



Bácsalmás Város
Polgármesterétől

.... /2024.

Döntéshozatal módja:

Egyszerű többség

Tárgyalás módja:

Nyílt ülés

Témafelelős:

Tóth Attila

Osztály:

PBŰ Osztály

Melléklet:

2 db

..... sz. előterjesztés

Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2024. április 30-i ülésére

Új bérleti szerződés megkötése, a Bácsalmás, Szent János utca 9. hsz. és 1987. hrsz alatti „presszó üzlethelyiség ingatlanból az ingatlan déli részén található, önállóan megközelíthető, egyértelműen körül-határolható, 194,42 m² nagyságú helyiségcsoport” ingatlan hasznosítására tárgyban

Tisztelt Képviselő-testület!

A Bácsalmás, Szent János utca 9. hsz. és 1987. hrsz alatti presszó üzlethelyiség ingatlanból annak déli részén található, önállóan megközelíthető, egyértelműen körül-határolható, 194,42 m² nagyságú helyiségcsoport (a továbbiakban: Ingatlan) hasznosítása kapcsán Szűcs Attila (Bácsalmás, Bácsalmás, 13 Vértanú utca 34.) bérletől 2024. április 29-én jelzett bérleti jogról történő lemondás, illetve Sztantics Cintia (címe: 6430 Bácsalmás, Kossuth L. u. 148. a.sz.: 90103016-1-23; nyt.sz.: 59246572) által jegyzett, ugyanezen időpontban, ugyanezen Ingatlan bérleti joga átvételére vonatkozó, igény jelzése szerint, a hatályos bérleti szerződés 4.4 pontjában jegyzett - bérbeadói hozzájáruláshoz kötött- bérleti jog átruházásnak van helye.

Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2023. (XI. 2.) önkormányzati rendelete a hatályos szerződés bérleti jogviszony átruházására vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az előterjesztést szíveskedjenek megvitatni és az alábbi határozati javaslatot egyszerű többséggel (Mötv. 47.§ /2/) elfogadni!

Határozati javaslat

Tárgy: Új bérleti szerződés megkötése, a Bácsalmás, Szent János utca 9. hsz. és 1987. hrsz alatti „presszó üzlethelyiség ingatlanból az ingatlan déli részén található, önállóan megközelíthető, egyértelműen körül-határolható, 194,42 m² nagyságú helyiségcsoport” ingatlan hasznosítására

Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2023. (XI. 2.) önkormányzati rendelete alapján a Bácsalmás, Szent János utca 9. hsz. és 1987. hrsz alatti presszó üzlethelyiség ingatlanból annak déli részén található, önállóan megközelíthető, egyértelműen körül-határolható, 194,42 m² nagyságú helyiségcsoportra -hatályos bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését követően- 2024. május 1-től (illetve a közüzemi szerződések átvételének időpontjától) induló 2027. február 28. napjáig tartó határozott időtartamú, bérleti szerződést köt Sztantics Cintiával (6430 Bácsalmás, Kossuth L. u. 148.) az ingatlan mindenkor közüzemi szolgáltatásai és közszolgáltatási díjai megfizetése mellett.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester
Operatív felelős: Tóth Attila városüzemeltetési ügyintéző

A határozatról értesül:

- kivonattal: Németh Balázs polgármester
Patocskai Ibolya jegyző
Horváth István Attila PBÜ osztályvezető
Tóth Attila városüzemeltetési ügyintéző
- levélben: kérelmező és hatályos szerződés szerinti bérlő

Bácsalmás, 2024-04-29

Németh Balázs
Polgármester



BÁCSALMÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTERE

6430 Bácsalmás, gr. Teleki J. u. 4-8.

Telefon : (79) 541 455 e-mail : polg.hiv@bacsalmas.hu

Ügyfélfogadás : hétfő és péntek 8⁰⁰ - 12⁰⁰ csütörtök : 8⁰⁰ - 12⁰⁰ és 13⁰⁰ - 16⁰⁰

Ikt.sz.: B/2229-3/2024

Üi.: Tóth Attila

Bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

Bácsalmás Város Önkormányzata (székhely: 6430 Bácsalmás, Gróf Teleki József u. 4-8.; törzskönyvi azonosító szám: 724320; adószám: 15724320-2-03; statisztikai szám: 15724320-8411-321-03), képviselőjében **Németh Balázs polgármester**, mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), és

Szűcs Attila egyéni vállalkozó (székhely: 6430 Bácsalmás, 13 Vértanú utca 34.); nyilv.tart.szám: 28675683; adószám: 65865989-1-23), mint Bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**)

A Bérbeadó és Bérelő a továbbiakban együttesen: „Felek”.

1. Felek megállapodnak abban, hogy a közöttük 2022. március 1. napján keltezett, a **Bácsalmás belterület 1987 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, kivett, kultúrház művelési ágú, természetben a **Bácsalmás, Szent János utca 9.** szám alatt található nem lakás céljára szolgáló 225 m² összes területű **presszó** üzlethelyiség ingatlanból a hivatkozott bérleti szerződés tárgyát képező, az ingatlan déli részén található, önállóan megközelíthető, egyértelműen körül-határolható **194,42 m² nagyságú helyiségcsoport** bérletére irányuló bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés) a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:212. § (1) bekezdése alapján 2024. április 30-i hatállyal a jövőre nézve megszüntetik.**
2. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj megfizetése a Szerződés megszűnésének időpontjáig maradéktalanul megtörtént, a fizetési időszak miatti túlfizetés visszautalását Bérbeadó -a közüzemi díjak befizetésének igazolása esetén- haladéktalanul teljesíti.
3. A Felek kijelentik, hogy a Szerződésből adódóan egymással szemben -közüzemi és közszolgáltatási szerződések átírásával tisztázható folyószámlaegyenlegek, illetve megelőző pont szerinti bérleti díj túlfizetése rendezésén felül- semmilyen követelésük nincsen.
4. Felek a jelen jognyilatkozatot elolvasták, megértették, annak rendelkezéseit egyezően értelmezték, és ezt követően egyező akaratú, jóváhagyólag, cégszerűen írták alá.

Bácsalmás, 2024. április 30.

.....
Bérbeadó

.....
Bérelő

Bérleti Szerződés **(nem lakás céljára szolgáló helyiségre)**

, amely létrejött egyrészről **Bácsalmás Város Önkormányzata** (székhely: 6430 Bácsalmás, Gróf Teleki József utca 4.-8.; törzsszám: 724320, adószám: 15724320-2-03, statisztikai számjel: 15724320-2-03; teljesítésre nyitva álló bankszámlaszám: 51000015-10009990; képviselő: **Németh Balázs polgármester**), mint bérbeadó (**a továbbiakban: Bérbeadó**),

másrészről **Sztantics Cintia** (címe: 6430 Bácsalmás, Kossuth L. u. 148. a.sz.: 90103016-1-23; nyil.sz.: 59246572), mint bérlő (**a továbbiakban: Bérlő**)

A Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: „Felek”.

(1) A Szerződés tárgya

1.1. A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a **Bácsalmás belterület 1987. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, kivett, kultúrház művelési ágú, természetben a **Bácsalmás, Szent János utca 9.** szám alatt található nem lakás céljára szolgáló presszó üzlethelyiség ingatlan, amelynek összes területe: 225 m².

A presszó üzlethelyiség ingatlanból jelen bérleti szerződés tárgyát kizárólag az ingatlan déli részén található, önállóan megközelíthető, egyértelműen körülhatárolható 194,42 m² nagyságú helyiségcsoport (a továbbiakban: Ingatlan) képezi.

1.2. A Bérbeadó a Bérlő által benyújtott kérelem pozitív elbírálása alapján Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2023. (XI. 2.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 32. § (6) bekezdése szerint bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi az Ingatlant.

1.3. A Bérbeadó szavatol azért, hogy az Ingatlan a jelen Szerződés teljes időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a jelen Szerződés és a vonatkozó jogszabályok előírásainak, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs az Ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

(2) A Bérleti díj

2.1. Az Ingatlan bérleti díja 2024. május 1 – 2025. február 28. közötti időszakra vonatkozóan havi **13.465,20 Ft + 3.635,60 Ft (27% ÁFA)**, azaz **mindösszesen bruttó 17.100,80 forint** („Bérleti Díj”), amely havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig fizetendő. 2024. május 1 – 2025. február 28. közötti időszakot követően a bérleti díjat minden évben a tárgyév március 1. napjától a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével emelendő.

2.2. Bérlő vállalja, hogy az ingatlan rezsiköltségét a közüzemi óraállások alapján a Bérbeadó, illetve a szolgáltatók felé megfizeti.

(3) Birtokátruházás, az Ingatlan használata

3.1. A Bérbeadó a szerződés hatályba lépésének napján köteles az Ingatlan birtokát a Bérlőre átruházni, a Bérlő pedig köteles az Ingatlan birtokát átvenni. A birtokátruházásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

3.2. A Bérő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant rendeltetésszerűen használni. A birtokátruházás napjától a Bérő viseli a Bérleményben igénybe vett szolgáltatások költségeit. A bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a szolgáltatók számláit határidőben megfizeti.

3.3. A Bérő köteles az Ingatlan állagát megővni, ideértve az Ingatlantartozékait, felszereléseit, és az épület központi berendezéseit is. A Bérbeadó az Ingatlan használatát a Bérő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti.

3.4. Bérő kijelenti, hogy az Ingatlant **kifejezetten szórakozóhely üzemeltetés érdekében veszi bérbe**. Amennyiben a bérleményben végzett tevékenység folytatásához engedély szükséges, annak megszerzése a Bérő feladata. A bérő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

3.5. A Bérő köteles az Ingatlan rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási munkákat rendszeresen, a saját költségén elvégezni. Bérő köteles gondoskodni (R. 35. § (1)):

- a) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védő(elő-)tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- b) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, vagy cseréről,
- c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyet a bérő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben.

A 3.5 pontban, és annak a)-c) alpontjaiban rögzítetteken túli karbantartási és korszerűsítési munkákat a Bérbeadó köteles saját költségén elvégezni.

3.6. Az Ingatlan állagának megővéséhez szükséges karbantartási munkákat a Bérbeadó a Bérő előzetes értesítése mellett, a Bérő szükségtelen háborítása nélkül jogosult elvégezni, kivéve, ha az eset összes körülményeire tekintettel a Bérő előzetes értesítése nem várható el.

(4) A bérlet időtartama, megszűnése

4.1. A bérleti jogviszony **2024. május 1. napjától kezdődően 2027. február 28. napjáig tartó határozott időtartamra jön létre**. A szerződés indokolással ellátott rendes felmondással, 30 napos felmondási idővel megszüntethető.

4.2. Bármelyik fél jogosult azonnali hatállyal felmondani a Szerződést az alábbi esetekben:

- (a) ha a másik fél a Szerződésből eredő lényeges kötelezettségét nem teljesíti, az elmulasztott határidő leteltét követően adott megfelelő, legalább 15 napos póthatáridőben sem. Lényeges szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólag a Bérleti Díj, a szolgáltatási díjak vagy egyéb fizetési kötelezettség elmulasztása és az Ingatlan rendeltetésellenes vagy nem a Szerződés céljának megfelelő használata, a Biztosíték megfizetésének vagy kiegészítésének elmulasztása stb.
- (b) ha a másik féllel jogerősen csőd- vagy felszámolási eljárást rendelnek el, vagy ha a másik fél végelszámolásáról dönt.

A felmondást a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül kell közölni.

4.3. A Szerződés megszűnése esetén a Bérő köteles az Ingatlant a Bérbeadónak visszaadni, a rendeltetésszerű használatával együtt járó elhasználódástól eltekintve az Ingatlan birtokának a Bérőre történő átruházásakor fennálló állapotban. Ha a Bérő az Ingatlant a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakította, a Bérbeadó felhívására köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.

4.4. Ha a Bérelő a Bérlemény visszaadását elmulasztja, akkor köteles Bérleti Díjat fizetni, és ezt meghaladóan is felel minden olyan kárért, amely e nélkül nem következett volna be.

4.5. A Szerződés megszűnése estén a Bérelő a saját költségén felszerelt, és az Ingatlan állagának sérelme nélkül leszerelhető tartozékokat elviheti, kivéve, ha a Bérbeadó megfelelő kártalanítást ajánl fel, és az a bérelő lényeges jogi érdekét nem sérti.

4.6. A Bérbeadót **zálogjog** illeti meg a Bérleti Díj és a költségek erejéig a Bérelőnek a Bérleményben található vagyontárgyain és erre tekintettel megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az idegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, illetve a R. rendelkezései az irányadók.

Kelt: Bácsalmás, 2024-04-30

.....
Sztantics Cintia
bérelő

.....
Németh Balázs
Bácsalmás Város Önkormányzata
polgármester