NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSE
GAZDASÁGI ÉS JOGI BIZOTTSÁGA
NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1.

JEGYZŐKÖNYV

A Bizottság 2026. november 20. napján megtartott nyílt üléséről

Halkóné dr. Rudolf Éva elnök: Köszöntötte a jelenlévőket, megállapította a Bizottság határozatképességét.

Jelen vannak: a bizottság tagjai a mellékelt jelenléti ív szerint

Halkóné dr. Rudolf Éva elnök: Javaslatot tett a tervezetben szereplő előterjesztések megtárgyalására.

A Bizottság 5 igen szavazattal egyhangúlag döntött a meghívóban szereplő napirendi pont elfogadásáról.

1./ Előterjesztés - a Gazdasági és Jogi Bizottsághoz- a 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 8. szám alatti Metropol Üzletházban található üzlethelyiség bérbeadására

Halkóné dr. Rudolf Éva elnök: Látjuk az előterjesztésből, hogy kivonul a HM, nem volt nekik ez sikeres?

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: Ez egy élményközpont volt, és amellett toborzó iroda, de hogy sikeres volt-e, azt nem tudjuk.

Lengyel Máté bizottsági tag: A toborzó iroda 2025-től bérelte az ingatlant, nála a bérleti díj milyen összegű volt? Illetve az előterjesztésben szerepel, hogy ha nem kerül az ingatlan kiadásra, akkor megközelítőleg 5 millió forint plusz kiadása keletkezik az önkormányzatnak, viszont a kaszinónak 1500,- Ft+ÁFA bérleti díjon kerül kiadása az 1042 m2, és ez még mindig nem éri el az 5 millió forintot, tehát ettől függetlenül ugyanúgy keletkezik kiadása az önkormányzatnak, vagy pedig az előterjesztésben szereplő megközelítőleg 5 millió forint a 2000 m2-re vonatkozik, amit a HM bérelt?

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: A bérleti díj 1500,- Ft+ÁFA volt m2-enként az előző bérleti időszakban is, és most is ennyi. Most egy szint bérbeadásáról van szó, a HM pedig a teljes két szintet bérelte. Jelen pillanatban úgy áll össze ez a kiadás, hogy van egy 2,5 millió forintos üzemeltetési, illetve közös költsége ennek a két szintnek, tehát mivel társasházként működik, a közös költség összege és a Lakisznak az üzemeltetési díja havonta 2.5 millió forint, plusz a ránk eső közös költség kb 1 millió forint. Ez nettó összeg, és ebből adódik ez a kiadás havonta, ha nincs bérlő. Most át tudtuk hárítani a közös költséget, ami egyébként tulajdonosi kötelezettség, de vállalta a kaszinó, hogy ő ezt kifizeti, ezt a 400.000,- Ft+Áfát, kifizeti az 1500,- Ft+ÁFA m2-enkénti bérleti díjat és természetesen átvállalja a rendszerüzemeltetési díj, illetve a közös költség összegének a felét. Így ez azt jelenti, hogy nullán leszünk. A megtérülő bérleti díjból ki tudjuk fizetni a ránk eső költségek összegét. Gyakorlatilag ezzel a jogviszonnyal, amit most létrehozunk, a Metropol nem fog kiadást okozni az önkormányzatnak.

Lengyel Máté bizottsági tag: Nekem annyira nem jön ki ez a számítás, tehát 1500,- Ft+ÁFA/m2, 1042 m2-t adunk bérbe, az durván 1,5 millió forint+ÁFA, plusz a 400.000, - Ft közös költség, az még mindig nem fedezi azt az 5 millió forintot, ami az előterjesztésben szerepel.

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: Kb. 2,5 millió forint nettó üzemeltetési díja van a két szintnek, ennek a ráeső részét átvállalja a leendő bérlő, ez üzemeltetési díj a Lakisz felé, plusz mindenféle közös költség. 48%-os tulajdonban vagyunk az ingatlanban, mi fogjuk fizetni egy szintnek a közös költségét továbbra is, ők pedig adnak nekünk egyszer 1.563.000, - Ft bérleti díjat, és kifizetik az egyik szint közös költségét, ami azt jelenti, hogy a ránk háruló költség közel megtérül a bérleti díj összegéből, tehát így vagyunk nullán. Ha nincs bérlőnk, akkor belekerül nekünk 3,5 millió forint nettóba.

Lengyel Máté bizottsági tag: Tehát akkor a 4,5 millió forint a bruttóval együtt számítandó, ez nem volt egyértelmű számunkra.

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: Így van. Tehát ha nincs bérlőnk, az nagyon nagy veszteséget okoz, maga az ingatlan létezése.

Lengyel Máté bizottsági tag: 2025-ben a HM ugyanilyen áron bérelte az ingatlant, ami egy nem profit orientált tevékenységet folytatott, most pedig egy kaszinónak kerül kiadásra, ami profit orientált, és a város rendelete alapján az egyes körzetben kiadásra kerülő ingatlanok 5000,- Ft környéki m2 áron kell, hogy kiadásra kerüljenek, de ettől ugye eltérhet a rendelet. Egy kaszinó esetében, ami felvet a későbbiekben akár közbiztonsági, akár ifjúságvédelmi kérdéseket és problémákat, miért kerül ugyanolyan összegben kiadásra? Megvizsgálásra került-e az, hogy a későbbiekben egy kaszinó jelenléte akár templom közelében, akár a beváros ilyen frekventált területén milyen problémákat okozhat?

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: Ez az ügylet onnan indult, hogy a kaszinó tulajdonosa, jelenlegi menedzsmentje megkereste főépítész asszonyt, aki több körös tárgyalást folytatott velük, és nekik gyakorlatilag nincs ilyen nagyságrendű bérleti jogviszonyra igényük, 3-400 m2-re lett volna csak szükségük. Főépítész asszony minden tekintetben szerette volna elkerülni, hogy utcafronttal rendelkező ingatlanba kerüljenek, tehát ahol nagyon látszanak. Szerette volna azt létrehozni, amiről képviselő úr beszél, hogy lehetőség szerint picit inkább rejtve legyenek, és így került képbe az a helyzet, hogy a Metropol most felbontásra került, és így született meg ez a típusú igény. Mivel a kaszinó tulajdonosai nem igényeltek ilyen nagyságrendű területet, így a bérleti díj összegét ők még lejjebb akarták vinni az alku során, de természetesen az 1500,- Ft-ból nem tudtunk engedni. Tudomásom szerint több helyiség bemutatásra került, amik kisebb összegbe kerültek volna, és ezért gyakorlatilag nem volt lehetőség ettől az összegtől elmozdulni. Mi pedig arra törekedtünk, hogy legalább bérlőnk legyen és el tudjuk kerülni a jövőbeni kiadásokat. A közbiztonsággal kapcsolatban annyit tudok, hogy első körben azt jelezték, hogy nem lehet templom, iskola közelében, volt egy ilyen időszak, hogy ez így volt korlátozva és szabályozva, de ezt most feloldották, tehát nincs ilyen tilalom, így tudtak ebbe az ingatlanba bekerülni. Amit én tudok a körülményekről, hogy a koncessziós szerződésük úgy született meg, hogy ez a kaszinó itt Nyíregyházán létre kell jöjjön. Tehát ezt ők anno a koncessziós szerződés megkötésekor már vállalták, és talán ennél ott akkor Nyíregyháza igent mondott.

Lengyel Máté bizottsági tag: Ez a koncessziós szerződés mikor keletkezett? Mert az én tudomásom szerint most 35 évre hosszabbítottak koncessziót, de a győri kaszinó, tehát a tulajdonos másik egységének a sorsa is kérdéses, az is még csak ideiglenes szerződéssel működhet. A koncessziós szerződések tudomásom szerint országos szinten felülvizsgálat alatt állnak, tehát ezzel kapcsolatban az lenne a kérdésem, hogy lesz-e egyáltalán engedélye, hogy ezt üzemeltesse?

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: Én semmit nem tudok ezekről a körülményekről, de annyit tudok, hogy ha ez a szerződés megszületik, elindítják ezt az eljárást, ami nem biztos, hogy célba ér, tehát az is lehet, hogy nem fog megnyitni. Azt nem tudom, hogy a koncesszió mikor kezdődött.

Suszter Csaba bizottsági tag: Inkább véleményem lenne. Először is tisztelem azt az igyekezetet, ami az osztályon felmerül, hogy kiadjanak ingatlanokat, pénzt keressenek a városnak. De én nagyon ellene vagyok a kaszinónak. Örültem, hogy megszűnt a Plázában, rengeteg család került miatta nullára. Ez mindenképpen indukálni fogja azt, hogy jönnek majd nem nyíregyháziak, akik teszik a dolgukat, szóval nekünk az semmiképpen nem jó. Tudom, hogy nagyon sok pénz a havi kiadás, amibe kerül, ha ez a bérlet nem jön létre, de esetleg nem gondolkozott rajta ez a cég, hogy megveszi? Érdekes az is, hogy Nyíregyháza város is benne volt ebben a koncesszióban, hozzájárulását adta ehhez, erre én kíváncsi lennék, hogy mikor történt meg egy ilyen. Egy ilyen hivatkozást látnunk kell. Én mindenképp attól tenném az egészet függővé, hogy van-e a városnak kötelezettség vállalása.

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: El fogjuk kérni tőlük ezt a szerződést, ők erre hivatkoztak. Annyit szeretnék mondani, hogy a szerencsejáték függést nem gondolom, hogy itt tudjuk szabályozni, ha van kaszinó Nyíregyházán, ha nincs. Aki ilyen szenvedélybeteg, az meg fogja keresni a helyét, ha máshol nem, akkor az online térben. Ez mindenkinek a sajátegyéni felelőssége. Egyébként a leendő bérlő azt mondta nekünk erről a tevékenységről, hogy nem úgy folyik ez, mint régen, nem a bűnöző kategória ez feltétlenül már, hanem akár idős házaspárok is eljárnak, játszanak kicsit, kártyáznak, elfogyasztanak egy italt, majd hazasétálnak. Van a helyen biztonsági őrzés, van a háznak házirendje, amit a bérlőnek át is adtunk azzal, hogy azt be kell tartani. Tudja, hogy egy kötött, szabályozott rendszerben kell neki működni, azt látom, hogy nem számítanak egyébként nagy árbevételre, ami miatt ő egy kényszerpályán mozog az az, hogy ha nem nyitja meg ezt, komoly kötbér fizetési kötelezettsége van.

Lengyel Máté bizottsági tag: Ha jól tudom, a tavalyi évben alsó hangon 400 millió forintos adózott eredménye volt a cégnek. Értem, hogy kínkeservesen akarja itt megnyitni a kaszinót, ami jó pár száz milliót fog hozni neki éves szinten, de nekem a legnagyobb problémám továbbra is az, hogy ez a belvárosban van, függetlenül attól, hogy nem lesz annyira kiplakátolva, nem lesz annyira utcafrontja, ez fogja vonzani az embereket, a fiatalokat. Az ellen valóban nem lehet tenni, ha valaki szerencsejáték függőségben szenved, de az ellen lehet, hogy másokat ne tegyünk ki annak, hogy napi szinten igényt érezzen arra, hogy erre az útra lépjen. Emellett iskolák vannak a környéken, központban van, megint más kérdés lenne, ha a város szélén lenne, és ha nem önkormányzati ingatlanban. Azzal egyet értek, hogy az ingatlan piac rossz helyzetben van, nehéz kiadni az Önkormányzat bérleményeit, magasak az ingatlan árak, de lehet azon elgondolkodni, hogy ezen az áron eladni ingatlanokat, és azt félretenni, hogy amikor lejjebb mennek az árak, ugyanúgy ingatlanba befektetni, persze ez nem egyik évről a másikra történik, de az önkormányzat azért ilyen téren meg tudja válogatni azt, hogy hogyan kell egy ilyen szerencsejátékkal foglalkozó cégnek nonprofit áron kiadni az ingatlanját, vagy pedig fizesse meg az árát.

Suszter Csaba bizottsági tag: Én nem tudok elvonatkoztatni attól, hogy milyen kötelezettségvállalása van Nyíregyházának, úgyhogy az lenne a javaslatom, hogy a szerda reggeli ülésen térjünk erre vissza, mert szeretném látni azt a szerződést.

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: Lehet-e olyat kérni, hogy most függesszük fel a napirendet, és én most megkeresem a cégvezetőt, hogy küldjék meg ezt az okiratot, és visszajövök a zárt ülés végén.

Kósa József bizottsági tag: Azt a felelősséget fogjuk-e tudni vállalni, hogy ha mégsem adjuk ki ezt a bérleményt kaszinónak, és éveken keresztül esetleg üresen fog állni, minden hónapban keletkezik 3-4-5 millió forint veszteség? Mert a lelkiismeretünk nem hagyta azt, hogy ide egy kaszinó létesüljön.

Dr. Podlovics Roland alpolgármester: Működött Nyíregyháza belvárosában kaszinó 20 évvel ezelőtt éveken keresztül, a Plázában is. Minden évben tárgyaljuk, és részletes tájékoztatást ad a rendőrség illetékes vezetője Nyíregyháza közbiztonsági helyzetéről, és nekem nem rémlik olyan, hogy a Pláza környékén, a kaszinó jelenléte miatt közbiztonsági jellegű fokozott jelenlétre, vagy egyéb problémára jelzés érkezett volna. Tehát én ebből a szempontból nem látom ezt valós veszélynek.

Dr. Ulrich Attila bizottsági tag: A jogszabályt is el kellene kérni, ami a 200 méterre vonatkozik.

Halkóné dr. Rudolf Éva elnök: Összegezve az elhangzottakat, osztályvezető asszony keresésére meg fogom szavaztatni, hogy függesszük fel a napirend tárgyalását, és a zárt ülés végeztével, utolsó napirendi pontként folytassuk.

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: Annyit hadd tegyek még hozzá, hogy nagyon rossz adottságú az ingatlan, a többi tulajdonos is rezsiköltségen ad bérbe, nem tudnak bérleti díjat kérni. Az, hogy mi ebből nullára ki tudunk jönni, nagyon nagy lehetőség.

Suszter Csaba bizottsági tag: Engem a bérleti díj kérdése nem érdekel, mert ahogy elhangzott, 300 m2 helyett 1042-t fog bérelni, tehát ott van benne a kompenzáció, engem csak a kötelezettség vállalás érdekel.

A Bizottság 6 igen szavazattal felfüggesztette a napirendi pont tárgyalását azzal, hogy azt a zárt ülés végeztével folytatja.

A Bizottság zárt ülésen folytatta tovább munkáját.

A zárt ülés bezárását követően a Bizottság a nyílt ülés első napirendi pontjának tárgyalásával folytatta munkáját.

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: A 200 méter kérdéséről megbizonyosodtunk, eddig is hiteles volt az információ, csak kártya termekre vonatkozik a 200 méter, kaszinóra nem. A másik, 2025 novemberében írták alá a koncessziós szerződést, és nyilván ez az állam által kiírt koncesszió, ami egy ajánlattételi felhívással született, amiben benne volt Nyíregyháza. Ezt az alapozta meg, hogy itt huszon pár éve kaszinó van. Ennek valamikor nagyon sok évvel ezelőtt lehetett valami gyökere, amiben gyakorlatilag volt ilyen értelemben a város részéről, de ez oda datálódik. Tehát az állam erre hivatkozva az ajánlattételi felhívásban Nyíregyházát megjelölte helyszínként, és gyakorlatilag erre született meg a koncessziós szerződés. És ő úgy vállalta ezt, hogy Nyíregyházán is kell nyitnia, hogy ha egyébként nem nyitja meg, nagyon komoly kötbérfizetési kötelezettsége van. Mindemellett Nyíregyházának most így a koncesszió alapján nincs joga vizsgálni az ő működési engedélyüket, tehát felelőssége a bizottságnak jelen pillanatban ebben a témakörben nem keletkezik emiatt, mert hogy ez az állam részéről delegált feladat.

Lengyel Máté bizottsági tag: A jegyző sem vizsgálja?

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: Senki, nincs jogunk hozzá. Ő egy helyszínt kell keressen, és a Szerencsjáték Zrt. felügyelet fogja eldönteni azt, hogy ez az egész helyzet most alkalmas-

e arra, hogy ő ezt megnyissa. De természetesen ki fogja alakítani azt a feltételrendszert, amiben ő alkalmassá teszi ezt az ingatlant arra, hogy ezt megcsinálja, meg fogja fizetni a bérleti díj összegét, a közös költségeket és az üzemeltetés díját, amivel nullán lesz az önkormányzat.

Halkóné dr. Rudolf Éva elnök: Én akkor változatlanul azt javasiom, hogy a kaszinó erkölcsi gondolatiságától vonatkoztassunk el és nézzük azt a vonulatot, hogy nekünk ez bevételt generál. Lehet-e olyan szerződést kötni, hogy ha olyan cselekmény történik, akkor felmondható legyen? És benne lehet-e az, hogy mi alkalomadtán felülvizsgáljuk a bérleti díjat?

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: Természetesen rendkívüli felmondással felmondható ilyen esetben, a társasház házirendjének megszegése esetén is. Infláció követő a bérleti díj, a 10 % felettit a cég kérte, hogy abban az esetben tárgyalunk róla. Két havi kauciót pedig letesz az aláírást követően azonnal.

Dr. Podlovics Roland alpolgármester: Beszéltem polgármester úrral, összegezve az előterjesztést, tehát van egy ingatlan, aminek a fenntartása minden szempontból súlyos probléma. Ennek az ingatlannak a jelenlegi hasznosítása az ingatlan tulajdonosaitól kapott információk alapján úgy történik, hogy valaki csak tegye be oda a lábát és fizesse a rezsit, mert eladni sajnos nem tudja. Ezért a bérleti díj és a pénzügyi levezetés teljesen reális, ez tisztán vagyongazdálkodási kérdés. Van egy másik szempont, ennek a tevékenységnek az üzemeltetési dolgai. A kollégák utána néztek, nem volt az elmúlt években a Pláza környékén kaszinó tevékenységből adódóan bármilyen rendőrségi jelzés, ami közbiztonsági kockázatot emelte volna azért, mert ott egy kaszinó működik. Megjegyzem, hogy ott a kaszinó a moziba érkező fiatalok, családok szeme láttára üzemelt. És van egy harmadik fontos szempont. Az élet azt mutatja, hogy pont a templom melletti Korona épületének a bank által hasznosított 600 m2-es területe ki fog ürülni, mert az MBH Bank onnan ki fog költözni. Üzleti alapon bérbe fogják ezt adni. Bármikor előfordulhat az a helyzet, hogy a kaszinó a templom főbejáratával szemben belvárosi utcafronttal fog megnyitni. Ezt kérte Polgármester úr, hogy ezt az információt osszam meg a képviselőkkel. Ezeket a szempontokat azért kell figyelembe venni, mert itt van egy kaszinó, akinek érdeke a szerződés alapján, hogy valamilyen kis helyiségben nyisson kaszinót, ez a megoldás megold vagyongazdálkodási szempontból egy szinte kiadhatatlan ingatlan hasznosítását, ami nem fog termelni mínuszt az önkormányzatnak. Tehát ez a jogviszony vagyongazdálkodási szempontból megfelelő, a jogszabályi háttere adott, a közbiztonság az üzemeltető felelősségi köre.

Suszter Csaba bizottsági tag: Elhangzott, hogy még a Szerencsejáték felügyeletnek is kell hozzá az engedélye?

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető: Gyakorlatilag ők nem innen kapnak működési engedélyt, hanem a felügyelettől. És nyilván a koncesszió meglétéig lesznek itt Nyíregyházán, ami a szerződésben is benne van.

Mivel további kérdés, hozzászólás nem volt, Halkóné dr. Rudolf Éva elnök szavazásra tette fel a határozat-tervezet elfogadását.

Szavazáskor jelen volt 5 fő bizottsági tag.

A Bizottság az előterjesztés tárgyában 3 igen szavazat és 2 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSE
Gazdasági és Jogi Bizottsága
260/2026.(XI.20.) számú

h a t á r o z a t a

a 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 8. szám alatti Metropol Üzletházban található üzlethelyiség bérbeadásáról

A Bizottság

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelet 35. § (4) bekezdésében foglaltak, illetve a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 24/2023.(XII.1.) önkormányzati rendelettel kapott felhatalmazás alapján a vagyoni kérdésekben átruházott hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozta:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és a **Casino Win Kft.** (cím: 9022 Győr, teleki László u. 17., adószám: 25530487-2-08) közötti helyiségbérleti szerződés megkötését a melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza: Dr. Kovács Ferenc polgármestert a határozat mellékletét képező helyiségbérleti szerződés aláírására

Nyíregyháza, 2026. november 20.

Halkóné dr. Rudolf Éva
a Bizottság elnöke

A határozatot kapják:
1./ A Gazdasági és Jogi Bizottság tagjai
2./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere
3./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város címzetes főjegyzője
4./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Osztály
5./ Casino Win Kft.

A Bizottság elnöke megköszönte a részvételt, a munkát és az ülést bezárta.

Nyíregyháza, 2026. november 23.

Dr. Havellant Gabriella
Gazdasági és Jogi Bizottság
titkára

Halkóné Dr. Rudolf Éva
Gazdasági és Jogi Bizottság
elnöke

Kósa József
Gazdasági és Jogi Bizottság
tagja

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSE
Gazdasági és Jogi Bizottsága
Nyíregyháza, Kossuth tér 1.

MEGHÍVÓ

Tisztelettel meghívom Önt a Gazdasági és Jogi Bizottság **2026. november 20. napján, péntek 08.30 órakor** kezdődő ülésére.

Az ülés helye: Városháza, **Bencs terem**

Az előterjesztést a http://varoshaza.nyiregyhaza.hu weboldalon lehet megtekinteni és letölteni a Gazdasági és Jogi Bizottság alkönyvtárból.

Tervezett napirend:

„NYÍLT ÜLÉS"

1./ Előterjesztés - a Gazdasági és Jogi Bizottsághoz – a 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 8. szám alatti Metropol Üzletházban található üzlethelyiség bérbeadására

Előadó: Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető

„ZÁRT ÜLÉS"

2./ Előterjesztés - a Gazdasági és Jogi Bizottsághoz – „Búzaszem Nyugati Óvoda fejlesztése" tárgyú a Kbt. 81.§ (1) bekezdése szerinti uniós nyílt közbeszerzési eljárás ajánlattételi felhívásának véleményezésére

Előadó: Hagymási Gyula hivatali referatúrák vezető
Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető

3./ Előterjesztés - a Gazdasági és Jogi Bizottsághoz – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata lakbér- és lakáshelyreállítási követeléseivel kapcsolatos behajthatatlan és elévült követelések leírásáról

Előadó: Szűrös Anita gazdasági osztályvezető

Meghívott: Dr. Pazonyi Péter NYÍRVV Nonprofit Kft. ügyvezetője

4./ Előterjesztés - a Gazdasági és Jogi Bizottsághoz – „Móricz Zsigmond Megyei és Városi Könyvtár részére nyomtatott könyvdokumentum beszerzése" tárgyú a Kbt. 81. § (1) bekezdése szerinti uniós nyílt közbeszerzési eljárás ajánlattételi felhívásának véleményezésére

Előadó: Hagymási Gyula hivatali referatúrák vezető
Doka Diána kulturális és sport osztályvezető

5./ Előterjesztés - a Gazdasági és Jogi Bizottsághoz „IRMA Ügyiratkezelő rendszer beszerzése" tárgyú közbeszerzési értékhatár alatti beszerzési eljárás nyertes ajánlattevőjének véleményezésére

Előadó: Hagymási Gyula hivatali referatúrák vezető
Tóth Zoltán ellátási osztályvezető

6./ Előterjesztés - a Gazdasági és Jogi Bizottsághoz – „Polyákbokor, Benkőbokor meglévő utak felújítása" tárgyú a Kbt. 81.§ (1) bekezdése szerinti uniós nyílt közbeszerzési eljárás ajánlattételi felhívásának véleményezésére

Előadó: Hagymási Gyula hivatali referatúrák vezető
Pató István városfejlesztési osztályvezető

7./ Előterjesztés - a Gazdasági és Jogi Bizottsághoz – „A TOP_Plusz-3.4.1-23 kódszámú, Fenntartható humán infrastruktúra című konstrukció keretében megvalósítandó köznevelési intézmények (bölcsődék, óvodák, iskolák) fejlesztéséhez kapcsolódó műszaki ellenőri feladatok ellátása 6 részben" tárgyú a Kbt. 81. § (1) bekezdése szerinti uniós nyílt közbeszerzési eljárás ajánlattételi felhívásának véleményezésére

Előadó: Hagymási Gyula hivatali referatúrák vezető
Pató István városfejlesztési osztályvezető

Nyíregyháza, 2026.11.19.

Halkóné dr. Rudolf Éva s.k
Gazdasági és Jogi Bizottság
elnöke

A kiadmány hiteles:

Dr. Havellant Gabriella
Gazdasági és Jogi Bizottság titkára

NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA

VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY
4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-540; FAX: +36 42 524-541
E-MAIL:
VAGYONGAZDALKODAS@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: VAGY/535-2/2026.
Ügyintéző: Dr. Havellant Gabriella

ELŐTERJESZTÉS

- a Gazdasági és Jogi Bizottsághoz -

a 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 8. szám alatti Metropol Üzletházban található üzlethelyiség bérbeadására

Kohut Ágnes
osztályvezető

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea
Jegyzői kabinet vezetője

Tisztelt Bizottság!

A Nyíregyháza **158/3/A/43 helyrajzi számú**, természetben a Nyíregyháza, Kossuth tér 8. sz. alatti Metropol Üzletház I. szintjén található, 1042 m^2 alapterületű üzlethelyiség Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képezi.

A tárgyi, valamit a Metropol Üzletház II. szintjén található további önkormányzati tulajdonú 1000 m^2 nagyságú üzlethelyiség vonatkozásában 2025. január 30. napján a HM Zrínyi Geoinformációs és Toborzástámogató Közhasznú Nonprofit Kft. kötött bérleti szerződést az Önkormányzattal toborzó iroda, valamint a honvédelmet, a Magyar Honvédséget, illetve a katonai szolgálatvállalást népszerűsítő toborzástámogató tevékenység végzésére, aktivitások folytatására.

A HM ZRÍNYI Geoinformációs és Toborzástámogató Közhasznú Nonprofit Kft. levelében arról tájékoztatta Polgármester urat, hogy a Honvédelmi Központ „élményközpont" részét a korábbi rendezvényszervező szerződéses partnerük alvállalkozójának felmondása miatt bezárni kényszerületek, majd a Honvédelmi Minisztérium arról döntött, hogy a Nyíregyházi Honvédelmi Központot megszünteti, és feladatul szabta a Kft-nek a fennálló bérleti jogviszony mielőbbi lezárását, melynek eredményeképpen kérelmezték a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését 2026. november 30. napjával.

Időközben a Casino Win Kft. képviseletében Zámbó István ügyvezető azzal a kéréssel fordult Polgármester úrhoz, illetve Főépítész asszonyhoz, hogy játékkaszinó üzemeltetésére alkalmas helyiséget keres a városban, melyre tekintettel több lehetséges helyszín is bemutatásra került számukra. Ezzel egyidejűleg következett be a HM ZRÍNYI Geoinformációs és Toborzástámogató Közhasznú Nonprofit Kft. fent említett felmondása, aminek következtében az önkormányzati érdekeket figyelembe véve a Metropol Üzletház I. szintjén található, 1042 m^2 alapterületű üzlethelyiséget ítéltük a legmegfelelőbb helyszínválasztásnak, ami paramétereinél fogva megfelelőnek bizonyult a Casino Win Kft. részére is.

A Casino Win Kft. ügyvezetője kérelmében leírta, hogy a Kft-nek tíz éves tapasztalata van a játékkaszinók üzemeltetése terén, általuk üzemeltetett kaszinók találhatók Győrben, Pécsett és Miskolcon is. Elmondása szerint mindhárom megyei jogú város vezetése támogatta a beruházás megvalósítását, és bebizonyosodott, hogy sikeres vállalkozásként az adott város számos előnyét élvezi ezen kapcsolatnak, ideértve például a marketing, turisztikai, szórakoztatóipari vonatkozású hozzáadott értéket, munkahely teremtést, helyi adókat.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a HM ZRÍNYI Geoinformációs és Toborzástámogató Közhasznú Nonprofit Kft. bérleti jogviszonya előtt a helyiségcsoport hónapokon keresztül zárva volt. Amennyiben újra bérlő nélkül marad az ingatlan, úgy az az Önkormányzatnak havonta cca. bruttó 4,45 millió forintjába kerül, hiszen a közüzemi díjak, az üzemeltetési költség és a közös költség önkormányzatra eső részének fizetésére abban az esetben is kötelesek vagyunk.

Nyíregyháza MJV Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelete 3. § (11) bek. f. pontja alapján minimum 200 m^2, vagy a fölötti, az ingatlan egészére vagy részére vonatkozó hosszútávú bérleti jogviszonyra érkező ajánlat esetén, minimum 5 évre szóló határozott bérleti időszak mellett lehetőség van pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbe adni az ingatlant, ha a beérkező ajánlatot a Gazdasági és Jogi Bizottság előzetesen jóváhagyja.

A Kft. a tárgyi helyiséget a fenti jogszabályhelynek megfelelően 5 év határozott időre bérelné, mely további 5 évvel meghosszabbítható, bérleményi négyzetméterenként 1.500, - Ft + ÁFA bérleti díj megfizetése mellett, vállalva a közös költség megfizetését is.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntésüket meghozni szíveskedjenek.

Nyíregyháza, 2026. november 17.

Tisztelettel:

Kohut Ágnes
osztályvezető

Megyei Jogú Város * 120. Nyíregyháza Polgármesteri Hivatala *

Határozat - tervezet

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSE
Gazdasági és Jogi Bizottsága
...../2026.(XI.20.) számú
h a t á r o z a t a

a 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 8. szám alatti Metropol Üzletházban található üzlethelyiség bérbeadásáról

A Bizottság

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelet 35. § (4) bekezdésében foglaltak, illetve a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 24/2023.(XII.1.) önkormányzati rendelettel kapott felhatalmazás alapján a vagyoni kérdésekben átruházott hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozta:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és a **Casino Win Kft.** (cím: 9022 Győr, Teleki László u. 17., adószám: 25530487-2-08) közötti helyiségbérleti szerződés megkötését a melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza: Dr. Kovács Ferenc polgármestert a határozat mellékletét képező helyiségbérleti szerződés aláírására

Halkóné dr. Rudolf Éva
a Bizottság elnöke

Nyíregyháza, 2026. november 20.

A határozatot kapják:
1./ A Gazdasági és Jogi Bizottság tagjai
2./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere
3./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város címzetes főjegyzője
4./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Osztály
5./ Casino Win Kft.

1. Melléklet a …./2026.(XI. .) számú határozathoz

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

szervezet neve:	**Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata**
székhelye:	4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.
nyilvántartást vezető szervezet megnevezése:	Magyar Államkincstár
törzskönyvi azonosító száma:	731762
adószáma:	15731766-2-15
KSH (statisztikai) számjele:	15731766-8411-321-15
képviselője neve, beosztása:	Dr. Kovács Ferenc polgármester

, mint bérbeadó (a továbbiakban: **bérbeadó**),

másrészről:

szervezet neve:	**Casino WIN Korlátolt Felelősségű Társaság**
szervezet rövidített neve:	**Casino Win Kft.**
nyilvántartást vezető szervezet megnevezése:	Győri Törvényszék Cégbírósága
nyilvántartási szám:	08-09-027987
a szervezet székhelye:	9022 Győr, Teleki László utca 17.
a szervezet adószáma:	25530487-2-08
a szervezet statisztikai számjele:	25530487-9200-113-08
szervezet képviselőjének neve, beosztása, a képviselet módja:	Zámbó István ügyvezető

, mint bérlő (a továbbiakban: **bérlő**), (a **bérbeadó** és a **bérlő** közös említésük esetén: **szerződő felek** vagy **felek**) között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS HATÁLYA

1. **Bérbeadó bérbe adja, bérlő megtekintett állapotban bérbe veszi** a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező, Nyíregyház, Kossuth tér. 8. sz. alatti Metropol Üzletház elnevezésű ingatlan I. szintjén található, 158/3/A/43 helyrajzi számú, 1042 m^2 alapterületű üzlethelyiséget (a továbbiakban: **helyiség**) **2026. december 1. napjától 2031. november 30. napjáig terjedő határozott időtartamra játékkaszinó működtetése, valamint a koncesszióköteles tevékenységhez kapcsolódóan a játékosok vendéglátásához és pénzváltáshoz szorosan kapcsolódó tevékenység céljából azzal, hogy a bérleti jogviszony további 5 évvel meghosszabbítható a bérlő írásbeli kérelme alapján.** Bérbeadó jelen bérleti szerződés aláírásával kijelenti, hogy a bérleti jogviszony célját, azaz a játékkaszinó üzemeltetését tudomásul vette, és jelen szerződést ennek ismeretében kívánja megkötni.

2. Felek kifejezetten rögzíteni kívánják, hogy Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának a játékkaszinók működtetésére vonatkozó külön helyi rendelete nincs hatályban; a rendelkezésre álló adatok alapján a Bérlő által folytatni kívánt tevékenység nem sért közbiztonságot vagy a helyi közösség egyéb jogos érdekét, a tevékenység nem ütközik a jóérzésbe, közszemérembe, elhelyezkedése és működése nem sért gyermek- vagy ifjúságpolitikai érdekeket, illetve más helyi

közösségi érdeket, a tervezett játékkaszinó üzemeltetésével kapcsolatban olyan tény vagy körülmény nem merült fel, amely a jegyzői szakhatósági hozzájárulás megtagadását indokolná.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérleményt legkésőbb a Szerződés hatályba lépésétől számított 5 napon belül köteles a Bérlő birtokába adni. Az ingatlan átadás-átvétele - jegyzőkönyv felvétele mellett - a bérlemény kulcsainak átadásával és a bérleményhez tartozó felszerelt közüzemi mérőórák egyeztetésével, óraállásainak rögzítésével történik. Bérlő a bérleti díjat az átadás-átvétel napjától köteles Bérbeadó részére megfizetni.

BÉRLETI DÍJ ÉS EGYÉB SZOLGÁLTATÁS DÍJA

4. Bérlő a helyiség használatáért bérbeadónak bérleti díjat köteles fizetni.

   A **helyiség havi bérleti díja 2026. december 1. napjától bérleményi négyzetméterenként 1.500, - Ft + ÁFA, összesen 1.563.000, -Ft + ÁFA, azaz egymillió-ötszázhatvanháromezer forint plusz általános forgalmi adó**, melyet a bérlő minden hónap 15. napjáig előre köteles a bérbeadó MBH Bank Nyrt-nél vezetett 50453104-10024773-00000000 számú pénzforgalmi bankszámlájára befizetni számla ellenében.

   A díjfizetési kötelezettség a helyiség birtokbavételének napjával kezdődik és a szerződés időtartama alatt folyamatos.

5. Bérlő tudomásul veszi, hogy bérbeadó a bérleti díjat egyoldalúan minden év március 1-től, az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével automatikusan megnöveli, melyhez a bérlő jelen szerződés aláírásával hozzájárul. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha az előző évre közzétett fogyasztói árindex növekedése a 10%-ot (tíz százalékot) meghaladja, a bérleti díj indexálásáról haladéktalanul tárgyalásokat kezdeményeznek. A bérleti díj emelés közléssel hatályosul: közlésnek minősül az emelt bérleti díjat tartalmazó számla bérlő általi átvétele, bérbeadó részéről nincs szükség további tájékoztatás nyújtására.

Kaució

6. Felek rögzítik, hogy a Bérlő két havi bérleti díjnak megfelelő összeget, azaz **3.126.000, -Ft** összeget kaució jogcímén az Önkormányzat 50453104-10024773-00000000 számú számlájára a szerződés mindkét fél általi aláírását követő 15 napon belül átutalás útján megfizet.

   Szerződő felek megállapodnak, hogy a befizetett kaució a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, továbbá a bérleti jogviszony megszűnése, a helyiség visszaadása során felmerült költségek fedezetére fordítható (beleértve a bérleti díjjal-, valamint az egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozást és a helyiség helyreállításával, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának biztosításával kapcsolatos költségeket) amennyiben bérlő a kötelezettségének bérbeadó felszólítását követő 15 napon belül igazolt módon nem tett eleget.

   A befizetett kauciót, illetve annak fennmaradó részét a bérleti jogviszony megszűnését és a helyiség leadását követő 30 napon belül bérbeadó köteles visszafizetni a volt bérlő részére, amennyiben az részben, vagy egészben a fentiek szerinti felhasználásra nem került. A kaució után a volt bérlőt nem illeti meg kamat.

   Szerződő felek megállapodnak, hogy bérbeadó jelen szerződés időtartama alatt is jogosult kaucióbeszámításra, amennyiben bérlő jelen szerződésből eredő kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és az erre irányuló bérbeadói írásbeli felszólítást követő 8 (nyolc) nap is eredménytelenül telik el. Amennyiben kaucióbeszámításra kerül a sor, bérbeadó erről írásban értesíti bérlőt. Bérlő a kaució összegéből történt kiegyenlítés (kaucióbeszámítás) napjától számított 30 (harminc) napon belül köteles a kaució összegét az 1. bekezdésben megjelölt összeg erejéig kiegészíteni.

Bérlő jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy bérbeadó nem fizet kamatot a befizetett kaució összege után.

7. Bérlő az egyéb szolgáltatások díját az alábbiak szerint köteles megfizetni:

   A bérleti díj fizetése mellett a bérlőt terhelik az 1. pont szerinti ingatlan fenntartásával, a tevékenység folytatásával kapcsolatosan felmerülő közüzemi költségek (az almérők által külön mért elektromos energia, víz- és csatornadíj a közös képviseletet ellátó szervezet által továbbszámlázott formában).

   Bérlőt terhelik a közüzemi költségeken kívül az adott alapterületre vonatkozó, a bérbeadott ingatlannal kapcsolatosan felmerülő közös költségek megfizetése, mely költséget a bérelt ingatlanrész vonatkozásában havonta a közös képviseletet ellátó szervezet közvetlenül számláz a Bérlő részére.

   A társasházi közös területek üzemeltetési költségeinek - takarítási díj, szemétszállítási díj, közös területek áramfogyasztási, víz- és csatornadíja, 24 órás portaszolgálatának díja, minden egyéb költség - bérleményre jutó része, a közös képviseletet ellátó szervezet részére fizetendő üzemeltetési díj megfizetése teljeskörűen a Bérlőt terheli. Ezen költségeket a bérleti díjon felül köteles a Bérlő a közös képviseletet ellátó szervezetnek közvetlenül, az általa kiállított külön számla ellenében megfizetni.

   A közüzemi díjak azonos minősítés alá esnek a bérleti díjjal, melynek meg nem fizetése esetén ugyanazon jogai állnak fent a Bérbeadónak a Bérlővel szemben, mint amelyek a bérleti díj meg nem fizetése esetén megilletik.

FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

8. Bérlő a helyiséget rendeltetésszerűen, jelen szerződésnek megfelelően használhatja.

9. Bérlő kérelmére Bérbeadó hozzájárulhat a helyiség bérleti jogának átruházásához, melynek feltétele, hogy a Bérbeadó részére a mindenkor hatályos Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendeletben meghatározott egyszeri hozzájárulási díjat kell fizetni, mely a bérleti jogviszony megszűnésekor sem követelhető vissza., illetve az új bérlő vállalja a bérbeadó által előírt egyéb szerződéses feltételeket.

Bérlőt terhelő kötelezettségek

10. Bérlő köteles a helyiséget Bérbeadótól jegyzőkönyv felvétele mellett birtokba venni, és bérleti díjat, illetve az egyéb szolgáltatások díját határidőben és hiánytalanul megfizetni.

11. A helyiséget kizárólag Bérbeadó által engedélyezett, jelen szerződés 1. pontjában meghatározott céljára használhatja. Funkció változtatásához Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

12. Bérlő a helyiséget köteles a „jó gazda gondosságával" használni, kezelni, állapotát megóvni, karbantartani. Felelős minden olyan kárért, amely e kötelessége elmulasztásából adódik.

13. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérbeadó sem a bérlemény rendeltetésszerű használatához, sem a Bérlő tevékenységéhez szükséges átalakítási, kialakítási, felújítási, korszerűsítési költségeihez nem járul hozzá.

14. Bérlő a helyiségben bármilyen építési munkát (átalakítás, felújítás, korszerűsítés) csak és kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – és a jogszabályban meghatározott esetekben hatósági engedéllyel – végezhet.

15. Bérlő köteles saját költségén a bérlemény folyamatos rovar- és rágcsálómentességét biztosítani. A bérlemény karbantartási kötelezettsége kizárólag Bérlőt terheli, ideértve a helyiség berendezéseinek karbantartását is.

16. Ha Bérlő olyan vezetékhibát tapasztal (elektromos vezeték stb.), ami a helyiség rendeltetésszerű, biztonságos használatát akadályozza, azt köteles azonnal, a közműszolgáltató felé jelezni (telefonon, szóban stb.), majd írásban a lehető legrövidebb úton bejelenteni Bérbeadó felé, aki ezt követően köteles a szükséges szakvizsgálatot soron kívül elvégeztetni és szükség esetén intézkedni saját költségén a hibás vezetékszakasz cseréjéről. Ennek elmulasztásából esetlegesen eredő anyagi, erkölcsi, büntetőjogi felelősség a Bérlőt terheli.

17. Életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a helyiség, a szomszéd helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó hibák esetében Bérlő a tudomására jutást követően haladéktalanul köteles Bérbeadót értesíteni.

18. Ha a helyiségben, annak berendezéseiben, az épületben és annak központi berendezéseiben Bérlő magatartása miatt kár keletkezik, Bérlő köteles annak javítási költségét megfizetni Bérbeadó – a társasházat ért kár esetén a társasház – részére.

19. Bérlő köteles betartani a tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat, adott esetben a társasház házirendjének szabályait.

20. Bérlő a Bérbeadó jelen szerződés 28. pontjában részletezett feladatát képező ellenőrzéséhez a helyiségbe való bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

21. Bérlő köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely az épület többi önálló rendeltetési egységének rendeltetésszerű használatát zavarná.

22. Bérlő köteles biztosítani és tűrni Bérbeadónak vagy az általa felhatalmazott személynek, a helyiséget magában foglaló társasház képviselőjének, vagy bármely közszolgáltatónak és hatóságnak a helyiségbe történő bejutását rendkívüli káresemény, illetőleg a vészhelyzet fennállása miatt a helyiségen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén napszaktól függetlenül. Amennyiben a Bérlő az ilyen eseménynél nincs jelen, a belépésről a vészhelyzet megszűnése után a Bérbeadó a bérlőt haladéktalanul tájékoztatja.

23. Bérlő köteles a bérleményben tűzoltó készüléket tartani, a hatóságok által előírt minden tűzvédelmi szabályt betartani.

24. A bérleménybe a Bérlő által bevitt felszerelési és egyéb vagyontárgyak (ideértve különösen az ingatlanban elhelyezett számítástechnikai és telekommunikációs berendezéseket és kábeleket) vagyonbiztosítása a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt a Bérlő felelőssége. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben található tárgyakért a Bérbeadó nem vállal felelősséget.

25. Bérlő felelős a bérleményben vagy az ingatlanban található vagyontárgyakban bekövetkezett, illetve a Bérbeadónak vagy harmadik személyeknek okozott azon károkért is, amelyet bérlő vagy Bérlő képviselői, megbízottjai, alkalmazottjai, a nevében eljáró harmadik személyek, illetve bármely olyan személy, akinek magatartásáért Bérlő jelen bérleti szerződés vagy jogszabály alapján felelős, szándékos vagy gondatlan magatartása idézett elő.

Bérlő további kötelességeit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) és Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27 /2020. (X. 30.) hatályos önkormányzati rendelete tartalmazza.

Bérbeadót terhelő kötelezettségek

26. **Bérbeadó** köteles a **helyiséget** jelen szerződésben foglalt feltételek szerint és a 3. pontban megjelölt határidőben a **bérlő** birtokába adni. Bérbeadó szavatol azért, hogy az 1. pontban megjelölt tevékenység folytatásának a helyiségben – a felügyeleti hatóság engedélyének Bérlő általi megszerzése esetén – egyéb akadálya (önkormányzati rendeleti, társasházi alapító okiratba foglalt tilalom) nincs.

27. **Bérbeadó** köteles gondoskodni az épület központi berendezéseinek **helyiségben** lévő részei állandó üzemképes állapotáról. A bérbeadó a bérlet teljes időtartama alatt szavatol a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas és üzemképes, a szerződés előírásainak megfelelő állapotáért, valamint azért, hogy harmadik személynek a bérleményre vonatkozóan nem áll fenn olyan joga, amely a bérlő általi használatot korlátozná vagy kizárná.

28. Bérbeadó köteles a rendeltetésszerű használatot, valamint jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését 1 (egy) naptári éven belül legalább 1 (egy) alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizni. Rendkívüli ellenőrzésre okot adó körülmény (különösen: bérlő magatartására vonatkozó panasz) esetén a bérbeadó az ellenőrzést a körülmények alapján szükséges számú esetben végzi el. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a játékkaszinó egységbe történő belépés jogszabályban és hatósági engedélyben meghatározott módon lehetséges, ezeket lehetőség szerint – amennyiben nem a III/22. pontban foglalt rendkívüli vészhelyzet során szükséges – betartja, és az érdekében eljáró közreműködőkkel betartatja.

29. Bérbeadó további kötelességeit az Ltv., és Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendelete tartalmazza.

SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE, MEGSZŰNTETÉSE

30. Szerződés megszűnik:

    a.) a határozott idő lejártával
    b.) ha **szerződő felek** a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik
    c.) ha **bérlővel** szemben (amennyiben a bérlő jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet, jogalany) jogerősen felszámolási, végelszámolási, csődeljárási, kényszertörlési eljárás indul.
    d.) **Bérbeadó** azonnali hatállyal és kártalanítási kötelezettség nélkül jogosult felmondani a bérleti szerződést, ha **bérlő** a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek.
    e.) Bérlő jogosult kártalanítási kötelezettség nélkül felmondani a bérleti szerződést, ha a Bérleményben folytatni kívánt szerencsejáték-szervezési és kapcsolódó kereskedelmi / szolgáltató tevékenység végzéséhez szükséges, felügyeleti hatóság által kiadott működési engedély és/vagy a koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvény szerinti koncessziós szerződésen alapuló felhatalmazás érvényét veszti, az adott engedély/felhatalmazás érvényének megszűnését követő hónap utolsó napjával (jogi lehetetlenülés).
    f.) **Ltv.**-ben meghatározott egyéb módon.
    g.) **Ptk.**-ban meghatározott módon
    h.) **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló,** mindenkor hatályos önkormányzati rendeletében meghatározott módon.

31. Jelen szerződést **szerződő felek** közös megegyezéssel, az **Ltv.-ben** és **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló,**

mindenkor hatályos önkormányzati rendeletében foglaltak szerint bármikor megszüntethetik. Ha **szerződő felek** a szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg, akkor annak feltételeire és **szerződő felek** ezzel kapcsolatos jogaira és kötelezettségeire irányuló megállapodást külön okiratba kell foglalni.

***Bérbeadó** felmondási joga*

Szerződő felek elismerik, hogy az alábbiakban rögzített **bérlőt** terhelő kötelezettségek megszegése kifejezetten szerződésszegésnek minősül és a bérleti jogviszony **bérbeadó** részéről történő felmondását eredményezi.

32. Ha bérlő bérbeadó részére jelen szerződés II. fejezete szerint fizetendő bérleti díjat, vagy egyéb szolgáltatások díját a megadott határidőben nem fizeti meg, bérbeadó köteles bérlőt – a következményekre való figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 (nyolc) napon belül nem tesz eleget, bérbeadó további 8 (nyolc) napon belül felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

33. Az Ltv. 25. § (3) bekezdése alapján bérbeadó bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított 8 (nyolc) napon belül írásban felszólítja, majd a felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 (nyolc) napon belül írásban közli, amennyiben bérlő:

a) a helyiséget bérbeadó előzetes engedélye nélkül a rendeltetésétől eltérő célra használja,
b) jelen szerződésben foglalt értesítési, tűrési és tájékoztatási kötelezettségeinek nem tesz eleget,

34. Bérlő fentiekben foglaltakon túli szerződésszegése esetén, bérbeadó a Ptk. 6:348. § (1) bekezdése alapján az előzetes felszólítását követően, legalább 15 (tizenöt) napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondással élhet. Ilyen kötelezettségszegés különösen:

a) bérlő a tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat megszegi
b) bérlő jelen szerződésben rögzített bérbeadó általi bérleményellenőrzést megakadályozza,
c) bérlő bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül a helyiség területének egy részét vagy egészét albérletbe adja, bérleti jogát bérbeadó hozzájárulása nélkül elcseréli, vagy bérlőtársat fogad be.

35. A Ptk. 6:348. § (2) bekezdése alapján a felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha bérlő kifogásolt magatartása olyan súlyos, hogy bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásszerzéstől számított 8 (nyolc) napon belül kell közölni.

RENDELKEZÉSEK A HELYISÉG ÁTADÁSÁRA VONATKOZÓAN

36. Bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérleményt a részére történő átadáskori állapotnak, vagy ha olyan munkát végzett, amelyhez bérbeadó előzetesen hozzájárult, akkor ezt is figyelembe vevő állapotban köteles bérbeadónak visszaadni, ide nem értve a szokásos mértékű elhasználódást.

Amennyiben a visszaadáskor bérlő a bérleményt nem a szerződés szerinti állapotban tudja átadni, úgy az ennek biztosításához szükséges munkákat a bérbeadó elkészítteti, és ennek költségét bérlő köteles megfizetni.

37. Bérlő vállalja, hogy a szerződés megszűnésétől számított legkésőbb 15 (tizenöt) napon belül a helyiséget birtokba adja bérbeadónak, és a helyiségben lévő vagyontárgyait, ingóságait saját költségén elszállíttatja. Felek rögzítik, hogy a jelentős állagsérelem nélkül elbontható bérleményi

bővítmények a Bérlő tulajdonát képezik, azonban az azok leszerelése során a Bérlemény rendeltetésszerű használatában okozott károkat Bérlő köteles megtéríteni.

38. Bérlő az általa esetlegesen okozott kárt a helyiség visszavételkor felvett jegyzőkönyv alapján bérbeadónak köteles megtéríteni.

39. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés megszűnésekor a helyiséget nem hagyja el, és rendeltetésszerű állapotban nem adja vissza bérbeadónak, akkor jogcím nélküli használóvá válik. Ebben az esetben a birtokba adásnapjáig, vagy a helyiség kiürítéséig használati díjat köteles fizetni, amely az Ltv. és a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27 /2020. (X. 30.) hatályos önkormányzati rendelete alapján az első félévben a jogcím nélküli használat kezdetekor érvényes bérleti díj kétszeresére, egy év után a bérleti díj háromszorosára emelkedik.

40. Amennyiben bérbeadó számára bizonyossá válik, hogy bérlő a helyiség használatával felhagyott, bérlő már jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul a bérbeadó ingatlan-kiürítési (így különösen a zárcsere), valamint bérlő helyiségben lévő ingóságainak elszállítására irányuló intézkedéséhez. A helyiség kiürítését bérbeadó olyan módon foganatosítja, hogy a 15 (tizenöt) napos határidő lejártakor - minden egyéb előzetes értesítés nélkül – a helyiséget a bérlő költségére kényszerfelnyitással birtokba veszi úgy, hogy az csak és kizárólag a zárcserében testesül meg, ezért ingóságleltár nem készül az eljáráskor. A kényszer-birtokbavételről 3 (három) napon belül írásban értesíti bérlőt az eljárásról felvett jegyzőkönyv mellékelésével és tájékoztatást ad arról, hogy bérlő ingóságait a tájékoztatás kézhezvételét követő 30 (harminc) nap után elszállíthatja. A 30 (harminc) napos időtartam alatt bérbeadó az ingóságokat érintetlenül a helyiségben tartja és bérlő által jelzett időpontban biztosítja az ingóságok elszállítását. Amennyiben bérlő az ingóságait a 30 (harminc) napos időtartam alatt nem szállítja el, úgy azokat bérbeadó jogosult kártérítési kötelezettség nélkül a helyiségből eltávolíttatni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a 30 (harminc) napos időtartam lejártát követően eltávolított ingóságok tekintetében bérbeadóval szemben semmilyen kártérítési igénnyel nem élhet, erre az esetre kártérítési igényéről kifejezetten lemond.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

41. 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 – tényt (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.

42. A Bérlő kapcsolattartója: Zámbó István ügyvezető (tel.: +36 20 350 3737, e-mail: zmb@casinowin.hu), a Bérbeadó kapcsolattartója: Láda Zsolt műszaki ügyintéző (tel.: 42/524-524, e-mail:lada.zsolt@nyiregyhaza.hu.

    A Felek a kapcsolattartóik személyében és/vagy az elérhetőségeiben bekövetkezett, szerződésmódosításnak nem minősülő változásokat haladéktalanul közölni kötelesek egymással. A közlés elmaradásából származó károk a mulasztó Felet terhelik.

43. A bérlő és a bérbeadó kölcsönösen kötelezettséget vállal arra, hogy a másik felet haladéktalanul értesíti abban az esetben, ha a szerződés megkötését követően ellene csőd-, felszámolási, végelszámolási, illetve végrehajtási eljárás indul.

44. A felek ugyancsak haladéktalanul kötelesek egymást értesíteni, ha a szerződés fennállása alatt tulajdonosváltozásra, illetőleg jogutódlásra, jogok és kötelezettségek átszállására, szétválásra, összeolvadásra, vagy beolvadásra kerül sor. Az értesítés elmulasztásából eredő kár a mulasztó felet terheli.

45. A Felek képviselői a Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk képviselt Fél képviseletére önálló képviseleti és cégjegyzési joggal rendelkeznek, valamint, hogy a másik Felet képviselő személy személyazonosságáról és képviseleti jogosultságáról meggyőződtek.

46. 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.

47. A bérbeadó és a bérlő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

48. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az Ltv. és az Önkormányzat vonatkozó rendelkezései az irányadók.

49. Bérlő köteles a jelen szerződésben feltüntetett adataiban bekövetkező változásokról bérbeadót haladéktalanul tájékoztatni.

50. Bérlő kijelenti, hogy *Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy,* míg a bérbeadó kijelenti, hogy magyarországi helyi önkormányzat, amely jogi személy.
51. 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.

Alulírott szerződő felek kijelentik, hogy a jelen 8 (nyolc) oldalon, 4 (négy) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült Helyiségbérleti Szerződést elolvasták, azt megértették, annak tartalma tekintetében tévedésben nincsenek és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírják.

Nyíregyháza, 2026.

.....	.....
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata képviseletében:	**Casino WIN Kft.**
Dr. Kovács Ferenc	képviseletében:
polgármester	Zámbó István
bérbeadó	ügyvezető
	bérlő

Pénzügyileg ellenjegyezte:	Jogilag ellenjegyezte:
Szűrös Anita osztályvezető	
Dátum:	Dátum: .....
Aláírás:.....	Aláírás:.....

JELENLÉTI ÍV
a Gazdasági és Jogi Bizottság
2026. november 20. nyílt üléséről

Halkóné Dr. Rudolf Éva .....

Bajnay Kornél .....

Dr. Ulrich Attila .....

Kósa József .....

Lengyel Máté .....

Suszter Csaba .....

Dr. Havellant Gabriella titkár .....

Meghívottak:

Dr. Kovács Ferenc polgármester .....

Jászai Menyhért alpolgármester .....

Dr. Podlovics Roland alpolgármester .....

Dr. Szemán Sándor címzetes főjegyző .....

Dr. Kása Brigitta aljegyző .....

Dobiné Földesi Rita polgárm. koordinációs irodavezető .....

Hagymási Gyula hivatali referatúrák vezető .....

Faragóné Széles Andrea jegyzői kabinetvezető .....

Kohut Ágnes vagyongazdálkodási osztályvezető .....

Szűrös Anita gazdasági osztályvezető .....

Tóthné Csatlós Ildikó szociális és köznevelési oszt.vez. .....

Doka Diána kulturális és sport osztályvezető .....

Pató István városfejlesztési osztályvezető .....

Gál István városfejlesztési osztályvezető h. .....

Tóth Zoltán ellátási osztályvezető .....

Kovács Rita városi főépítész	.....
Éva Péter főépítészi osztályvezető	.....
Bodrogi László közterület-felügyelet vezető	.....
Dr. Kovács Ádám közbeszerzési referens	.....
Dr. Erdélyi-Mester Enikő közbeszerzési referens	.....
Darai Orsolya Györgyi közbeszerzési referens	.....
Szabó Tamás kulturális referens	.....
Hajnal- Ujhelyi Rita senior szakmai irányító	.....
dr. Fischer Nándor	.....
Korpai Tibor	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSE
Gazdasági és Jogi Bizottsága
...../2026.(XI.20.) számú
h a t á r o z a t a

a 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 8. szám alatti Metropol Üzletházban található üzlethelyiség bérbeadásáról

A Bizottság

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2025. (XI.28.) önkormányzati rendelet 35. § (4) bekezdésében foglaltak, illetve a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 24/2023.(XII.1.) önkormányzati rendelettel kapott felhatalmazás alapján a vagyoni kérdésekben átruházott hatáskörében eljárva az alábbi határozatot hozta:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és a **Casino Win Kft.** (cím: 9022 Győr, teleki László u. 17., adószám: 25530487-2-08) közötti helyiségbérleti szerződés megkötését a melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza: Dr. Kovács Ferenc polgármestert a határozat mellékletét képező helyiségbérleti szerződés aláírására

Nyíregyháza, 2026. november 20.

Halkóné dr. Rudolf Éva
a Bizottság elnöke

A határozatot kapják:
1./ A Gazdasági és Jogi Bizottság tagjai
2./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere
3./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város címzetes főjegyzője
4./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Osztály
5./ Casino Win Kft.