

## Bizottsági előterjesztés

2018. március 28.

**Tárgy:** **Bérleti szerződés megkötése Maros Menti Vállalkozók Szövetségével**

**Előterjesztő:** Farkas Éva Erzsébet polgármester

**Ügyiratszám:** 1/340-1/2018/I.

**Melléklet:** bérleti szerződés - tervezet

**Készítette:** Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport



.....  
dr. Kurunczi Péter

**Témafelelős:**



.....  
dr. Szilágyi Tímea  
csoportvezető

**Az előterjesztést látta:**



**Döntésre megküldve:**

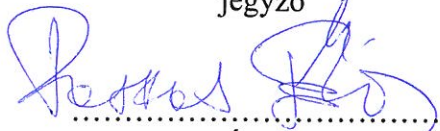
Egyenlő Esély Bizottság

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**



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

**A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:**



.....  
Farkas Éva Erzsébet  
polgármester



# MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.szám: 1/340-1/2018/I

Üi.: dr. Kurunczi Péter

## Előterjesztés

Tárgy: Bérleti szerződés megkötése Maros Menti Vállalkozók Szövetségével

Melléklet: bérleti szerződés - tervezet

**Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**Egyenlő Esély Bizottság Bizottsága**

**M a k ó**

**Tisztelt Bizottság!**

**Marosmenti Vállalkozók Szövetsége** (székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 7. III/1.; képvis.: Tóth István elnök) (továbbiakban: Egyesület) kezdeményezéssel fordult Makó Város Önkormányzatához az annak tulajdonát képező **Makó, Széchenyi tér 25. fsz. 1. szám alatti 309 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség térítésmentes használatba adása** tárgyában. Az Egyesület a Makón és a Makói Járásban működő vállalkozások tevékenységének bemutatására, népszerűsítésére törekszik, ami által hozzájárulhat a kis-, és középvállalkozások gazdasági versenyképességének növeléséhez, pénzügyi-, gazdasági információk megszerzéséhez, továbbításához, a partnerkapcsolatok kiszélesítéséhez, szabad beszállítói kapacitások lekötéséhez. Bár az Egyesület előbbi tevékenységek megvalósítására irányuló működése kiemelt fontosságú Makó városa és az itt élő munkavállalók számára, Makó Város Önkormányzata a helyiséghasználatot **a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdésének megfelelően csakis díjfizetés ellenében** bocsáthatja rendelkezésre.

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) bekezdés a), és 44. § (1) bekezdés c) pontjai értelmében a Bizottság pályázati eljárás mellőzésével egyedi határozat alapján dönthet a bérbeadásról - az egyedi döntés jogalapját az adja, hogy a szervezet az egyesülési törvény hatálya alá tartozó társadalmi szervezet.

A bérbeadás során javasolt azon gyakorlat alkalmazása, hogy a kiemelt fontosságú tevékenységet végző társadalmi szervezetek 40,- Ft+Áfa/m<sup>2</sup>/hó összegű bérleti díjat kötelesek megfizetni az Önkormányzatnak – jelen esetben így a bérleti díj havi összege 12.360,- Ft+Áfa lenne. A havi bérleti díj mellett javasolt a helyiség használatával járó közüzemi költségek érvényesítése is.

**Tisztelt Bizottság!**

Fentiekre tekintettel kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

1. 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) bekezdés a) és 44. § (1) bekezdés c) pontjai értelmében- úgy határoz, hogy pályázati eljárás mellőzésével egyedi határozat alapján **Marosmenti Vállalkozók Szövetségével** (székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 7. III/1.; képv.: Tóth István elnök) - **mint az egyesülési törvény hatálya alá tartozó társadalmi szervezettel - helyiségbérleti szerződést köt a Makó, Széchenyi tér 25. fsz. 1. számú 309 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségre nézve 12.360,- Ft + Áfa (40,- Ft + Áfa/m<sup>2</sup>) havi bérleti díj mellett, 2018. év május 01. napjától 2020. év április 30. napjáig szóló határozott időtartamra azzal, hogy a bérlő köteles a helyiség közüzemi költségeit maga viselni.**

2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Egyenlő Esély Bizottsága felkéri a polgármestert az előterjesztés mellékletét képező bérleti szerződés megkötésére és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

**Határidő:** 2018. április 30

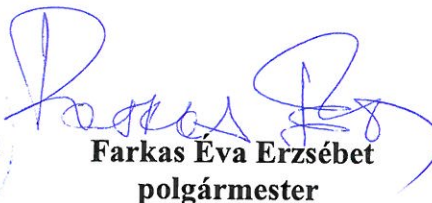
**Felelős:** polgármester

**Erről értesítést kap:**

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda - Vagyoncsoport
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- Maros Menti Vállalkozók Szövetsége (6900 Makó, Széchenyi tér 7. III/1.; képv.: Tóth István elnök)
- Irattár

**Makó, 2018. március 26.**



  
**Farkas Éva Erzsébet**  
polgármester

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 **Marosmenti Vállalkozók Szövetsége** (nyilvántartási szám: 06-02-0001566; székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 7. III/1.; adószám: 18465480-1-06; képvis.: Tóth István elnök), 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 5550/37/A/1 hrsz.-ú, a valóságban **Makó, Széchenyi tér 25. fsz. 1. szám alatti** közigazgatási jelzésű, **309 m<sup>2</sup> alapterületű „kaszinó” megnevezésű földszinti üzlethelyiség.**

2. Bérbeadó - Makó Város Önkormányzata Képviselő-testülete Egyenlő Esély Bizottsága ...../2018. (.....) **EEB. határozata alapján** - bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pont szerinti üzlethelyiséget (a továbbiakban: bérlemény).

3. a) Szerződő felek a jelen helyiségbérleti szerződést **2018. év május 01. napjától 2020. év április 30. napjáig terjedő határozott időtartamra, illetve a bérlemény Bérbeadó részéről történő más célú hasznosítása esetén, ezen körülmény bekövetkeztéig szólnak 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 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 Bérbeadó a kezdő időpont és az elállása közötti időre vonatkozó időarányos bérleti díj megilleti.

c) A bérleményt Bérlő az alapító okiratában meghatározott célokra használhatja.

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

A bérlemény bérleti díja a szerződés megkötésekor **12.360,- Forint + Áfa/hó (40,- Ft + Áfa/m<sup>2</sup>/hó).**

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 Bérbeadó a piaci viszonyoknak megfelelően évente egyoldalúan felülvizsgálhatja, továbbá Bérbeadó Képviselő-testülete a helyiségbér mértékét minden év március 1-jével - emelheti, kivéve a bérleti szerződés aláírása évét. Az emelés abban az esetben is hatályos, ha arról Bérlő csak a felemelt összeget tartalmazó számla átvételekor értesült.

7. Bérlő, mint felhasználó a közszolgáltatási szerződéseket (villany, gáz, víz és csatorna, szilárd hulladékszállítás, stb.) köteles a közüzemi 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 Bérlő nem köti meg a vízellátás és csatornahasználatra vonatkozó közszolgáltatási szerződést az előbbi határidőig, vagy az a későbbiekben felmondásra kerül a szolgáltató részéről, illetve nem lehetséges fogyasztás almérő óra felszerelése, úgy bérlő átalányfogyasztást köteles fizetni, amelynek mértéke 5 m<sup>3</sup> /hó. Ezen közüzemi díjak bármelyike megfizetésének (bármilyen összegű)

elmulasztását felek úgy tekintik, hogy Bérló a bérleményt nem szerződésszerűen használja, és így Bérbeadó jogosult a szerződést a 14/c pont szerint felmondani. Felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben amennyiben Bérló elmulasztja megfizetni a díjakat a szolgáltatók felé, és emiatt a szolgáltató – külön jogszabály alapján – a díjakat Bérbeadóval szemben érvényesítheti, Bérbeadó által a Bérló helyett a szolgáltatóknak megfizetett díjaknak Bérló által Bérbeadó részére történő megtérítéséért a Bérló jelen szerződést aláíró törvényes képviselői, mint magánszemélyek kezességét vállalnak a jelen szerződés aláírásával (a kezések helyállása egyetemleges). A közszolgáltatási szerződésnek nem minősülő őrzési, távfelügyeleti, takarítási, telefon-, internet-szerződések stb. megkötése és teljesítése Bérlőt terhelik saját költségén.

Bérló 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. Bérló a jelen szerződés megkötésekor a bérleményt és az abban lévő berendezéseket megvizsgálta és azokat rendeltetésszerű használatra és bérlet céljára alkalmasnak találta. A helyiség-berendezések, valamint az épület központi berendezéseinek listáját általánosságban a **szerződés 1. számú melléklete** tartalmazza.

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

10. Bérló 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 bérbeadói 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. Bérló – 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 Bérlőt 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 kötetstől 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 Bérló magatartása szolgál a felmondás alapjául, az Ltv. 25.§ (3) bekezdés szerint;

c) Bérló 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 Bérlít írásban felszólította és ebben határidőt szabva a jogkövetkezményekre figyelmeztette;

d) Bérbeadó által a 3. a) pontban írt más célú hasznosítás esetén a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6: 339. § (2) bekezdése szerint.

15. Bérlít kötelezettséget vállal a bérlemény Bérbeadó részére történő birtokba adására 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 a bérlemény kiürítése a Vht. 23/C.§ szerint végrehajtható. Az előző mondatban meghatározott közjegyzői okiratba foglalás(ok) költségeit Bérlít 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 Bérlít a bérleményt - 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 Bérlít a bérlemény kiürítéséről nem gondoskodik, úgy a jelen szerződés aláírásával Bérlít hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó az ingatlant - Bérlít költségére – felnyissa, a zárat lecserélje, a bérleményt kiürítse, és az abban fellelt ingóságokat letétbe vegye ugyancsak Bérlít költségére, azzal, hogy 30 nap őrzés után az ingóságok Bérbeadó tulajdonába kerülnek, és ezzel kapcsolatban bérlít semmilyen megtérítésre nem tarthat igényt.

19. 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, 2018.....

**Makó Város Önkormányzata**  
Bérbeadó képviselőként:

**Marosmenti Vállalkozók Szövetsége**  
Bérlít képviselőként

\_\_\_\_\_  
**Farkas Éva Erzsébet**  
polgármester

\_\_\_\_\_  
**Tóth István**  
elnök

**Pénzügyileg ellenjegyztem 2018. év ..... napján:**

**Jogi tartalmát jóváhagyom 2018. év ..... napján:**

1. sz melléklet:

A lakásberendezések általában a következők:	Az épület központi berendezései általában a következők:
a.) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);	a.) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;
b.) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);	b.) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;
c.) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);	c.) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
d.) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);	d.) a több lakást szolgáló szellőztető berendezés;
e.) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);	e.) a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is;
f.) beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.); ) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);	f.) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal;
g.) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;	g.) a személy- és teherfelvonó;
h.) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;	h.) a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;
i.) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok	i.) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
	j.) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.