

## Bizottsági előterjesztés

2020. február 4.

**Tárgy:** **Döntés társadalmi szervezetek helyiséghasználatáról**

**Előterjesztő:** Farkas Éva Erzsébet polgármester

**Ügyiratszám:** I/124-1/2020

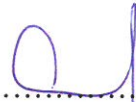
**Melléklet:** Bérleti szerződés- tervezet

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



.....  
dr. Kurunczi Péter

**Témafelelős:**



.....  
dr. Szilágyi Tímea  
csoportvezető

**Az előterjesztést látta:**



.....  
.....

**Döntésre megküldve:**

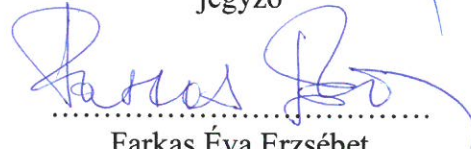
Egyenlő Esély Bizottság

**Törvényességi véleményezésre bemutatva:**



.....  
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta  
jegyző

**A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:**



.....  
Farkas Éva Erzsébet  
polgármester



# MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/124-1/2020

Ü.i.: dr. Kurunczi Péter

## Előterjesztés

Tárgy: Döntés társadalmi szervezetek helyiséghasználatáról

Melléklet: Bérleti szerződés - tervezet

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

## M a k ó

**Tisztelt Bizottság!**

Makó Város Önkormányzata tulajdonában van a Makó, Széchenyi tér 7. szám alatti irodaház, amelyben több, az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény rendelkezései hatálya alá tartozó szervezet látja el tevékenységet.

Makó Város Önkormányzata, valamint a Magyar Vöröskereszt Csongrád Megyei Szervezete (6721 Szeged, Bárka u. 6/B.; képviseli: Sasvári Krisztina megyei igazgató), és a Maros Táncgyűttes Baráti Köre (6900 Makó, Széchenyi tér 7. I/12-13.; képviseli: Nagyné Bálint Szilvia elnök) szervezetek közötti helyiséghasználatra jogosító bérleti szerződések lejártak. Az irodahelyiségek további bérbeadására versenyeztetési eljárás mellőzésével van lehetőség 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 (Lakásrendelet) 44. § (1) bekezdés c) pontja alapján.

Tekintettel a Makó Város Önkormányzata részéről folytatott gyakorlatra, ami alapján a Képviselő-testület, illetve az illetékes bizottság kedvezményes – 40,- Ft+Áfa/m<sup>2</sup>/hó összegű – bérleti díjat állapított meg az egyesületi törvény hatálya alá tartozó szervezetek részére, javasolt a Magyar Vöröskereszt Csongrád Megyei Szervezete részére a Makó, Széchenyi tér 7. II/3. szám alatti 71 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség, valamint a Maros Táncgyűttes Baráti Köre részére a Makó, Széchenyi tér 7. I/12-13. számú, összesen 29,3 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiségek bérletére vonatkozó szerződések megújítása és a fentebb írt kedvezményes díjmérték alkalmazása, továbbá a jogcím nélküli helyiséghasználat időtartamára is ugyanezen díjmérték helyiséghasználati díjként való érvényesítése.

A bérbeadások kérdésében a fent megjelölt rendelet 39. § (4) bekezdés a) pontja szerint a Tisztelt Bizottság jogosult döntést hozni.

**Tisztelt Bizottság!**

A fentiekre tekintettel a következő határozati javaslatokat terjesztem a Bizottság elé:

### **1. sz. HATÁROZATI JAVASLAT**

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Egyenlő Esély Bizottsága – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban, valamint a 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) pontjában, valamint a 44. § (1) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében eljárva – **ügy határoz, hogy** a melléklet szerinti tartalommal a **Makó, Széchenyi tér 7. II. em. 3. szám alatti 71 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiséget 2020. év február 15. napjától 2025. év február 15. napjáig tartó időszakra bérbe adja a Magyar Vöröskereszt Csongrád Megyei Szervezetének** (székhely: 6721 Szeged, Bárka u. 6/B.; adószám: 19078195-1-06; képviseli: Sasvári Krisztina megyei igazgató).
2. A bizottság felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére és az egyéb szükséges dokumentumok aláírására.

**Határidő:** 2020. február 15.

**Felelős:** polgármester

#### **Értesítést kap:**

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda - Vagyonscsoport
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- Magyar Vöröskereszt Csongrád Megyei Szervezete (6721 Szeged, Bárka u. 6/B.; képviseli: Sasvári Krisztina megyei igazgató)
- Irattár

### **2. sz. HATÁROZATI JAVASLAT**

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Egyenlő Esély Bizottsága – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban, valamint a 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) pontjában, valamint a 44. § (1) bekezdés c) pontjában biztosított jogkörében eljárva – **ügy határoz, hogy** a melléklet szerinti tartalommal a **Makó, Széchenyi tér 7. I. em. 12-13. szám alatti összesen 29,3 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiségek 2020. év február 15. napjától 2025. év február 15. napjáig tartó időszakra bérbe adja a Maros Táncegyüttes Baráti Köre** (6900 Makó, Széchenyi tér 7. I/12-13.; képviseli: Nagyné Bálint Szilvia elnök) egyesületnek.

2. A bizottság felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére és az egyéb szükséges dokumentumok aláírására.

**Határidő:** 2020. február 15.

**Felelős:** polgármester

**Értesítést kap:**

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda - Vagyonscsoport
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- Maros Táncgyüttes Baráti Köre (6900 Makó, Széchenyi tér 7. I/12-13.; képviseli: Nagyné Bálint Szilvia elnök)
- Irattár

**Makó, 2020. január 29.**



  
**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 ....., 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 5550/32 hrsz-ú, a valóságban 6900 Makó, Széchenyi tér 7. .... szám alatti közgazgatási ..... m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség(ek).**

2. Bérbeadó - Makó Város Önkormányzata Képviselő-testülete Egyenlő Esély Bizottsága ...../2020. EEB határozata alapján bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pont szerinti ingatlant (a továbbiakban: bérlemény).

3. a) Szerződő Felek jelen helyiségbérleti szerződést **2020. év február hónap 15. napjával kezdődő időponttal 2025. év február hónap 15. napjáig terjedő időtartamra, illetve a bérlemény Bérbeadó részéről történő más célú hasznosításáig terjedő időre kötik.** Szerződő Felek megállapodnak, hogy kizárják a határozott idejű jogviszonynak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:338. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti határozatlan idejűvé történő átalakulását.

b) Jelen szerződés aláírásának időpontjában a Bérlő korábbi bérleti jogviszonyra és helyiséghasználatra tekintettel már birtokában tartja a bérleményt, így annak ismételt birtokba adására nem kerül sor.

c) A bérleményt Bérlő az alapító okiratában meghatározott feladati ellátására használhatja.

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

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

b) A 2. pontban foglalt körülményre tekintettel Bérlő a jelen szerződés írásba foglalása napjáig helyiséghasználati díj címén a bérleti díjnak megfelelő (arányos) összeget köteles megfizetni Bérbeadónak egy összegben, legkésőbb a jelen szerződés aláírása napjáig.

c) 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 ingóságokkal és értéknövelő beruházásokkal a Bérbeadó saját belátása szerint rendelkezhet.

5.) Bérlő a havi bérleti díjat 2020. év február havával kezdődően 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. a) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj mértékét a Bérlő és a Bérbeadó a piaci viszonyoknak megfelelően évente felülvizsgálhatja, amivel összefüggésben Makó Város Önkormányzata Képviselő-testülete a bérleti díj mértékét minden év március 1-jével – egyoldalúan felemelheti, kivéve a bérleti szerződés aláírása évét. Az emelés abban az esetben is hatályos, ha arról Bérlő csak a felemelt összeget tartalmazó számla átvételekor értesült.

b) Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy a bérleti szerződés aláírása évének kivételével a bérleti díj minden év január 01. napjával a KSH által közölt előző évi átlagos fogyasztói árindex mértékével automatikusan emelkedik, negatív mértékű árindex változás esetén pedig változatlan összegű marad.

7 a) Szerződő Felek megállapodnak továbbá, hogy a bérleti díj a kapcsolódó közüzemi költségeket nem tartalmazza, így azokat – áramszolgáltatás, víz-, csatornadíj – Bérbeadó közvetlenül teljesíti a szolgáltatók felé, és a bérelt terület alapján továbbszámlázza azt Bérlőnek. Bérlő a távfűtés díját közvetlenül a szolgáltató felé teljesíti.

Az almérők állásának a továbbszámlázáshoz szükséges időközi lejelentése Bérbeadónak Bérlő feladata. A közüzemi díjak bármelyike megfizetésének (bármilyen összegű) elmulasztását Szerződő Felek úgy tekintik, hogy Bérlő a bérleményt nem szerződésszerűen használja és így Bérbeadó jogosult a szerződést a 13/c pont szerint felmondani. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben amennyiben Bérlő elmulasztja megfizetni a díjakat Bérbeadónak, és emiatt valamely szolgáltató – külön jogszabály alapján – a díjakat Bérbeadóval szemben érvényesítheti, a Bérbeadó által a Bérlő helyett a szolgáltatónak megfizetett díjaknak Bérlő által Bérbeadó részére történő megtérítéséért a Bérlő jelen szerződést aláíró törvényes képviselői, mint magánszemélyek kezességet vállalnak a jelen szerződés aláírásával (a kezesek helytállása egyetemleges). A közszolgáltatási szerződésnek nem minősülő őrzési, távfelügyeleti, takarítási, telefon-, internet-szerződések stb. megkötése és teljesítése Bérlőt terhelik saját költségén.

b) Bérlő 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. Bérlő a jelen szerződés megkötésekor a bérleményt és az abban lévő berendezéseket megvizsgálta és azokat rendeltetésszerű használatra és bérlés céljára továbbra is alkalmasnak találta. A helyiségberendezések, valamint az épület központi berendezéseinek listáját általánosságban a szerződés 1. számú melléklete tartalmazza.

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

10. Bérlő a helyiséget rendeltetésszerűen és az együttélés követelményei szerint más személyeknek a szükséges mértéket meghaladó zavarása nélkül használhatja.

Bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlemény központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.

11. Bérelő – saját költségén - köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt gondoskodni a bérlemény 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 Bérbeadó köteles megfizetni.

12. A bérleti jogviszony megszűnik a bérleti jogviszony fennállása alatt bármikor a Szerződő Felek ilyen tartalmú, kifejezett megállapodásával, azzal, hogy Bérbeadó a bérleményre vonatkozó visszaadási szándék, illetőleg a közös megegyezéssel való szerződésmegszüntetés iránti igény bejelentését követő 2. naptári hónap utolsó napjáig határoz leghamarabb a megszüntetéséről.

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 Bérelőt értesíteni.

13. Bérbeadó jogosult a szerződést felmondani:

a) a bérleti díj (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) szerint;

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

c) Bérelő 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 Bérelőt 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.

14. Bérelő 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 a bérlemény kiürítése a Vht. 23/C.§ szerint végrehajtható. Az előző mondatban meghatározott közjegyzői okiratba foglalás(ok) költségeit Bérelő viseli.

15. 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 cég esetében egyéb hatósági nyilvántartásban) bejegyzett címre kézbesítették. Ezekben az esetekben a címzett jognyilatkozatok a feladást követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősülnek.

16. A helyiségbérleti szerződés megszűnése esetén a Bérelő a bérleményt - külön megállapodás hiányában - tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni.

17. Arra az esetre amennyiben a 14. 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 a bérleményt - 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 saját belátása szerint rendelkezhet, és ezzel kapcsolatban Bérlő semmilyen megtérítésre nem tarthat igényt. Bérlő nyilatkozik, hogy e rendkívüli esetre nézve őt a Bérbeadóval szemben megillető birtokvédelmi jogáról előre lemond.

18. Szerződő Felek jogvita esetére a Makói Járásbíróság illetékességét kötik ki.

19. 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 bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

Mellékletek száma: 1

Szerződés példányainak száma: 6

Makó, 2020. év .....

**Makó Város Önkormányzata,  
mint Bérbeadó képviselője:**

**mint Bérlő képviselője:**

---

**Farkas Éva Erzsébet  
polgármester**

**Pénzügyileg ellenjegyeztem  
2020. év ..... napján:**

**Jogi tartalmát jóváhagyom  
2020. 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 vezetékéhez 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.