

Bizottsági előterjesztés

2017. november 27.

Tárgy: Bérleti szerződés megkötése az Új Világ Alapítvánnyal

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: 1/1180-1/2017/I.


Melléklet: Helyiségbérleti szerződés - tervezet

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyonscsoport



.....
dr. Kurunczi Péter

Témafelelős:



.....
dr. Szilágyi Tímea
csoportvezető

Az előterjesztést látta:



.....
.....

Döntésre megküldve:

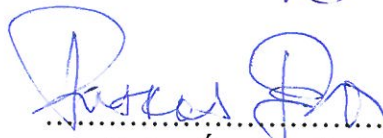
Egyenlő Esély Bizottság

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**



.....
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző

**A napirend előterjesztőjének
jóváhagyása:**



.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Előterjesztés

Ikt.sz: 1/1180-1/2017/I.

Üi.: dr. Kurunczi Péter

Tárgy: Bérleti szerződés megkötése az Új Világ Alapítvánnyal

Melléklet: Helyiségbérleti szerződés – tervezet

**Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Egyenlő Esély Bizottság Bizottsága**

M a k ó

Tisztelt Bizottság!

Makó Város Önkormányzat tulajdonában áll a **Makó, belterület 796/A/5 hrsz. alatti, a valóságban Makó, Kossuth u. 2. fsz. 5. számú 39 m² alapterületű üzlethelyiség**, amelynek bérbevétele tárgyában **Új Világ Alapítvány** (székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 23.; képviseli: Fenyő Ágnes Judit kuratóriumi tag) juttatott el kezdeményezést az Önkormányzathoz. A helyiség hosszú ideje hasznosítatlan, gyenge műszaki állapotú, abban korábban üveges szaküzlet működött. Az Alapítvány a helyiségben gyűjtőközpontot kíván létrehozni, ahol rászoruló családok részére történő adománygyűjtést és az adományok szétosztását kívánják végezni. A használatra történő alkalmassá tétel bérlet terhelő költségeit az Alapítvány maga vállalná megfizetni.

Tekintettel az Alapítvány civil szervezeti minőségére, és az általa ellátandó tevékenységre, javasolt - az Önkormányzat által elfogadott korábbi gyakorlat szerint - a helyiség kedvezményes – 40,- Ft+Áfa/m²/hó, azaz – 1.560,- Ft+Áfa/hó összegű bérleti díj melletti bérbeadása.

Tisztelt Bizottság!

Fentiekre tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Egyenlő Esély Bizottsága - Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete 39. § (4) a) és 44. § (1) c) pontjai értelmében - úgy határoz, hogy pályázati eljárás mellőzésével - egyedi határozat alapján – **az Új Világ Alapítvánnyal** (székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 23.; képviseli: Fenyő Ágnes Judit kuratóriumi tag) - **mint az egyesülési törvény hatálya alá tartozó társadalmi szervezettel - helyiségbérleti szerződést köt a Makó, belterület 796/A/5 hrsz. alatti, a valóságban Makó, Kossuth u. 2. fsz. 5. számú 39 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozóan 1.560,- Ft + Áfa (40,- Ft + Áfa/m²/hó) összegű havi bérleti díj mellett,**

2017. év december 01. napjától 2022. év november 30. napjáig terjedő határozott időtartamra azzal, hogy bérlő köteles viselni a helyiség közüzemi költségeit.

Határidő: 2017. 11. 30.

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda - Vagyoncsoport
- Új Világ Alapítvány (képviseli: Fenyő Ágnes Judit kuratóriumi tag; székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 23.)
- Irattár

M a k ó, 2017. november 22.



Farkas Éva Erzsébet
polgármester

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről **Makó Város Önkormányzata** (székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 22., Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 726917, statisztikai számjel: 15726913-8411-321-06, adószám: 15726913-2-06, fizetési számlaszám: 12069000-01103144-00100007, képviseli: Farkas Éva Erzsébet polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről **Új Világ Alapítvány** (nyilvántartási száma: 01-01-0008336; képviseli: Fenyő Ágnes Judit kuratóriumi tag; székhelye: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 23.; adószáma: 18186062-1-41), mint bérlő (továbbiakban: Bérlő) [Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: Szerződő felek] között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 796/A/5 hrsz. alatti, a valóságban Makó, Kossuth u. 2. fsz. 5. számú 39 m² alapterületű üzlethelyiség.**

2. Bérbeadó - Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Egyenlő Esély Bizottsága/2017. (XI.27.) EEB határozata alapján - bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pont szerinti ingatlant (a továbbiakban: bérlemény).

3. a) Szerződő felek jelen helyiségbérleti szerződést **2017. év december 01. napjával kezdődő időponttal 2022. év november 30. napjáig terjedő 5 évi időtartamra, illetve a helyiség Bérbeadó részéről történő más célú hasznosítása esetén, ezen körülmény bekövetkeztéig szövegesen kötik.**

b) Bérbeadó köteles a bérlet kezdő napján a bérleményt Bérlő részére birtokba adni, Bérlő pedig köteles azt birtokba venni, amelyről Szerződő felek kötelesek jegyzőkönyvet felvenni és abban a közüzemi mérőóra-állásokat is rögzíteni. Amennyiben Bérbeadó nem adja határidőben birtokba a bérleményt, a bérlet kezdő időpontja és a birtokba adás közötti időre vonatkozó – időarányos - bérleti díjat nem követelheti, míg a Bérlő jogosult a szerződéstől elállni. Az elállási jog Bérbeadót is megilleti, amennyiben a bérleményt Bérlő a bérlet kezdő napján nem veszi birtokba, ebben az esetben Bérbeadót a kezdő időpont és az elállása közötti időre vonatkozó időarányos bérleti díj megilleti.

c) A bérleményt Bérlő bármilyen – jogszabályba nem ütköző – tárolási, raktározási - tevékenység folytatására használhatja.

4. Szerződő felek a bérleti díj vonatkozásában az alábbiak szerint állapodnak meg:

a) A helyiség bérleti díja a szerződés megkötésekor **1.560,- Forint + ÁFA/hó (40,- Forint + Áfa/m²/hó).**

b) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő akár a jogviszony alatt, akár annak megszűnését követően értéknövelő beruházások megtérítésére nem tarthat igényt, sem tulajdonjogi, sem pedig kötelmi jogi igényt (pl. kártérítés, kártalanítás, jogalap nélküli gazdagodás megtérítése stb.) nem támaszthat Bérbeadóval szemben, kizárólag az általa létesített és állagsérelem nélkül elmozdítható tartozékok és egyéb ingóságok vonatkozásában elviteli jogosultsága áll fenn a bérlet megszűnésekor. Az el nem vitt, illetve el nem vihető ingóságok és értéknövelő beruházások a Bérbeadó tulajdonába kerülnek.

5.) Bérlő a havi bérleti díjat egy összegben előre esedékesen minden naptári hónap 15. napjáig tartozik Bérbeadó részére megfizetni. Ettől eltérően amennyiben ezen időpontig a bérleti díjra vonatkozó számla nem kerül feladásra Bérlő részére, a fizetési határidő a számla feladásától számított 8. nap.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj és a külön szolgáltatási díj mértékét a Bérelő és a Bérbeadó a piaci viszonyoknak megfelelően évente egyoldalúan felülvizsgálhatja, amivel összefüggésben a képviselő-testület a helyiségbér mértékét minden év március 1-jével - emelheti, kivéve a bérleti szerződés aláírása évét. Az emelés abban az esetben is hatályos, ha arról Bérelő csak a felemelt összeget tartalmazó számla átvételekor értesült.

7. A Bérelő, mint felhasználó a közszolgáltatási szerződéseket (villany, gáz, távhő, víz és csatorna, szilárd hulladékszállítás, stb.) köteles a szolgáltatókkal saját nevében megkötni - a közszolgáltatási szerződéseket Bérbeadó részére jelen szerződés megkötésétől számított 15 napon belül másolatban megküldeni, és köteles ezen jogviszonyokból eredő díjfizetési kötelezettségének eleget tenni. Amennyiben Bérelő nem köti meg a vízellátás és csatornahasználatra vonatkozó közszolgáltatási szerződést az előbbi határidőig, vagy az felmondásra kerül a szolgáltató részéről, illetve nem lehetséges fogyasztás almerő óra felszerelése, úgy Bérelő átalányfogyasztást köteles fizetni, amelynek mértéke 5 m³ /hó. Ezen közüzemi díjak bármelyike megfizetésének (bármilyen összegű) elmulasztását Szerződő felek úgy tekintik, hogy Bérelő a bérleményt nem szerződésszerűen használja és így Bérbeadó jogosult a szerződést a 14/c pont szerint felmondani. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben amennyiben Bérelő elmulasztja megfizetni a díjakat a szolgáltató felé és emiatt a szolgáltató – külön jogszabály alapján – a díjakat Bérbeadóval szemben érvényesítheti, a Bérbeadó által a Bérelő helyett a szolgáltató felé megfizetett díjaknak Bérelő által Bérbeadó részére történő megtérítéséért a Bérelő jelen szerződést aláíró törvényes képviselői, mint magánszemélyek kezességet vállalnak a jelen szerződés aláírásával (a kezések helytállása egyetemleges). A közszolgáltatási szerződésnek nem minősülő őrzési, távfelügyeleti, takarítási, telefon-, internet-szerződések stb. megkötése és teljesítése Bérelőt terhelik saját költségén.

Bérelő kifejezetten hozzájárul továbbá ahhoz, hogy Bérbeadó a közüzemi szolgáltatóktól közvetlenül tájékoztatást kérjen a bérleményre vonatkozó szolgáltatási tényadatokról - különös tekintettel az esetlegesen fennálló tartozások összegére.

8. Bérelő a jelen szerződés megkötésekor a bérleményt és az abban lévő berendezéseket megvizsgálta és azokat rendeltetésszerű használatra és bérlet céljára kifejezetten alkalmasnak találta, arra is tekintettel is, hogy a helyiségben fűtőberendezés nem található. A helyiség-berendezések, valamint az épület központi berendezéseinek listáját általánosságban a **szerződés 1. számú melléklete** tartalmazza. Bérelő a bérleményre vonatkozó energia-hatékonysági tanúsítvány átvételét a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri (HET:.....)

9. Bérelő a bérlemény albérletbe adására (vagy azt más jogcímen 3. személy birtokába adni) csak a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával jogosult.

10. A Bérelő a helyiséget rendeltetésszerűen és az együttélés követelményei szerint más személyeknek a szükséges mértékét meghaladó zavarása nélkül használhatja.

Bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti jogviszony időtartama alatt az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, a helyiségek berendezéseiben bekövetkezett hibák elhárításáról.

11. Társasházban lévő bérlemény esetén a tulajdonosi, illetőleg a Bérbeadó jogokat és kötelezettségeket a társasházak működésére vonatkozó külön jogszabályok szerint kell gyakorolni. A társasházakban lévő helyiségek tekintetében a vonatkozó alapító okiratban meghatározott közös költséget a Bérbeadó viseli.

12. A Bérelő – saját költségén - köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt gondoskodni a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. Minden egyéb olyan költség is Bérelőt terhel, amelyet jogszabály vagy a szerződés alapján nem a Bérbeadó köteles megfizetni.

13. A bérleti jogviszony megszűnik a bérleti jogviszony fennállása alatt bármikor a Szerződő felek ilyen tartalmú, kifejezett megállapodásával, azzal, hogy Bérbeadó a közös megegyezéssel való

szerződésmegszüntetés iránti igény bejelentését követő 2. hónap utolsó napjáig határoz leghamarabb a megszüntetés kérdésében.

A bérleményre kötött tulajdon-átruházási szerződés megkötésével a jelen szerződés hatályát veszti a tulajdon-átruházási szerződés aláírásától számított 60. napon. A tulajdon-átruházási szerződés megkötéséről a kötéstől számított 5 napon belül köteles Bérbeadó Bérlőt értesíteni.

14. Bérbeadó jogosult a szerződést felmondani:

a) a helyiségbér (és/vagy az egyszeri pénzbeli térítés havi részlete) fizetési kötelezettség elmulasztása esetén a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései szerint;

b) ha a Bérlő magatartása szolgál a felmondás alapjául, az Ltv. 25.§ (3) bekezdése szerint;

c) a Bérlő egyéb szerződésszegése (vagy jogszabályon alapuló kötelezettségének megszegése) esetén 15 napos felmondási idővel, feltéve hogy a szerződésnek/jogszabálynak megfelelő magatartás tanúsítására a felmondás feladását megelőzően Bérbeadó a Bérlőt írásban felszólította és ebben határidőt szabva a jogkövetkezményekre figyelmeztette;

d) Bérbeadó által a 3. a) pontban írt más célú hasznosítás esetén. Ezen körülmény a szerződést a más célú hasznosítás írásban megtett egyoldalú bejelentését követő hónap utolsó napjával szünteti meg a szerződést.

15. Bérlő kötelezettséget vállal a bérlemény Bérbeadó részére történő birtokba adására a Bérbeadó felmondása esetén, a felmondásban meghatározott határidőben és egyben tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződés és a felmondás is közjegyzői okiratba lett foglalva abban az esetben az ingatlan kiürítése a Vht. 23/C.§ szerint végrehajtható. Az előző mondatban meghatározott közjegyzői okiratba foglalás(ok) költségeit Bérlő viseli.

16. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben a címzett jognyilatkozatok (értesítések, számlaküldések) abban az esetben is kézbesítettnek minősülnek, amennyiben a küldemény átvételét a címzett megtagadta illetőleg a küldemény „címzett ismeretlen”, „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladó részére, feltéve hogy azokat a cégjegyzékben (nem gazdasági társaság esetében egyéb hatósági nyilvántartásban) bejegyzett címre kézbesítették. Ezekben az esetekben a címzett jognyilatkozatok a feladást követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősülnek.

17. A helyiségbérleti szerződés megszűnése esetén a Bérlő a helyiséget - külön megállapodás hiányában - tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni.

18. Arra az esetre amennyiben a 15. pont szerinti közjegyzői okiratba foglalásra nem kerül sor, vagy bármely ok alapján a bérlemény kiürítésére vonatkozó végrehajtási záradék nem kerül kiállításra, és Bérlő a bérlemény kiürítéséről nem gondoskodik, úgy a jelen szerződés aláírásával Bérlő hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó az ingatlant - a Bérlő költségére – felnyissa, a zárat lecserélje, a bérleményt kiürítse, és az abban fellelt ingóságokat letétbe vegye ugyancsak Bérlő költségére, azzal, hogy 30 nap őrzés után az ingóságok Bérbeadó tulajdonába kerülnek és ezzel kapcsolatban Bérlő semmilyen megtérítésre nem tarthat igényt.

19. Szerződő felek jogvita esetére a Makói Járásbíróság illetékességét kötik ki.

20. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.), a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, az Ltv., valamint a Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

Mellékletek száma: 1
Szerződés példányainak száma: 6

Makó, 2017.

Makó Város Önkormányzata,
mint Bérbeadó képviselőjében:

Új Világ Alapítvány,
mint Bérelő képviselőjében

Farkas Éva Erzsébet
polgármester

Fenyő Ágnes Judit
kuratóriumi tag

Pénzügyileg ellenjegyztem 2017. év napján:

Jogi tartalmát jóváhagyom 2017. év napján: