

Bizottsági előterjesztés

2025. június 24.

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés kötése az Overdream Zenekar Támogatóinak Egyesületével

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/463-1/2025

Melléklet: Helyiségbérleti szerződés tervezet

Készítette: Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó székhelytelepülés hivatala - Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport

Témafelelős:

.....
dr. Rövidné dr. Szentandrás Edit
csoportvezető

.....
dr. Rövidné dr. Szentadasi Edit
csoportvezető

Az előterjesztést látta:

.....
.....

.....
.....

Döntésre megküldve:

Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
dr. Bodnár Gréta
jegyző

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása:

.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/463-1/2025

Üi.: dr. Rövidné dr. Szentandrás Edit

Előterjesztés

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés kötése az Overdream Zenekar Támogatóinak Egyesületével

Melléklet: Helyiségbérleti szerződés tervezet

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága

M a k ó

Tisztelt Bizottság!

A makói székhelyű **Overdream Zenekar Támogatóinak Egyesülete** (székhely: 6900 Makó, Jókai u. 38/A., képv.: Rácz Csaba elnök; adószám: 19393704-1-06; nyilvántartási szám: 06-02-0003703, a továbbiakban: Egyesület) működési céljaként kulturális és információs tevékenységet, művészeti tevékenységet, helyi tömegkommunikációt, a kulturális örökség megőrzését, hagyományőrzést, közművelődést tűzött ki.

Az Egyesület tevékenységével Makó város zenei előadásainak kiemelkedő szereplője. Az Egyesület célja a zenekar munkájának segítése a tagok aktív részvételével a különböző szervezési, logisztikai, technikai és egyéb nem kifejezetten zenei, de a zenekar életéhez szorosan kapcsolódó tevékenységek elvégzése.

Makó Város Önkormányzata egy éve biztosítja a helyiséghasználatot az Egyesületnek a Makó belterület 626/2 hrsz. alatt felvett, 6900 Makó, Szent János tér 19. szám alatti II. emelet 17-es számú 62,92 m² alapterületű termében kedvezményes díjfizetés mellett.

A korábbi helyiségbérleti szerződés lejár. Az Egyesület vezetője kérelmezte a helyiséghasználat további biztosítását, a korábbi megállapodás szerinti, kedvezményes díjfizetés mellett.

Az Egyesület az általa használt helyiséget a zenekar próbatermeként, valamint a szükséges eszközök tárolására és tárgyaló céljára használja.

Az előterjesztés mellékletét képező helyiségbérleti szerződéstervezet értelmében a kedvezményes bérleti díj mellett az Egyesület a közüzemi díjakat területarányosan tartozik megfizetni.

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 az Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága 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.”

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 a kedvezményes 40,- Forint+ ÁFA/m²/hó bérleti díj alkalmazásával.

Az ingatlanban használt helyiség bérleti díját az egyesület részére javasolt 40,- Ft + ÁFA/m²/hó, azaz, havi 2.517,- Ft + ÁFA bérleti díj mellett meghatározni azzal, hogy a közüzemi díjakat Bérlő viseli. A bérleti jogviszony a bérleti szerződés tervezet szerint határozott időre, egy évre szól. (2025. július 15. – 2026. július 14.)

Tisztelt Bizottság!

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testület Társadalmi Esélyteremtés 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) bekezdés c) pontja alapján, - úgy határoz, hogy az **Overdream Zenekar Támogatóinak Egyesülete** (székhely: 6900 Makó, Jókai u. 38/A, képv.: Rácz Csaba elnök; adószám: 19393704-1-06; nyilvántartási szám: 06-02-0003703;) - 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 II. emeleten lévő 17-es számú 62,92 m² területű terem vonatkozásában 2. 517,-Ft+Áfa (40,-Ft +ÁFA/m²) havi bérleti díj ellenében, 2025. július 15. napjától 2026. július 14. napjáig 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: 2025.07.15.

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal Makó székhelytelepülés hivatala Pénzügyi Iroda
- Makói Közös Önkormányzati Hivatal Makó székhelytelepülés hivatala Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport
- Overdream Zenekar Támogatóinak Egyesülete (székhely: 6900 Makó, Jókai u. 38/A.)
- Irrattár

Makó, 2025. június 11.


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 **Overdream Zenekar Támogatóinak Egyesülete** (székhely: 6900 Makó, Jókai u. 38/A, képv.: Rác Csaba elnök; adószám: 19393704-1-06; nyilvántartási szám: 06-02-0003703), 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 Önkormányzat Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága...../2025. (.....) **TEB h.** számú határozata alapján - bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a 6900 Makó, Szent János tér 19. szám alatti II. emelet 17-es számú, összesen 62,92 m² alapterületű ingatlanrészt (a továbbiakban: bérlemény).

3. a) Szerződő Felek jelen helyiségbérleti szerződést **2025. év július 15. napjával kezdődő időponttal 2026. év július 14. 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) A bérleményt Bérelő civilszervezeti nyilvántartásban megjelölt célja szerinti tevékenység folytatására használhatja. A bérelő kötelezettsége a tevékenységéhez szükséges engedélyek beszerzése.

A Bérelő az Overdream zenekar munkáját segíti a tagok aktív részvételével a különböző szervezési, logisztikai, technikai és egyéb nem kifejezetten zenei, de a zenekar életéhez szorosan kapcsolódó tevékenységek elvégzésével.

c) 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.

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

a) A bérlemény bérleti díja a szerződés megkötésekor **2 517,- Forint + ÁFA/hó (40,- Forint + Áfa/m²/hó).**

5. 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.

6. 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.

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 (62,92 m²) az épület teljes hasznos alapterülete arányában. (Áramdíj, vízdíj, gázdíj, geotermikus energia díja, őrzés, hulladékszállítás.)

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

b.) A közüzemi díjak bármelyike megfizetésének (bármilyen összegű) elmulasztását Szerződő felek úgy tekintik, hogy Bérlet 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 Bérletet terhelik saját költségén.

c.) Bérlet kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a közüzemi szolgáltatóktól közvetlenül tájékoztatást kérjen a bérleményre vonatkozó szolgáltatási tényadatokról - különös tekintettel az esetlegesen fennálló tartozások összegére.

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

10. A Bérlet 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.) karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, a helyiségek berendezéseiben bekövetkezett hibák elhárításáról.

11. A Bérlet – 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 Bérletet 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 megállapodásával Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 39. § (3) bekezdésének g) pontja és (h) pontja alapján

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 kötéstől számított 5 napon belül köteles Bérbeadó Bérletet 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 Bérlet magatartása szolgál a felmondás alapjául, az Ltv. 25.§ (3) szerint;

c) a Bérlet 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 Bérletet írásban felszólította és ebben határidőt szabva a jogkövetkezményekre figyelmeztette.

d) Bérbeadó által a 3. a) pontban írt más célú hasznosítás esetén.

14. Bérló 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 (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 Bérló 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 Bérló a bérlemény kiürítéséről nem gondoskodik, úgy a jelen szerződés aláírásával Bérló hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a bérleményt - a Bérló költségére – felnyissa, a zárat lecserélje, a bérleményt kiürítse, és az abban fellelt ingóságokat letétbe vegye ugyancsak Bérló költségére, azzal, hogy 30 nap őrzés után az ingóságok Bérbeadó tulajdonába kerülnek és ezzel kapcsolatban Bérló 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: 2

Szerződés példányainak száma: 6

Makó, 2025.

Makó Város Önkormányzata,

Bérbeadó képviselőként:

.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester

Overdream Zenekar Támogatóinak

Egyesülete
Bérló képviselőként:

.....
Rácz Csaba
elnök

Makó, napján:

Pénzügyileg ellenjegyeztem:

.....
Horváthné Harkai Rita
Pénzügyi Iroda - Irodavezető

Makó, napján:

Jogi tartalmát jóváhagyom:

.....
dr. 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 vezetékéhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljak	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.

Szent János tér 19/A. II. emelet

