

Bizottsági előterjesztés

2021. december 14.

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés megkötése a Marosmenti Polgárőr Egyesülettel a Széchenyi tér 7. 1. em. 17-18. szám alatti ingatlan vonatkozásában

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/868-1/2021

Melléklet: Helyiségbérleti szerződés- tervezet

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


.....
dr. Rafael Balázs Leándrosz

Témafelelős:


.....
dr. Szilágyi Tímea
csoportvezető

Az előterjesztést látta:


.....

.....

Véleményezésre megküldve: Egyenlő Esély Bizottsága

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


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

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:


.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/868-1/2021

Előterjesztés

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés megkötése a Marosmenti Polgárőr Egyesülettel a Széchenyi tér 7. 1. em. 17-18. szám alatti ingatlan vonatkozásában

Melléklet: Bérleti szerződés tervezet

Üi.: dr. Rafael Balázs Leándrosz

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Egyenlő Esély Bizottsága

M a k ó

Tisztelt Bizottság!

Marosmenti Polgárőr Egyesület (székhely: 6900 Makó, Harmat u.19.; képv.: Óvári Árpád elnök, a továbbiakban: Egyesület) kérelmet nyújtott be Makó Város Önkormányzatához az önkormányzat tulajdonában álló Makó, Széchenyi tér 7. I. em. 17-18. szám alatti 18,62 m² területű irodahelyiség bérbevétele tárgyában.

Az ingatlan bérleti díját az Egyesület tevékenységére tekintettel javasolt 40,- Ft + ÁFA/m²/hó, azaz, havi 745,- Ft + ÁFA bérleti díj mellett meghatározni azzal, hogy a közüzemi díjakat Bérelő viseli. A bérleti jogviszony a bérleti szerződés tervezet szerint határozott időre 1 évre szól. (2022. január 03. – 2023. január 02.)

A helyiség bérbeadására 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.) rendelet 39. § (4) bekezdés a) pontja alapján bizottsági hatáskörben kerülhet sor.

Tisztelt Egyenlő Esély Bizottság!

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását:

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testület Egyenlő Esély Bizottsága - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban biztosított jogkörében eljárva, hivatkozva 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.) rendelet 39. § (4) bekezdés a) pontja alapján, - úgy határoz, hogy pályázati

eljárás mellőzésével egyedi határozat alapján a **Marosmenti Polgárőr Egyesülettel** (székhely: 6900 Makó, Harmat u.19.; képvis.: Óvári Árpád elnök) - mint az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó társadalmi szervezettel - bérleti szerződést köt a kizárólagos tulajdonát képező, Makó, Széchenyi tér 7. I. em. 17-18. szám alatti 18,62 m² területű irodahelyiség vonatkozásában 745,- Ft + ÁFA (40,- Ft + ÁFA/m²) havi bérleti díj mellett, 2022. év január 03. napjától kezdődő 1 éves határozott időtartamra.

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

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport
- Marosmenti Polgárőr Egyesület (székhely: 6900 Makó, Harmat u. 19. ; képviseli: Óvári Árpád elnök)
- Irattár

Makó, 2021. december 08.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester



HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

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: 12069000-0110344-00100007, képviseli: Farkas Éva Erzsébet polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről **Marosmenti Polgárőr Egyesület** (nyilvántartási szám: 06-02-0003525 ; képviseli: Óvári Árpád elnök; adószáma: 19308636-1-06 ; székhelye: 6900 Makó, Harmat u.19.) mint Bérlet (a továbbiakban: **Bérlet**) [Bérbeadó és Bérlet 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. alatt felvett, a valóságban 6900 Makó, Széchenyi tér 7. I./17-18. számjelzésű 18,62 m² alapterületű irodahelyiség.

2. Bérbeadó -/2021. (.....) . számú határozata alapján - bérbe adja, Bérlet pedig bérbe veszi az 1. pont szerinti ingatlant (a továbbiakban: bérlet).

3. a) Szerződő Felek jelen helyiségbérleti szerződést 2022. év január 03. napjával kezdődő időponttal 2023. év január 02. napjáig terjedő 1 évi időtartamra, illetve a bérlet Bérbeadó részéről történő más célú hasznosításáig terjedő időre kötik.

b) Bérbeadó köteles a bérlet kezdő napján a bérletet Bérlet részére birtokba adni, Bérlet pedig köteles azt birtokba venni, amelyről a Szerződő Felek kötelesek jegyzőkönyvet felvenni, és - amennyiben az szükséges - abban a közüzemi mérőóra-állásokat is rögzíteni. Amennyiben Bérbeadó nem adja határidőben birtokba a bérletet, a bérlet kezdő időpontja és a birtokba adás közötti időre vonatkozó - időarányos - bérleti díjat nem követelheti, míg a Bérlet jogosult a szerződéstől elállni. Az elállási jog Bérbeadót is megilleti, amennyiben a bérletet Bérlet 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 bérletet Bérlet az alapító okiratában meghatározott tevékenység folytatására használhatja.

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

- a) A bérlet bérleti díja a szerződés megkötésekor **745,- Forint + ÁFA/hó (40,- Forint + Áfa/m²/hó).**
- b) A korábbi bérleti jogviszonyra tekintettel Szerződő Felek megállapodnak, hogy a bérlet birtokbaadására nem kerül sor.
- c) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlet 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 állagszelem 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.) Bérlet 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 Bérlet részére, a fizetési határidő a számla feladásától számított 8. nap.

6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó képviselő-testülete a bérleti díj mértékét minden év március 1-jével - legfeljebb a határozathozatal időpontjában hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) (6:47.§ (2)) meghatározott kamat mértékével – emeli, kivéve a bérleti szerződés aláírása évét követő naptári évet. Az emelés abban az esetben is hatályos, ha arról Bérlet csak a felemelt összeget tartalmazó számla átvételekor értesült.

7. 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 bérlet terület alapján továbbszámlazza azt Bérlőnek. Bérlő a távfűtés díját közvetlenül a szolgáltató felé teljesíti.

Az almerők 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.

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 bérlet céljára 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. A Bérlő a bérleményt rendeltetésszerűen és az együttélés követelményei szerint más személyeknek a szükséges mértéket meghaladó zavarása nélkül használhatja.

Bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti jogviszony időtartama alatt az épület (Makó, Széchenyi tér 7.) karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, a helyiségek berendezéseiben bekövetkezett hibák elhárításáról.

11. A Bérlő – 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 Bérlőt terhel, amelyet jogszabály, vagy a szerződés alapján nem a Bérbeadó köteles megfizetni.

12. A bérleti jogviszony megszűnik a bérleti jogviszony fennállása alatt bármikor a Szerződő Felek ilyen tartalmú, kifejezett megállapodásával, azzal, hogy Bérbeadó döntéshozatalra jogosult testülete a bérleményre vonatkozó visszaadási szándék, illetőleg a közös megegyezéssel való szerződés megszüntetés iránti igény bejelentését követő hónap soros (rendes) ülésén 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 Bérlőt értesíteni.

13. Bérbeadó jogosult a szerződést felmondani

a) a bérleti díj (és/vagy a közüzemi díj) 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 Bérlő magatartása szolgál a felmondás alapjául, az Ltv. 25.§ (3) szerint;

c) a Bérő 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 Bérőt írásban felszólította és ebben határidőt szabva a jogkövetkezményekre figyelmeztette.

d) Bérbeadó által a 3. a) pontban írt más célú hasznosítás esetén a Ptk. 6: 339. § (2) bekezdése szerint.

14. Bérő 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 bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 23/C.§ szerint végrehajtható. Az előző mondatban meghatározott közjegyzői okiratba foglalás(ok) költségeit Bérő 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 Bérő 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 Bérő a bérlemény kiürítéséről nem gondoskodik, úgy a jelen szerződés aláírásával Bérő hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a bérleményt - a Bérő költségére – felnyissa, a zárat lecserélje, a bérleményt kiürítse, és az abban fellelt ingóságokat letétbe vegye ugyancsak Bérő költségére, azzal, hogy 30 nap őrzés után az ingóságok Bérbeadó tulajdonába kerülnek és ezzel kapcsolatban Bérő semmilyen megtérítésre nem tarthat igényt.

18. Szerződő Felek jogvita esetén a Makói Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

19. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 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 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

Mellékletek száma: 1

Szerződés példányainak száma: 6

Makó, 2021. december „...”

**Makó Város Önkormányzata,
Bérbeadó képviselőjében**

Farkas Éva Erzsébet
polgármester

**Marosmenti Polgárőr Egyesület
Bérő képviselőjében**

Óvári Árpád
elnök

**Pénzügyileg ellenjegyeztem
2021. 12. „...” napján:**

**Jogi tartalmát jóváhagyom
2021. 12. „...” 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.