

Bizottsági előterjesztés

2025. augusztus 26.

Tárgy: **Döntés garázs célú ingatlan cseréjéről**

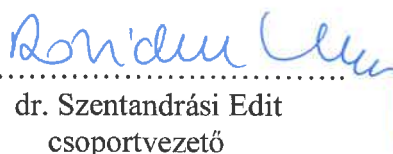
Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

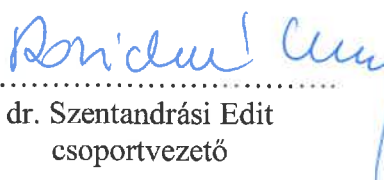
Ügyiratszám: I/585-1 /2025

Melléklet: Helyiségbérleti szerződés -tervezet

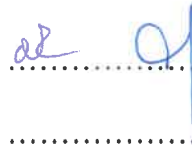
Készítette: Makói Közös Önkormányzati Hivatal – Makó
székhelytelepülés hivatala - Innovációs és
Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport

Témafelelős:


.....
dr. Szentandrás Edit
csoportvezető


.....
dr. Szentandrás Edit
csoportvezető

Az előterjesztést látta:


.....
.....

Döntésre megküldve:

Társadalmi Esélyteremtés Bizottság

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**


.....
dr. Bodnár Gréta
jegyző

**A napirend előterjesztőjének
jóváhagyása:**


.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Előterjesztés

Ikt.szám: I/ 585-1/2025

Tárgy: Döntés garázs célú ingatlan cseréjéről

Üi.: dr. Rövidné dr. Szentandrás Edit

Mell.: Helyiségbérleti szerződés-tervezet

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága

MAKÓ

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzata jogelődje a Városgazdálkodási Rt. és Kondor Sándor Zoltán (továbbiakban: Bérő) között 1996. október 01. napjától határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszony jött létre a Makó, Hunyadi u. 2/a. szám alatti autótárolóra vonatkozóan.

Bérő 2025.09.15. napjától vissza kívánja adni a fenti tárolót az önkormányzat részére, annak rossz műszaki állapota miatt, és arra való tekintettel, hogy azt a tulajdonos a jövőben más célra kívánja hasznosítani. Az önkormányzat a közös szándékegységre tekintettel biztosítani szeretné a bérő számára a Makó, belterület 7566/A/68 hrsz-ú, Makó, Rudnay u. 1. A. földszintjén lévő másik garázs célú helyiséget.

A Bérő a cserét elfogadja, ezért javasolt Kondor Sándor Zoltánnal a fennálló bérleti szerződést úgy módosítani, hogy 2025. szeptember hó 15. napjával a bérlemény tárgya a Rudnay Gy. u. 1. A. fsz. számú 17,09 m² alapterületű garázshelyiség.

Az egységes szerkezetbe foglalt helyiségbérleti szerződés-tervezet jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Az egyszerűsített értékjelentés alapján a Makó, Rudnay utcai garázsok bérleti díja 800,- Ft/m²+Áfa/hó, ezért a Rudnay utcai garázs bérleti díja 13.672,-Ft+Áfa/hó úgy, hogy a közüzemi díjakat a Bérő fizeti.

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 f) pontja alapján az Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága dönt helyiségek cseréjéhez történő hozzájárulásról.

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 bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) rendelet 39. § (4) bekezdés f) pontja alapján, - úgy határoz, hogy Makó Város Önkormányzata **hozzájárul Kondor Sándor Zoltán** által bérelt 6900 Makó, Hunyadi u. 2/a. szám alatti autótároló Makó, Rudnay u. 1. A. földszinti garázshelyiségre **történő cseréjéhez 2025. szeptember 15.** napjától, 13.672,-Ft+Áfa/hó bérleti díj összegért, a csatolt szerződés-tervezetben foglaltaknak megfelelő tartalommal.
2. A bizottság felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés mellékletét képező bérleti szerződés és egyéb szükséges dokumentumok aláírására.

Határidő: 2025.09.15.

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
- Kondor Sándor Zoltán
- Irattár

Makó, 2025.08.15.




Farkas Éva Erzsébet
polgármester

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALVA

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 **Kondor Sándor Zoltán** (anyja neve:; Született:; lakcím:) mint bérlő (továbbiakban: bérlő) [bérbeadó és bérlő a továbbiakban együttesen: Szerződő Felek] között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

ELŐZMÉNY

A Szerződő Felek rögzítik, hogy Makó Város Önkormányzata jogelődjeivel a Makói Városgazdálkodási Vállalattal 1991.07.01. napján, majd a Városgazdálkodási Részvénytársasággal 1996.10.01. napján Bérlő szerződést kötött a Makó, Hunyadi u. 2/a autótároló helyiségre. Az ingatlan rossz állapotára való tekintettel és arra, hogy az Önkormányzat az ingatlant más célra kívánja hasznosítani a jövőben, Bérbeadó 2025.09.15. napjától a Hunyadi u. 2./a szám alatti autótároló helyett a Makó belterület 7566/A/68 hrsz-ú, Makó, Rudnay u. 1. A. földszintjén elhelyezkedő garázshelyiséget biztosítja a Bérlőnek.

Ezen okok miatt indokoltá vált a bérleti szerződés egységes szerkezetű okiratba foglalása az alábbiak szerint:

1. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a **Makó, belterület 7566/A/68 hrsz** alatt felvett, **6900 Makó, Rudnay u. 1. A. földszinti 17,09 m² alapterületű** garázshelyiség.

2. Bérbeadó - Makó Város Önkormányzat Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága/2025. (.....) TEB h. számú határozata alapján - bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pont szerinti ingatlant a (a továbbiakban: bérlemény).

3. a) Szerződő Felek jelen helyiségbérleti szerződést **határozatlan időtartamra**, illetve a Bérlemény Bérbeadó részéről történő más célú hasznosításáig terjedő időre kötik meg.

b) Bérbeadó köteles a bérleményt 2025.09.15. napján Bérlő részére birtokba adni, Bérlő 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 Bérlő jogosult a szerződéstől elállni. Az elállási jog Bérbeadót is megilleti, amennyiben a bérleményt Bérlő 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 Bérlő a Bérleményt **gépjármű tárolására** használhatja.

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

a) A helyiség bérleti díja 2025.09.01. napjától **13 672, -Ft/hó +ÁFA (800-Ft /m²/hó+ ÁFA).**

b) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlo 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 áll fenn elviteli jogosultsága a bérlet megszűnésekor. Az el nem vitt, illetve el nem vihető ingóságok és értéknövelő beruházások a Bérbeadó tulajdonába kerülnek.

5. Bérlo 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 Bérlo részére, a fizetési határidő a számla feladásától számított 8. nap.

Az átutalásnál a közlemény rovatban a kiegyenlítendő számla számát fel kell tüntetni.

6. 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.

7. Bérlo, mint felhasználó köteles a közszolgáltatási szerződéseket megkötni a szolgáltatókkal a saját nevében a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül, és azt bemutatni a Bérbeadónak ugyanezen határidőben. Köteles továbbá ezen jogviszonyból eredő díjfizetési kötelezettségének folyamatosan eleget tenni.

A szolgáltatási szerződések megkötésének, a közüzemi díjak bármelyike megfizetésének bármekkora összegű elmulasztását, vagy a fogyasztásmérők hitelesítésének elmulasztását a Szerződő Felek úgy tekintik, hogy Bérlo 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 Bérlot terhelik saját költségén.

Bérlo 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. Bérlo 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. Bérlo a Bérlemény albérletbe adására (vagy azt más jogcímen 3. személy birtokába adni) csak a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával jogosult.

10. A Bérlo a helyiséget rendeltetésszerűen és az együttélés követelményei szerint más személyeknek a szükséges mértéket meghaladó zavarása nélkül használhatja. A tevékenysége gyakorlása során a kizárólagosan és a más bérlokkal és használókkal közösen használt helyiségek, a lefolyók és vezetékek használatakor úgy köteles eljárni, hogy azokban károsodás ne következzen be. Amennyiben a használatból eredően, azzal ok-okozati összefüggésben kár keletkezik, azt a Bérlo köteles elhárítani, vagy a kijavítással kapcsolatos költségeket megtéríteni a Bérbeadónak.

A Bérelő – saját költségén - köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt gondoskodni a helyiség 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.

11. Bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti jogviszony időtartama alatt az épület **(Makó, Rudnay Gy. u. 1.)** karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, berendezéseiben bekövetkezett hibák elhárításáról.

12. A bérleti jogviszony megszűnik a bérleti jogviszony fennállása alatt bármikor a Szerződő Felek ilyen tartalmú megállapodásával, 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 39. § (3) bekezdésének g) pontja és (h) pontja alapján.

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.

13. Bérbeadó jogosult a szerződést felmondani:

a) a bérleti díj (és/vagy az egyszeri pénzbeli térítés havi részlete), a 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 (pl.: közüzemi díj vagy továbbszámlázott közüzemi díj fizetésének elmulasztása) (vagy jogszabályon alapuló kötelezettségének megszegése) esetén 15 napos felmondási idővel, feltéve, hogy a szerződésnek/jogszabálynak megfelelő magatartás tanúsítására a felmondás feladását megelőzően Bérbeadó a Bérelőt írásban felszólította és ebben határidőt szabva a jogkövetkezményekre figyelmeztette.

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

14. Bérelő kötelezettséget vállal a Bérlemény Bérbeadó részére történő birtokba adására a Bérbeadó felmondása esetén, a felmondásban meghatározott határidőben.

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

17. Ha a Bérelő a Bérlemény kiürítéséről nem gondoskodik, úgy a jelen szerződés aláírásával Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó az ingatlant - 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. Felek jogvita esetén a Makói Járásbíróság, illetve a Szegedi Törvényszék illetékességét kötik ki.

19. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.), 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, valamint Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Makó Város Vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete rendelkezései az irányadók.

Mellékletek száma: 1

Szerződés példányainak száma: 6

Makó,

Makó,

Makó Város Önkormányzata,
mint Bérbeadó képviselőjében:

Bérelő képviselőjében

.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester

.....
Kondor Sándor Zoltán
bérelő

Makó, napján:
Pénzügyileg ellenjegyeztem:

Horváthné Harkai Rita
Pénzügyi Iroda-Irodavezető

Makó, napján:
Jogi tartalmát jóváhagyom:

dr. Bodnár Gréta jegyző

1. sz. melléklet:

A helyiség berendezései 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 helyiségben 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 1 helyiségben levő vezetékszakaszt is;
c.) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);	c.) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a helyiségben lévő vezetékszakaszt is;
d.) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);	d.) a több helyiséget szolgáló szellőztető berendezés;
e.) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);	e.) a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a helyiségben levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is;
f.) beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);	f.) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal;
g.) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;	g.) a személy- és teherfelvonó;
h.) a csengő és a kaputelefonnak a helyiségben levő készüléke;	h.) a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;
i.) a helyiség elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok	i.) a több helyiséget szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
	j.) a több helyiségben keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.