Szikszainé Czirják Borbála

ELŐTERJESZTÉS

- a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz -

A Bocskai u. 16. szám alatti Bocskai Kálmán Szolgáltatóház bérbeadására

Hagymási Gyula

Polgármesteri kabinetvezető

Kohut Ágnes

vagyongazdálkodási osztályvezető

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor

címzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea

Jegyzői Kabinet vezetője



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



Tisztelt Bizottság !

A TOP-6.3.2-15-NY1-2016-00001 „Zöld Város kialakítása Nyíregyháza területén” elnevezésű pályázati projekt keretében felújított Bocskai utca 16. szám alatti ingatlan Selfie múzeumként került bérbeadásra 2021. január 01. napjával. A bérlő NextRoom Tervező Kft. bejelentette azon szándékát, hogy szeretné a bérleti jogviszonyt a Selfie Múzeum rendkívül gazdaságtalan üzemeltetése okán közös megegyezéssel felmondani. A közös megegyezéssel történő felmondást, illetve a bérlővel történő elszámolást attól tettük függővé, hogy sikerül-e a ház hasznosítását megfelelő színvonalon és megfelelő biztonsággal a lehető legrövidebb időn belül színvonalasan megoldani. Az SBS Baits In Europe Kft., mint a Neapolis Pizzéria üzemeltetője írásban megkereste az Önkormányzatot egy, a város által is kedvezőnek ítélt ajánlattal. A Covid járvány kitörése előtt megnyitott Neapolis Pizzériát, amit a pandémia ellenére sikerült bevezetni és a minőségi pizza készítésével egy rendkívül széles vendégkörre szert tenni, szeretnék egy nagyobb helyre költöztetni, azzal a további szándékkal, hogy bővítenék kínálatukat és egy fiatalos, rendkívül impozáns és vonzó vendéglátóhelyet létrehozni. Az eredeti nápolyi hosszú kelesztésű, kiváló alapanyagokból előállított pizzájukkal ebben a nehéz időszakban sikerült meghódítani sok pizza imádó szívét. Különleges kávéjukat Milánóból érkezett üzletemberek is dicsérik. A vállalkozást a minőség és az igényesség jellemzi. Fizetőképességük meggyőző és minden értelemben a bérleti jogviszony létrehozásának átgondolására okot adó tény.

A vendéglátás mellett a ház egy szintjén alkotóteret, gyerekfoglalkoztatót és kisebb társaságok fogadására alkalmas színteret kívánnak biztosítani a városlakók részére. A háromszintes épület lépcsőházának magas falait pedig fiatal nyíregyházi művészek részére bocsájtják rendelkezésre alkotásaik bemutatására, egy igényesen kialakított galériaként. A fiatal művészek a bérlő által megadott elérhetőségen pályázhatnak az alkotásaik bemutatására. Amennyiben a bérlő egyeztetve úgy ítéli meg, hogy a kiállítás témájában és hangulatában illeszkedik a „galéria” arculatába, akkor természetesen ingyenesen a fiatal művész rendelkezésére bocsájtják a felületet.

A megküldött koncepciójuk szerint az építészeti adottságokat is figyelembe véve egy rendkívül elegáns, a ház eredeti jellegét megmutató teret kívánnak saját forrásból megvalósítani. A szolgáltató ház előtt kialakított teraszt szintén szeretnék igényesen átalakítani és a vendégek rendelkezésére bocsájtani.

Az üzletpolitikájukban a leglényegesebb motívum, hogy nápolyi tésztákat és pizzát kínáló éttermükben sem a dohányzást, sem tömény italok fogyasztását nem engedélyezik. Az alacsonyabb alkoholtartalmú italokból kizárólag csúcsminőségű borok és sörök lesznek elérhetőek, amiket a tészta ételek és pizzák fogyasztásához felnőtt vendégeik részére kínálnának majd. A tömény alkoholfogyasztást és dohányzást tiltó vendéglátás természetesen komoly üzleti kockázatot hordoz, hisz az alkohol értékesítése jelentős hasznot képvisel más hasonló nagyságrendű éttermek forgalmában. Természetesen az ajánlatában az SBS Baits In Europe Kft. vállalta ezt. Küldetésüknek érzik, hogy megteremtsenek a Városunkban egy igényesen kialakított, fiatalok és felnőttek szórakozásának, közösségi életének teret adó helyet. Természetesen a közösségi tér használatát lehetővé teszik a város által delegált csoportok részére ingyenesen, előre egyeztetett rendszer szerint. Továbbá ajánlatukban megfogalmazták, hogy a Nyíregyházi App-on keresztül regisztrált lakosok részére kedvezményt biztosítanak, illetve a városi utánpótlás nevelést végző Sportcentrum igazolt sportolói részére akár külön kedvezményeket biztosítanak, szintén a Nyíregyházi Appon belül kialakított rendszer megteremtésével.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 3. § (11) bek. f. pontja alapján a minimum 200 m², vagy a fölötti, az ingatlan egészére vagy részére vonatkozó hosszútávú bérleti jogviszonyra érkező ajánlat esetén, minimum 5 évre szóló határozott bérleti időszak mellett lehetőségünk van pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbe adni az ingatlant.

A fentiekre figyelemmel kérem a Tisztelt Bizottságot a határozat-tervezet jóváhagyására.

Nyíregyháza, 2022. június 21.



Kohut Ágnes

vagyongazdálkodási osztályvezető

Határozat - tervezet

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSE
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága
...../2022. (VI.24.) számú
h a t á r o z a t a

A Bocskai u. 16. szám alatti Bocskai Kálmán Szolgáltatóház bérbeadásáról

A Bizottság

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése és Szervei Szervezési és Működési szabályzatáról szóló 26/2019.(XII.20.) számú önkormányzati rendelete 2. sz. melléklet II. cím 4. alcímében foglaltak, illetve a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 48/2012. (XII.14.) önkormányzati rendelettel kapott felhatalmazás alapján a vagyoni kérdésekben átruházott hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozta:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és az SBS Baits In Europe Kft. közötti helyiségbérleti szerződés megkötését a melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza: Dr. Kovács Ferenc Nyíregyháza Megyei Jogú Város polgármesterét a határozat mellékletét képező bérleti szerződés aláírására.

Nyíregyháza, 2022.06.24.

A határozatot kapják:

- 1./ A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság tagjai
- 2./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere
- 3./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város címzetes főjegyzője
- 4./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztály
- 5./ SBS Baits In Europe Kft.

Melléklet a/2022.(VI.24.) számú határozathoz

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. sz., adószáma: 15731766-2-15, képviselője: Dr. Kovács Ferenc polgármester) mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó),

másrészről az **SBS Baits In Europe Kft.** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Debreceni u. 195. adószám: 14634257-2-15, cégjegyzék szám: 15 09 073831, képviselője: Kovács János ügyvezető), mint bérlő (továbbiakban: bérlő) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

Előzmények:

Felek megállapítják, hogy a TOP-6.3.2-15-NY1-2016-00001 „Zöld Város kialakítása Nyíregyháza területén” elnevezésű pályázati felhívás 5 éves fenntartási és visszapótlási kötelezettséget ír elő a projekt keretében megvalósított ingatlan és ingóságok tekintetében, így a Bocskai utca 16. szám alatti ingatlan vonatkozásában is. Az ingatlant Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata üzemelteti. Az SBS Baits In Europe Kft. írásbeli ajánlatot tett a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező Nyíregyháza, Bocskai u. 16. szám alatti ingatlan hasznosítására oly módon, hogy egy fiatalos, rendkívül impozáns és vonzó, vendéglátóhelyet szeretnének az ingatlanban létrehozni. A vendéglátás mellett a ház egy szintjén alkotóteret, gyerekfoglalkoztatót és kisebb társaságok fogadására alkalmas színteret kívánnak biztosítani a városlakók részére. A háromszintes épület lépcsőházának magas falait pedig fiatal nyíregyházi művészek részére bocsájtják rendelkezésre alkotásaik bemutatására, egy igényesen kialakított galériaként. A fiatal művészek a bérlő által megadott elérhetőségen pályázhatnak az alkotásaik bemutatására. Amennyiben a bérlő úgy ítéli meg, hogy a kiállítás témájában és hangulatában illeszkedik a „galéria” arculatába, akkor természetesen ingyenesen a fiatal művész rendelkezésére bocsájtják a felületet.

A megküldött koncepciójuk szerint az építészeti adottságokat is figyelembe véve egy rendkívül elegáns, a ház eredeti jellegét bemutató teret kívánnak saját forrásból megvalósítani. A szolgáltató ház előtt kialakított teraszt szintén szeretnék igényesen átalakítani és a vendégek rendelkezésére bocsájtani. Ajánlatukban jelezték abbéli szándékukat is, hogy a tárgyi ingatlant, azaz az épületet és a hozzá tartozó udvart és parkolót hosszú távú időtartamra szeretnék bérelni.

- 1) Bérbeadó bérbé adja, bérlő bérbé veszi Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelet 3. § (11) bek. f. pontja, valamint Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága /2022.(.....) számú határozata alapján** a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező Nyíregyháza, **Bocskai u. 16. sz.** alatti, 76/1 hrsz.-ú 469 m² épület és 76/2 hrsz.-ú, 499 m² földterület, összesen 968 m² alapterületű Bocskai Kálmán Szolgáltatóházat **2022 július 1. napjától, 2027. július 1. napjáig** terjedő határozott időtartamra Neapolis Pizzeria és kávézó működtetése céljára. A bérleti jogviszony időtartama a bérlő írásbeli kérelme alapján, a bérleti időszak lejártá előtt 1 hónappal jelzett írásbeli igény alapján, további 5 évvel meghosszabbítható. Az újabb öt éves bérleti időszak meghosszabbítását megelőzően Felek a bérleti díj összegét újra tárgyalják.

- 2) A 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet 1. mellékletének 278.7 pontja alapján az értékesítés és bérbeadás az Irányító Hatóság egyedi engedélyével, illetve előzetes jóváhagyásával történhet, az esetleges szükséges átalakítások szintén az Irányító Hatóság hozzájárulásának birtokában történhetnek. Bérbeadó hozzájárul, hogy bérlő az általa felvázolt működési engedély köteles tevékenység végzéséhez az épület belső átalakítási munkálatait saját költségére elvégezze azzal, hogy építési engedély köteles tevékenységet csak a tulajdonos és az Irányító Hatóság előzetes hozzájárulásával végezhet. Amennyiben a bérleti szerződést a bérbeadó a határozott 5 éves időtartamon belül felmondja, illetőleg ezen időtartam alatt kezdeményezi a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését, bérbeadó vállalja, hogy a bérlő részére az ingatlanra fordított költségeket megtéríti számla ellenében, az előzetesen egyeztetett, bérbeadó által jóváhagyott műszaki tartalom és költségek vonatkozásában. Amennyiben a felmondás az első öt év harmadik megkezdett évében vagy ez követően történik a bérbeadó részéről, akkor a bérbeadó által jóváhagyott költségek 50 %-a kerül megtérítésre. Egyéb esetben a bérlő nem tarthat igényt az általa ráfordított, az épület átalakításával kapcsolatos költségeinek megtérítésére.
- 3) A bérlemény átadás-átvétele - jegyzőkönyv felvétele mellett - a bérlemény kulcsainak átadásával és a bérleményhez tartozó felszerelt közüzemi mérőórák egyeztetésével, óraállásainak rögzítésével történik.
- 4) Bérlő kinyilatkozza, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§. (1) bekezdés 1. b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, mellyel kapcsolatos nyilatkozat jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
- 5) Az 1) pont szerinti ingatlan bérleti díj fizetési kötelezettsége - figyelemmel a 2) pontban foglaltakra – a Neapolis Pizzéria és Kávézó megnyitásakor válik esedékessé. Az 1) pont szerinti ingatlan bérleti díja 550.000.-Ft/hó + ÁFA, melyet a bérlő minden hónap 15. napjáig előre köteles a bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11744003-15402006-00000000 sz. pénzforgalmi bankszámlájára befizetni a bérbeadó által kiállított és megküldött számla ellenében.
- 6) Szerződő felek megállapítják, hogy az 1) pont szerinti ingatlan bérleti díja - Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27/2020.(X.30.) számú rendelete 7.§ (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel - minden év január 1. napján automatikusan emelkedik az előző évre vonatkozó – törvényben meghatározott – a KSH szerint közzétett inflációs ráta mértékével.
- 7) Bérlő vállalja, hogy az ajánlatában megfogalmazott kedvezmények rendszerét közösen a bérlő képviselőivel kidolgozza és azt a vállalt vendégkörnek biztosítja a Nyíregyházi App keretein belül.
- 8) Bérlő továbbá vállalja, hogy az ingatlan lépcsőházában „Fiatal művészek galériájaként” biztosítja ingyenesen nyíregyházi fiatal művészek részére a felületet, egy pályázati rendszer keretén belül a bérlő által a város képviselőivel egyeztetett módon és témákban.
- 9) A bérleti díj fizetése mellett a bérlőt terhelik az 1) pont szerinti ingatlan fenntartásával, a tevékenység folytatásával kapcsolatosan felmerülő közüzemi költségek, melyeket az esedékesség időpontjában köteles az illetékes szolgáltató felé kiegyenlíteni. Bérlő köteles a közművek üzemeltetőivel saját nevére szóló közüzemi szerződést kötni, hacsak azt műszaki akadály ki nem zárja.
- 10) Bérlő a bérleti jogviszony tárgyát képező ingatlan őrzését, vagyonvédelmét annak átvételétől kezdődően folyamatosan köteles biztosítani.

- 11) Bérbeadó és bérlő megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérlő a bérleti díjat, és a használatból járó egyéb költségeket nem, vagy késedelmesen fizeti meg, úgy a bérbeadó megilleti a bérleti jogviszony felmondásának joga, mely a szerződést a felmondásban megjelölt időponttal megszünteti.
- 12) Bérlő a 11. pont szerinti esetekben kötelezi magát, hogy bérbeadó felmondási nyilatkozatában megjelölt időpontra a bérleményt kiüríti és visszaadja a bérbeadónak.
- 13) Bérlő a bérleti díj késedelmes fizetése esetén a hátralék összege után, a mindenkorin jegybanki alapkamatnak megfelelő kamat megfizetését vállalja.
- 14) Bérlő a bérleti jogviszony tartama alatt köteles az 1) pont szerinti ingatlant a jó gazda gondosságával kezelni, állapotát megővni, karbantartani. Felelős minden olyan kárért, amely e kötelessége elmulasztásából adódik.
- 15) Bérlő az 1) pont szerinti ingatlanban - épületen - építési (bontási, átalakítási) munkát előzetes bérbeadói és - az építésügyi jogszabályokban meghatározott esetekben - építésügyi hatósági engedéllyel végezhet.
- 16) Az 1) pont szerinti ingatlan üzemeltetési szerződéssel nem hasznosítható. Bérleti jogának bármilyen jogcímen történő átengedésének feltételeit a Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság véleménye alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozza meg.
- 17) Bérlő a helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor köteles az ingatlant üres, tiszta használati állapotban bérbeadó birtokába visszaadni, az állag sérelme nélkül eltávolítható berendezési és egyéb tárgyakat kártalanítási igény nélkül elszállítani.
- 18) Bérlő jogosult a bérelt ingatlant saját berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet, és a bérleti jogviszony megszűnése esetén ezeket saját tulajdonként elszállíthatja, köteles azonban az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani, figyelembe véve a szerződés 2. pontjában leírtakat.
- 19) Az 1) pont szerinti ingatlan bérbeadóját a hátralékos bérleti díj és kamatai erejéig a bérlőnek a bérlemény területén lévő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
- 20) A bérlő a megkötött szerződésről, annak keltétől számított 8 napon belül közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot köteles tenni, amelynek egy példányát a fenti határidőn belül átadja bérbeadó részére. **Amennyiben bérlő a fentiekben foglalt kötelezettségét nem teljesíti, a helyiségbérleti szerződés rendkívüli felmondással azonnali hatállyal megszüntethető.** Felek kijelentik, hogy bármilyen – ezen egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat végrehajtásához szükséges – tény (például bérleti díj és egyéb tartozás mértéke, bérleti jogviszony rendkívüli felmondással történő megszűnése, késedelembe esés időpontja, stb.) bérbeadó jogosult bármely közjegyző által készített tanúsítvánnyal igazolni, melyet elfogadnak, mint közhiteles, aggálytalan bizonyítékot.
- 21) Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 számú rendelete (továbbiakban GDPR) 5. cikk (1) bekezdés a) és b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon

személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.

- 22) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelete, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve e rendelkezéseket módosító vagy azokhoz kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.
- 23) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges vitákat elsődlegesen tárgyalásos úton kívánják rendezni, ennek sikertelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét, amelynek mindenkor alávetik magukat.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2022. június

.....
**bérbeadó
képviselőjében**

.....
**bérlő
(vagy képviselője)**

Jogilag ellenjegyezte:

Dátum:.....

Aláírás:.....

Pénzügyileg ellenjegyezte:

Dátum:

Aláírás: