

Bizottsági előterjesztés

2020. szeptember 29.

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés megkötése a
Fiatalokért Gyermek és Ifjúsági Egyesülettel

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/728-1/2020

Melléklet: 1 db

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

.....
dr. Szilágyi Tímea

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/728-1/2020

Előterjesztés

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés megkötése
a Fialokért Gyermek és Ifjúsági Egyesülettel

Üi.: dr. Szilágyi Tímea

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

M a k ó

Tisztelt Bizottság!

Makó Város Önkormányzata és a Fialokért Gyermek és Ifjúsági Egyesület között (nyilvántartási szám: 06-02-0002887, székhely: 6900 Makó, Ószegedi út 5, adószám: 18284270-1-06, képv.: Mucsi Tamás elnök) 2013. november 11. napján kelt helyiségbérleti szerződés szerint határozott időtartamra szóló bérleti jogviszony jött létre a Makó, Deák F. u. 8. szám alatti, önkormányzati tulajdonban lévő 207 m² alapterületű helyiség vonatkozásában.

A bérleti jogviszony 2014. január hó 01. napjától 2019. január hó 01. napjáig terjedő időtartamra jött létre 40,- Ft/m² + Áfa/hó kedvezményes bérleti díj mellett.

A szerződéses jogviszony meghosszabbítására nem került sor, ezért az Egyesület jelenleg jogcím nélküli használója tárgyi ingatlanak.

Felek határozott szándéka, hogy fentiek szerinti joghelyzet rendezésre kerüljön, ezért javasolt új bérleti szerződés megkötése, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítéséről szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 39. § (4) bekezdés a) pontjában és 44.§ (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően, a civil szervezeteknél korábbiak szerint megállapított kedvezményes bérleti díj összeg meghatározásával.

A bérleti szerződés tervezet szerint az egyesület kötelezettséget vállal továbbá a bérleti jogviszonnyal nem rendezett időszak vonatkozásában fennálló használati díj összeg egyösszegű megfizetésére.

A bérbeadás kérdésében Tisztelt Bizottság jogosult döntést hozni.

Tisztelt Egyenlő Esély Bizottság!

A fentiekre tekintettel, a következő határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Bizottság elé:

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 úgy határoz, hogy a melléklet szerinti tartalommal a **Makó, Deák Ferenc u. 8. szám alatti 207 m² alapterületű irodahelyiség bérbeadására 2020. év október 01. napjától 2025. év szeptember 30. napjáig tartó időszakra bérleti szerződést köt a Fialokért Gyermek és Ifjúsági Egyesülettel** (6900 Makó, Ószegedi út 5.; képviseli: Mucsi Tamás elnök).
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére és az egyéb dokumentumok aláírására.

Határidő: 2020. október 01.

Felelős: polgármester

A határozatról értesítést kapnak:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda Vagyoncsoport
- Fialokért Gyermek és Ifjúsági Egyesület (6900 Makó, Ószegedi út 5.)
- Irrattár

M a k ó, 2020. szeptember 16.


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 **Fiatalokért Gyermek és Ifjúsági Egyesület** (nyilvántartási szám: 06-02-0002887; székhely: 6900 Makó, Ószegedi út 5., adószám: 18284270-1-06, képv.: Mucsi Tamás 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 7628 hrsz-ú**, a valóságban **6900 Makó, Deák Ferenc u. 8. szám alatti** közigazgatási jelzésű, 207 m² alapterületű földszinti helyiség.

2. Bérbeadó - Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Egyenlő Esély Bizottsága/2020. (IX.....) **EEB h. számú határozata** alapján bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pont szerinti ingatlant (a továbbiakban: bérlemény) a **20/2015.(X.28.) önkormányzati rendelet 44.§ (c) pontja alapján**, tekintettel arra, hogy a bérlemény egyesülési jog alapján létrehozott társadalmi szervezet részére kerül bérbeadásra.

3. a) Szerződő Felek jelen helyiségbérleti szerződést **2020. év október 01. napjával kezdődő időponttal 2025. szeptember hó 30. napjáig terjedő határozott időtartamra.**

Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony hosszabbítására a bérleti szerződés lejártát megelőzően, bérlő kérelme alapján kerülhet sor, a 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően.

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, jelen szerződés megkötését követő 15 napon belül ún. állapot felvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, és abban a közüzemi mérőállásokat rögzítik.

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 **8.280,- Forint + ÁFA/hó (40,- Ft+Áfa/m²/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 aláírását követő 15 napon belül.

c) megállapodnak abban, hogy a Bérlő akár a jogviszony alatt, akár annak megszűnését követően értéknövelő beruházások megtérítésére nem tarthat igényt. Kizárólag az általa

létesített és állagsérelem nélkül elmozdítható tartozékok és egyéb ingóságok vonatkozásában elviteli jogosultsága áll fenn a bérlet megszűnésekor.

5. Bérlő a havi bérleti díjat 2020. év október 01.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 Önkormányzat 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) Bérlő, mint felhasználó a közszolgáltatási szerződések közül az elektromos áram, víz és csatorna szolgáltatásra, valamint a szilárd hulladékszállításra vonatkozó szerződéseket köteles a közüzemi szolgáltatókkal saját nevében megkötni- a közszolgáltatási szerződéseket Bérbeadó részére jelen szerződés megkötésétől számított 30 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 a későbbiekben felmondásra kerül a szolgáltató részéről, illetve nem lehetséges fogyasztási almérő óra felszerelése, úgy Bérlő átalányfogyasztást köteles fizetni, amelynek mértéke 5 m³/hó. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérlemény fűtését a Makó, Deák Ferenc u. 8. szám alatti ingatlan egésze fűtését is biztosító központi gázkazán látja el, ezért Bérlő a fűtési költségeket a bérleménynek a Makó, Deák Ferenc u. 8. szám alatti ingatlan egészéhez viszonyított területarányos megosztása alapján, az 512267 gyári számú fogyasztásmérő berendezésen mért fogyasztás alapulvételével, továbbszámolás útján köteles megfizetni Bérbeadónak. Bérlő ugyancsak területarányosan köteles megfizetni Bérbeadónak a központi házkazán működéséhez szükséges az 54677123 gyári számú víz fogyasztásmérőn és az 500584952 gyári számú elektromos fogyasztásmérőn mért fogyasztások költségét. Előbbi 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 14/c pont szerint felmondani, Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben, amennyiben Bérlő elmulasztja megfizetni a díjakat a szolgáltatók felé, és emiatt a szolgáltató a díjakat Bérbeadóval szemben érvényesítheti, Bérbeadó által a Bérlő helyett a szolgáltatónak megfizetett díjaknak Bérlő által Bérbeadó részére történő megtérítéséért a Bérlő jelen szerződést aláíró törvényes képviselői, mint magánszemélyek kezességét vállalnak a jelen szerződés aláírásával (kezesek helytállása egyetemleges).

A közszolgáltatási szerződésnek nem minősülő őrzési, távfelügyeleti, takarítási, telefon-, internet-szerződések stb. megkötése és teljesítése Bérlőt terhelik saját költségén.

b) 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 továbbra is alkalmasnak találta. Bérelő a bérleményre vonatkozó energetikai tanúsítvány átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri. (HET:...)

9. Bérelő a bérlemény albérletbe adására (vagy azt más jogcímen 3. személy birtokába adni) csak a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával jogosult. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja, hogy a bérleményben lévő, és Bérelő alapító okiratában meghatározott feladatok teljesítéséhez kapcsolódó „büfé” üzemeltetését Bérelő harmadik személy (ek) közreműködésével valósítsa meg.

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

Bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti jogviszony időtartama alatt az épület karbantartásáról, a bérlemény központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, 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. 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.

13. A bérleti jogviszony megszűnik a bérleti jogviszony fennállása alatt bármikor a 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 megszüntetésről.

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.

14. 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 Bérlőt írásban felszólította és ebben határidőt szabva a jogkövetkezményekre figyelmeztette.

15. Bérelő kötelezettséget vállal a bérlemény Bérbeadó részére történő birtokba adására a Bérbeadó 14. pont szerinti 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.

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 cég 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 Bérelő a bérleményt - külön megállapodás hiányában - tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni.

18. 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 Bérelő a bérlemény kiürítéséről nem gondoskodik, úgy a jelen szerződés aláírásával Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a bérleményt - Bérelő költségére – felnyissa, a zárat lecserélje, a bérleményt kiürítse, és az abban fellelt ingóságokat letétbe vegye ugyancsak Bérelő költségére, azzal, hogy 30 nap őrzés után az ingóságok Bérbeadó tulajdonába kerülnek, ezzel kapcsolatosan Bérelő 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 bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

21. Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés határozott időtartamának lejártával a jogviszony hosszabbítására kerülhet sor a 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően.

Szerződés példányainak száma: 6

Makó, 2020. év

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

**Fiatalokért Gyermek és Ifjúsági Egyesület
mint Bérlő képviselőjében:**

**Farkas Éva Erzsébet
polgármester**

**Mucsi Tamás
elnök**

**Pénzügyileg ellenjegyeztem
2020. év napján:**

**Jogi tartalmát jóváhagyom
2020. év napján:**