

Bizottsági előterjesztés

2024. április 23.


Tárgy: Helyiségbérleti szerződés megkötése az
Elizabeth Sanders Keresztény Misszióval

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/234-1/2024

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/234-1/2024

Üi.: Barna Gábor

Előterjesztés:

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés megkötése az Elizabeth Sanders Keresztény Misszióval

Melléklet: Helyiségbérleti szerződés tervezet

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

M a k ó

Tisztelt Bizottság!

Az **Elizabeth Sanders Keresztény Misszió** (székhely: 1202 Budapest, Leiningen u. 14., nyilvántartási száma: 01-09-0000233; képv: Borics Tamás, a továbbiakban: Misszió) célja, hogy a hívő keresztényeket, akik ebben az egyesületben kívánják gyakorolni keresztény hitüket, összefogja, tanítsa és irányítsa. Legfőbb cél a teljes Evangélium hirdetése, a Biblia tanítása, a betegekért való imádság.

A Misszió Deák Henrik Sándor lelképásztor közbenjárásával kérelmezte a Makó, Megyeház u. 20. szám alatti, 7483/A/8. hrsz. alatt felvett társasházi ingatlan használatát, - mely Makó Város Önkormányzat tulajdonában áll - 2024.05.02. napjától szombat délutánonként, vallási tevékenységük gyakorlása céljából.

Tekintettel arra, hogy az épület nyugdíjas klubként is funkcionál, a Misszió megosztja a helyiségeken. A szertartás után feltakarít, visszarendezi a termet eredeti állapotába, hogy a következő csoport működését ne akadályozza.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. § szerint a helyi önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

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 biztosítása 40,- Ft + ÁFA/m²/hó, azaz, **havi 5 520,- Ft + ÁFA bérleti díj mellett azzal, hogy a közüzemi díjba havi 5000,-Ft + Áfa/hó átalányt megfizet.** A bérleti jogviszony a bérleti szerződés tervezet szerint határozott időre, egy évre szól. (2024. május 02. - 2025. május 01.)

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (a továbbiakban: Rendelet) 39. § (4) bekezdése a) pontja alapján a helyiségbérletre vonatkozó szabályok között akként rendelkezik, hogy az Egyenlő Esély Bizottság jogosult dönteni 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 és a 44. § (1) bekezdése c) pontja alapján, úgy határoz, hogy az **Elizabeth Sanders Keresztény Misszió** (székhely: 1202 Budapest, Leiningen u. 14. képv: Borics Tamás) - 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** az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Makó, belterület 7483/A/8. hrsz alatt felvett, természetben Makó, Megyeház u. 20. szám alatti, 138 m² területű ingatlan vonatkozásában **5 520,-Ft+ÁFA** (40,-Ft +ÁFA/m²) **havi bérleti díj és 5 000,-Ft/hó közüzemi díj átalány ellenében**, 2024. május 02. napjától 2025. május 01. napjáig határozott időtartamra minden szombat délután 15:00-18:00 óráig.
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
- Elizabeth Sanders Keresztény Misszió (székhely: 1202 Budapest, Leiningen u. 14. képv: Barics Tibor)
- Irattár

Makó, 2024. április 9.


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 **Elizabeth Sanders Keresztény Misszió** (székhely: 1202 Budapest, Leningen u. 14., nyilvántartási száma: 01-09-0000233; adószám:19304917-143 képv.: Borics Tamás, 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 7483/A/8 hrsz. alatt felvett, a valóságban 6900 Makó, Megyeház u. 20. számjelzésű 138 m² alapterületű ingatlanrész.

2. Bérbeadó - Makó Város Önkormányzata Egyenlő Esély Bizottsága/2024. (.....) EEB h. számú határozata alapján - bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi az 1. pont szerinti ingatlant (a továbbiakban: bérlemény).

3. a) Szerződő Felek jelen helyiségbérleti szerződést 2024. év május 02. napjával kezdődő időponttal 2025. év május 01. napjáig terjedő egy éves időtartamra minden szombat délután 15:00 órától 18:00 óráig terjedő időszakra szól, illetve a bérlemény Bérbeadó részéről történő más célú hasznosításáig terjedő időre kötik.

b) Bérbeadó köteles a bérlet kezdő napján a bérleményt Bérelő részére birtokba adni, Bérelő pedig köteles azt birtokba venni, amelyről Szerződő felek kötelesek jegyzőkönyvet felvenni, és abban (amennyiben a bérlemény azokkal rendelkezik) 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 a Bérelő jogosult a szerződéstől elállni. Az elállási jog Bérbeadót is megilleti, amennyiben a bérleményt Bérelő 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 bérleményt Bérelő vallási tevékenység folytatására használhatja.

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

a) A bérlemény **bérleti díja** a szerződés megkötésekor **5 520,- 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. Szerződő Felek a közüzemi díj vonatkozásában az alábbiak szerint állapodnak meg:

a) A bérlemény **közüzemi díj átalánya** a szerződés megkötésekor **5 000,- Forint + ÁFA/hó**

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

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

c) A Bérlő tudomással bír arról, hogy az ingatlanrészt más is használja.

d) A Bérlő nyilatkozik, hogy a Bérleményt mindig tisztán, eredeti állapotban hagyja ott a következő csoport részére.

e) Bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti jogviszony időtartama alatt az épület (Makó, Megyeház u. 20.) 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 szerződésmegszüntetés 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 Bérlő 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. Bérelő 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 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 szerződés felmondása vagy közös megegyezéssel való megszüntetése esetére a Bérelő a bérlemény kiürítéséről nem gondoskodik, úgy a jelen szerződés aláírásával Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a bérleményt - a 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 és ezzel kapcsolatban Bérelő 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 bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

Mellékletek száma: 1

Szerződés példányainak száma: 6

Makó, 2024.

**Makó Város Önkormányzata,
Bérbeadó képviselőjében:**

**Elizabeth Sanders Keresztény Misszió
Bérelő képviselőjében:**

Farkas Éva Erzsébet
polgármester

Borics Tamás

Makó, napján:

Pénzügyileg ellenjegyeztem:

.....
Vizhányó Annamária pénzügyi koordinátor

Makó, napján:

Jogi tartalmát jóváhagyom:

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

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.