

Bizottsági előterjesztés

2025. november 18.

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés megkötése a
Fiatalokért Gyermek és Ifjúsági Egyesülettel

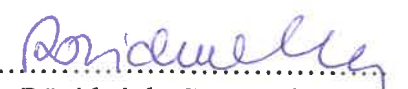
Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: I/706-1/2025

Melléklet: Helyiségbérleti szerződés-tervezet

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


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

Témafelelős:

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

Az előterjesztést látta:


.....

.....

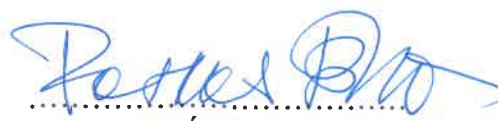
Döntésre megküldve:

Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**


.....
dr. Bodnár Gréta
jegyző

**A napirend előterjesztőjének
jóváhagyása:**


.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/706-1/2025

Üi.: dr. Rövidné dr. Szentandrás Edit

Előterjesztés

Tárgy: Helyiségbérleti szerződés megkötése a Fiatalokért Gyermek és Ifjúsági Egyesülettel

Melléklet: Helyiségbérleti szerződés-tervezet

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága

M a k ó

Tisztelt Bizottság!

Makó Város Önkormányzata és a Fiatalokért Gyermek és Ifjúsági Egyesület között (nyilvántartási szám: 06-02-0002887, székhely: 6900 Makó, Ószegedi út 5, adószám: 18284270-1-06, képvis.: Mucsi Tamás elnök, a továbbiakban: Egyesület) 2020. október 1. napján kelt helyiségbérleti szerződés szerint határozott időtartamra szóló bérleti jogviszony jött létre a Makó, Deák F. u. 8. szám alatti, önkormányzati tulajdonban lévő 207 m² alapterületű helyiség vonatkozásában. Az Egyesület céljaként tűzte ki Makón és a kistérségében lévő fiatalok közösségi életének összefogását, számukra közművelődési, kulturális, sportolási és szórakozási alternatívák biztosítását.

Az önkormányzat és az Egyesület között a bérleti jogviszony 2020. október hó 1. napjától 2025. szeptember hó 30. napjáig terjedő időtartamra jött létre 40,- Ft/m² + Áfa/hó kedvezményes bérleti díj mellett. Az Egyesület bérleti szerződése 2025. szeptember 30. napján lejár.

Az Egyesület elnöke a szerződéses jogviszony meghosszabbítását kezdeményezte, a korábbi megállapodás szerinti, kedvezményes díjfizetés mellett. Az Egyesület közműszolgáltatóktól a tartozásmentességi igazolásokat 2025. november 13. napján küldte meg a Makói Közös Önkormányzati Hivatal Makó székhelytelepülés hivatala Vagyonszolgáltatás 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 további biztosítása **40,- Ft + ÁFA/m²/hó, azaz, havi 8 280,- Ft + ÁFA bérleti díj mellett azzal, hogy a közüzemi díjakat Bérlettel viseli.** A bérleti jogviszony a bérleti szerződés-tervezet szerint határozott időre, 1 évre jönne létre.

Az Egyesület 2025.10.01. naptól a szerződéskötés napjáig helyiséghasználati díj címén a bérleti díjnak megfelelő összeget köteles megfizetni az önkormányzat által kibocsátott számlák alapján.

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

pontja alapján az Társadalmi Esélyteremtés 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.”

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.

Javasolt az Egyesület részére 40,- Ft + ÁFA/m²/hó, azaz, havi 8 280,- Ft + ÁFA bérleti díj mellett meghatározni a bérleti díjat azzal, hogy a közüzemi díjakat Bérelő viseli.

Tisztelt Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága!

A fentiekre tekintettel, a következő határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Bizottság elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testület Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban, valamint 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) pontjában biztosított jogkörében eljárva,- úgy határoz, hogy mint az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó szervezettel a **Makó, Deák Ferenc u. 8. szám alatti 207 m² alapterületű irodahelyiség bérbeadására 2025. december 01. napjától 2026. november 30. napjáig tartó időszakra bérleti szerződést köt a melléklet szerinti tartalommal a Fiatalokért Gyermekek és Ifjúsági Egyesülettel** (nyilvántartási szám: 06-02-0002887, székhely: 6900 Makó, Ószegedi út 5, adószám: 18284270-1-06, képvis.: Mucsi Tamás elnök) **8 280,-Ft+Áfa (40,-Ft +ÁFA/m²) havi bérleti díj** ellenében úgy, hogy a bérelő köteles a közüzemi költségeket viselni.

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

Határidő: azonnal

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 – Vagyonscsoport
- Fiatalokért Gyermekek és Ifjúsági Egyesület (6900 Makó, Ószegedi út 5.)
- Irattár

Makó, 2025. november 14.


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: 12069000-01103144-00100007, képviseli: Farkas Éva Erzsébet polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről **Fiatalokért Gyermek és Ifjúsági Egyesület** (nyilvántartási szám: 06-02-0002887; székhely: 6900 Makó, Ószegedi út 5., adószám: 18284270-1-06, képv.: Mucsi Tamás elnök), mint bérlő (továbbiakban: Bérlő) [Bérbeadó és Bérlő 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 7628 hrsz-ú, a valóságban 6900 Makó, Deák Ferenc u. 8. szám alatti** közigazgatási jelzésű, 207 m² alapterületű földszinti helyiség.

2. Bérbeadó - Makó Város Önkormányzat Társadalmi Esélyteremtés Bizottsága/2025. (.....) **TEB h.** számú határozata alapján - bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pont szerinti ingatlanból 207 m² alapterületű ingatlanrészt (a továbbiakban: bérlemény) a 20/2015.(X.28.) önkormányzati rendelet 44.§ (c) pontja alapján, tekintettel arra, hogy a bérlemény egyesülési jog alapján létrehozott társadalmi szervezet részére kerül bérbeadásra.

3. a) Szerződő Felek jelen helyiségbérleti szerződést **2025. év december 01. napjával kezdődő időponttal 2026. november hó 30. napjáig terjedő határozott 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) Jelen szerződés aláírásának időpontjában a Bérlő korábbi bérleti jogviszonyra és helyiséghasználatra tekintettel már birtokában tartja a bérleményt, így annak ismételt birtokba adására nem kerül sor.

c) A bérleményt Bérlő civilszervezeti nyilvántartásban megjelölt célja szerinti tevékenység folytatására használhatja. A bérlő kötelezettsége a tevékenységéhez szükséges engedélyek beszerzése.

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

a) A bérlemény bérleti díja **8.280,- Forint + ÁFA/hó (40,- Ft+Áfa/m²/hó).**

b) Bérlő a jelen szerződés írásban foglalása napjáig helyiséghasználati díj címén a bérleti díjnak megfelelő összeget köteles megfizetni a Bérbeadó által kibocsátott számlák alapján.

c) megállapodnak abban, hogy a Bérlő akár a jogviszony alatt, akár annak megszűnését követően értéknövelő beruházások megtérítésére nem tarthat igényt. Kizárólag az általa létesített és állagsérelem nélkül elmozdítható tartozékok és egyéb ingóságok vonatkozásában elviteli jogosultsága áll fenn a bérlet megszűnésekor.

5. Bérelő a havi bérleti díjat 2025. év december 01.havával kezdődően 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 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, negatív mértékű árindex változás esetén pedig változatlan összegű marad.

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.

Előbbi 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 14/c pont szerint felmondani, Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben, amennyiben Bérelő elmulasztja megfizetni a díjakat a szolgáltatók felé, és emiatt a szolgáltató a díjakat Bérbeadóval szemben érvényesítheti, Bérbeadó által a Bérelő helyett a szolgáltatónak megfizetett díjnak Bérelő által Bérbeadó részére történő megtérítéséért a Bérelő jelen szerződést aláíró törvényes képviselői, mint magánszemélyek kezességet vállalnak a jelen szerződés aláírásával (kezesek helytállása egyetemleges).

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

b) Bérelő 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. Bérelő a jelen szerződés megkötésekor a bérleményt és az abban lévő berendezéseket megvizsgálta és azokat rendeltetésszerű használatra és bérlet céljára továbbra is alkalmasnak találta.

9. Bérelő a bérlemény albérletbe adására (vagy azt más jogcímen 3. személy birtokába adni) csak a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával jogosult. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja, hogy a bérleményben lévő, és Bérelő alapító okiratában meghatározott feladatok teljesítéséhez kapcsolódó „büfé” üzemeltetését Bérelő harmadik személy (ek) közreműködésével valósítsa meg.

10. Bérelő a bérleményt rendeltetésszerűen és az együttélés követelményei szerint más személyeknek a szükséges mértéket meghaladó zavarása nélkül használhatja.

11. Bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti jogviszony időtartama alatt az épület karbantartásáról, a bérlemény központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, a helyiségek berendezéseiben bekövetkezett hibák elhárításáról.

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 bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 39. § (3) bekezdésének g) pontja és (h) pontja alapján

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 Bérbeadó köteles megfizetni.

13. A bérleti jogviszony megszűnik a bérleti jogviszony fennállása alatt bármikor a ilyen tartalmú, kifejezett megállapodásával, azzal, hogy Bérbeadó a bérleményre vonatkozó visszaadási szándék, illetőleg a közös megegyezéssel való szerződés megszüntetés iránti igény bejelentését követő 2. naptári hónap utolsó napjáig határoz leg hamarabb 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.

14. Bérbeadó jogosult a szerződést felmondani:

a) a bérleti díj (és/vagy az egyszeri pénzbeli térítés havi részlete) 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) 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.

15. 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.

16. 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.

17. A helyiségbérleti szerződés megszűnése esetén a Bérlő a bérleményt - külön megállapodás hiányában - tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni.

Arra az esetre, amennyiben a szerződés felmondása vagy közös megegyezéssel való megszüntetése esetére a 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 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.

19. Szerződő Felek jogvita esetén a Makói Járásbíróság, illetve a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

20. 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 bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

Szerződés példányainak száma: 6

Makó, 2025. év

**Makó Város Önkormányzata,
mint Bérbeadó képviselőjében:**

**Fiatalokért Gyermek és Ifjúsági Egyesület
mint Bérő képviselőjében:**

Farkas Éva Erzsébet
polgármester

Mucsi Tamás
elnök

Makó, 2025. napján:
Pénzügyileg ellenjegyeztem:

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

Makó, 2025. napján:
Jogi tartalmát jóváhagyom:

.....
dr. Bodnár Gréta jegyző