

Bizottsági előterjesztés

2024. február 20.

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés megkötése a "Forgató" Táncegyüttes Makó Egyesülettel

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester


Ügyiratszám: I/113-1 /2024

Melléklet: Helyiségbérleti szerződés tervezet

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


.....
Barna Gábor

Témafelelős:


.....
Barna Gábor
megbízott irodavezető

Az előterjesztést látta:

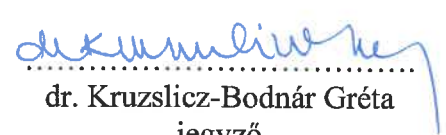

.....


.....

Döntésre 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/113-1/2024

Üi.: Barna Gábor

Előterjesztés

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés megkötése a "Forgató" Táncgyűttes Makó Egyesülettel

Melléklet: Helyiségbérleti szerződés tervezet

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Egyenlő Esély Bizottsága

M a k ó

Tisztelt Bizottság!

A makói székhelyű „Forgató” Táncgyűttes Makó Egyesület (székhely: 6900 Makó, Sas u. 24., képvis.: Bagaméri Jenő Györgyné elnök; nyilvántartási szám: 06-02-0002760; adószáma: 18143726-1-06) a magyar néptánc kultúra ápolását, terjesztését, oktatását, utánpótlás nevelését, Kárpát-medencei táncok gyűjtését, fesztiválokra való részvételt tűzte céljául. Tevékenységével Makó város kulturális életének jelentős szereplője, rendszeres fellépője a helyi rendezvényeknek, gyakorta képviseli a várost országos eseményeken.

Az egyesület több éve használ helyiségeket a Makó Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 6900 Makó, Szent János tér 19. szám alatti (Makó belterület 626/2 hrsz.) ingatlanban.

A táncgyűttes gyermek, női és férfi táncosai részére öltöző, gyakorlóterem, kisebb iroda áll rendelkezésre, továbbá itt tárolják a fellépéseken használt ruhákat és egyéb kellékeket.

A szerződéstervezet értelmében a kedvezményes bérleti díj mellett az egyesület a közüzemi díjakat területarányosan tartozik megfizetni.

A korábbi helyiséghasználati szerződés lejár, az egyesület vezetője kérelmezte a helyiséghasználat további biztosítását, a korábbi megállapodás szerinti, kedvezményes díjfizetés mellett.

Az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó szervezet részére javasolt a helyiséghasználat további biztosítása **40,- Ft + ÁFA/m²/hó, azaz, havi 16.360,- Ft + ÁFA bérleti díj mellett azzal, hogy a közüzemi díjakat Bérelő viseli.** A bérleti jogviszony a bérleti szerződés tervezet szerint határozott időre, 1 évre szól.

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 (a továbbiakban: Rendelet) 39. § (4) bekezdés a)

pontja alapján az Egyenlő Esély Bizottság dönt társadalmi szervezet részére történő egyedi bérbeadásról.

A Rendelet 44. § (1) bekezdése c) pontja alapján pályázati eljárás mellőzésével adható bérbe a helyiség: „egyedi határozat alapján egyes, az egyesülési jog alapján létrehozott társadalmi szervezet részére.”

Tisztelt 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 a **„Forgató” Táncgyűttes Makó Egyesülettel** (székhely: 6900 Makó, Sas u. 24.; adószáma: 18143726-1-06; képvis.: Bagaméri Jenőné elnök) - mint az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó szervezettel **helyiségbérleti szerződést köt** a kizárólagos tulajdonát képező, Makó, Szent János tér 19. szám alatti 409 m² területű ingatlanrész vonatkozásában 16.360,- Ft+Áfa (40,-Ft +ÁFA/m²) havi bérleti díj ellenében, **2024. március 01. napjától 2025. február 28. napjáig** tartó határozott időtartamra, azzal, hogy a bérlő köteles a közüzemi költségeit maga viselni.
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
- „Forgató” Táncgyűttes Makó Egyesület (székhely: 6900 Makó, Sas u. 24. képvis.: Bagaméri Jenőné elnök)
- Irattár

Makó, 2024. február 12.



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 11735005-15726913; képviseli: Farkas Éva Erzsébet polgármester), mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről „**Forgató**” **Táncegyüttes Makó Egyesület** (székhely: 6900 Makó, Sas u. 24., képv.: Bagaméri Jenőné elnök; nyilvántartási szám: 06-02-0002760; adószáma: 18143726-1-06; mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**) [Bérbeadó és Bérelő 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 626/2 hrsz. alatt felvett, a valóságban **6900 Makó, Szent János tér 19.** szám alatti, összesen az ingatlan-nyilvántartás szerint 2937 m² **alapterületű ingatlan.**

2. Bérbeadó - Makó Város Önkormányzata Egyenlő Esély Bizottságának/2024. (.....) **EEB h.** számú határozata alapján - bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi az 1. pont szerinti ingatlanból a jelen szerződés 2. számú melléklete szerinti összesen 409 m² alapterületű ingatlanrészt, amely a felépítmény földszintjén helyezkedik el. (a továbbiakban: bérlemény).

3. a) Szerződő Felek jelen helyiségbérleti szerződést **2024. év március 01. napjával kezdődő időponttal 2025. év február 28. napjáig** terjedő egy éves 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) Bérbeadó helyiségeket már a jelen szerződés megkötését megelőzően birtokba adta a Bérelőnek, az ugyanezen helyiségekre kötött korábbi helyiségbérleti szerződésben foglaltak szerint. A Bérelő a helyiségeket folyamatosan birtokában tartja, ezért megállapodnak abban, hogy birtokbaadásra nem kerül sor.

c) A bérleményt Bérelő civilszervezeti nyilvántartásban megjelölt célja szerinti tevékenység folytatására használhatja. Bérelő vállalja, hogy működési céljának változása előtt azt Bérbeadónak 30 nappal korábban bejelenti.

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

a) A bérlemény bérleti díja a szerződés megkötésekor **16.360,- Forint + ÁFA/hó (40,- Forint + Áfa/m²/hó).**

b) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő 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. Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő csak a felemelt összeget tartalmazó számla átvételekor értesült.

7. a.) Bérelő, mint felhasználó, azon közszolgáltatásokra, amelyekre nézve saját nevében jogosult szolgáltatási szerződést kötni, köteles azokat a szolgáltatókkal megkötni, és a szerződéseket Bérbeadó részére a jelen szerződés megkötésétől számított 15 napon belül másolatban megküldeni, továbbá ezen jogviszonyokból eredő díjfizetési kötelezettségének eleget tenni.

A szerződő felek mindazon közüzemi díjak tekintetében, amelyekre a Bérbeadó rendelkezik közüzemi szerződéssel, illetve amelyek a Bérbeadó részére is más, jelen szerződésben nem szereplő harmadik személy által tovább-számlázásra kerülnek, abban állapodnak meg, hogy a Bérelő köteles a Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében megfizetni a közüzemi szolgáltatások díját és alapdíját, mégpedig az általa kizárólagosan használt területeknek (409 m²) az épület teljes hasznos alapterülete arányában. (Áramdíj, vízdíj, gázdíj, geotermikus energia díja, őrzés, hulladékszállítás.)

b.) A 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 13/c pont szerint felmondani. A közszolgáltatási szerződésnek nem minősülő takarítási, telefon-, internet-szerződések stb. megkötése és teljesítése is Bérelőt terhelik saját költségén.

c.) Bérelő kifejezetten hozzájárul 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 alkalmasnak találta. A helyiségberendezések, valamint az épület központi berendezéseinek listáját általánosságban a **szerződés 1. számú melléklete** tartalmazza.

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

10. A Bérelő 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, Szent János tér 19/A) karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, a helyiségek berendezéseiben bekövetkezett hibák elhárításáról.

11. A 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 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 szerződésmegszüntetés iránti igény bejelentését követő hónap soros (rendes) ülésén határoz leghamarabb a megszüntetésről.

A bérleményre a Bérbeadó által kötött tulajdon-átruházási szerződés megkötésével a jelen szerződés hatályát veszti a tulajdon-átruházási szerződés aláírásától számított 60. napon. A tulajdon-átruházási szerződés megkötéséről a kötetéstől számított 5 napon belül köteles Bérbeadó Bérelőt 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 Bérelő magatartása szolgál a felmondás alapjául, az Ltv. 25.§ (3) szerint;

c) a 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.

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

14. Bérlő kötelezettséget vállal a bérlemény Bérbeadó részére történő birtokba adására a Bérbeadó felmondása esetén, a felmondásban meghatározott határidőben, illetve a szerződés közös megegyezéssel történt megszüntetése esetére.

15. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben a címzett jognyilatkozatok (értésítések, 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 helyiségbérelti szerződés megszűnése esetén a Bérlő a bérleményt - külön megállapodás hiányában - tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni.

17. Arra az esetre, amennyiben a szerződés felmondása vagy közös megegyezéssel való megszüntetése esetére a Bérlő a bérlemény kiürítéséről nem gondoskodik, úgy a jelen szerződés aláírásával Bérlő hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a bérleményt - 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.

18. Szerződő Felek jogvita esetén a Makói Járásbíróság, illetve a Szegedi Törvényszék 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 bérléről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

Mellékletek száma: 2

Szerződés példányainak száma: 6

Makó, 2024.

**Makó Város Önkormányzata,
Bérbeadó képviselőjében:**

**„Forgató” Táncgyűttes Makó Egyesület
Bérlő képviselőjében**

.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester

.....
Bagaméri Jenőné
elnök

Makó, napján:
Pénzügyileg ellenjegyeztem:

.....
Vizhányó Annamária pénzügyi koordinátor

Makó, napján:
Jogi tartalmát jóváhagyom:

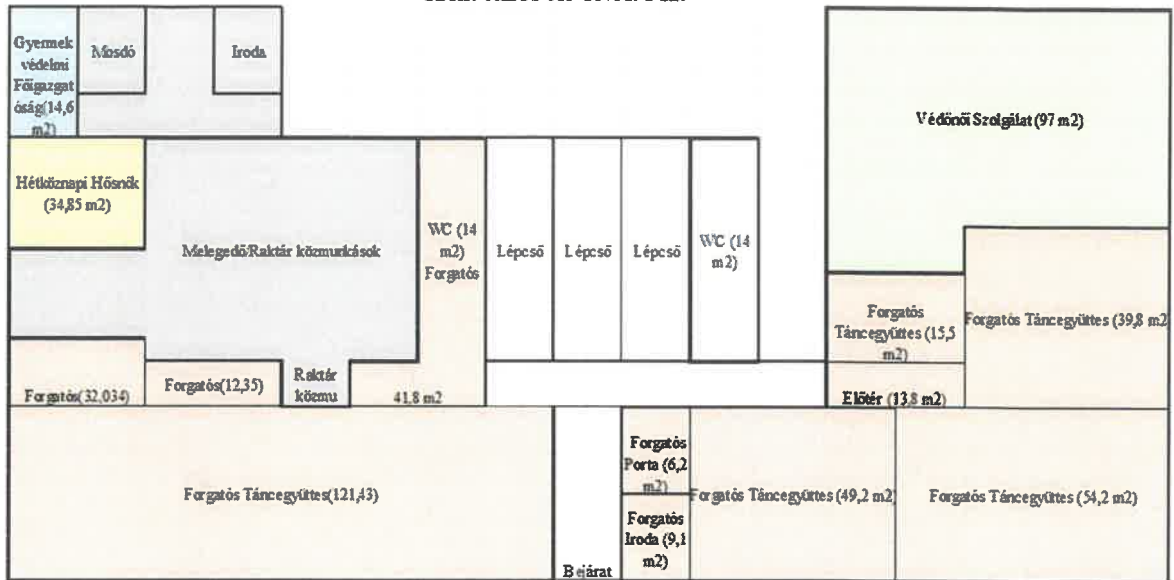
.....
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta jegyző

I. 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 levő 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.

2. számú melléklet

Szent János tér 19/A. Fsz.



Forgató:	121,43
	12,35
	32,034
	41,8
	14
	6,2
Porta, elektromos szekrény nem	9,1
	49,2
	54,2
	13,8
	15,5
	39,8
Összesen:	409,414