



Bácsalmás Város
Polgármesterétől

.... /2025. KT-ülés

Véleményező bizottság:

Jogi és Ügyrendi Bizottság
Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság

Döntéshozatal módja:

Egyszerű többség

Tárgyalás módja:

Nyílt ülés

Témafelelős: Balogh-Matos Réka

Osztály: PBÜ Osztály

Melléklet: 1 db szerződéstervezet

..... sz. előterjesztés

Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. október 28-i ülésére

**Ingyenes használatba adási szerződés meghosszabbítása a 1231 hrsz-ú, természetben a
Bácsalmás, Rákóczi út 11. sz. alatti ingatlan üvegező műhely ingatlan részére**

tárgyban

Tisztelt Képviselő-testület!

2025.09.16. napon Zsivanov Ferenc Béla e.v. (6430 Bácsalmás, Korona u. 25.) kérelmet terjesztett elő hivatalunknál, hogy üveges és asztalos tevékenysége székhely/telephely céljára szolgáló ingatlan használatára jogosító, 2025. december 4-én hatályát veszítő használatba adási szerződését hosszabbítsuk meg. Döntéslétkészítés kapcsán fellelt iratanyag alapján Önkormányzatunk és Zsivanov Ferenc Béla e.v. 2007. augusztus 6. napján megállapodást kötöttek, mely szerint a jogszerűtlenül megépült és akkor még nem legalizált üvegező műhely épület tulajdonjogát Zsivanov Ferenc Béla e.v. 10 évig, illetve a tervezett piaccsarnok megépítéséig tartó időszakra vonatkozó ingyenes használat fejében átengedte Önkormányzatunk javára.

Hivatkozott megállapodás még a bácsalmási 1230/2. hrsz kialakítását megelőzően született, az eltelt időszakban az egykori társasházi ingatlan megosztásából kialakított, önálló 1230/2. hrsz és a szomszédos 1231. hrsz telekegyesítésével (2011) kialakult ingatlan részét képezi, sőt építésügyi hatóság hatósági bizonyítványa alapján ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is megtörtént (2017). Ingatlankataszteri rendszerünkben kizárólag a telekalakítási átvezetés történt meg, az épület nyilvántartása nem, így értékadat az ingatlanrész vonatkozásában nem áll rendelkezésre. Mivel a hasznosítási mód megválasztása okán becsült <25 mFt értéke alapján, Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2023. (XI. 2.) önkormányzati rendelete 32. § (2) bekezdésének rendelkezése szerinti pályázati eljárás lefolytatása melletti hasznosítási kötelezettség fennállása nem vélelmezhető. A Rend. 39. §-ának értelmében a helyiség bérletére vonatkozó szerződés maximum 5 év határozott időre köthető, mely kérelemre többször is meghosszabbítható, esetenként legfeljebb 5 évvel.

A mellékelt használatba adási szerződést 2025. december 5. napjától, 2030. december 4. napjáig tartó 5 év határozott időszakra javaslom megkötöni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az előterjesztést szíveskedjenek megvitatni és az alábbi határozati javaslatot egyszerű többséggel [Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 47.§ /2/] elfogadni!

Határozati javaslat

Tárgy: **Ingyenes használatba adási szerződés meghosszabbítása a 1231 hrsz-ú, természetben a Bácsalmás, Rákóczi út 11. hsz. alatti ingatlan üvegező műhely ingatlan részére**

Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2023. (XI. 2.) önkormányzati rendelete alapján a 6430 Bácsalmás, Rákóczi út 11. hsz. és 1231. hrsz alatti ingatlan üvegező műhely ingatlanrészére 2025. december 5. napjától, 2030. december 4. napjáig tartó, 5 év határozott időtartamú, ingyenes használatba adási szerződést köt Zsivanov Ferenc Béla egyéni vállalkozóval (6430 Bácsalmás, Korona u. 25.) az üvegező műhely mindenkori közüzemi szolgáltatásai és közszolgáltatási díjai megfizetése mellett.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Operatív felelős: Balogh-Matos Réka hatósági ügyintéző

A határozatról értesül:

- kivonattal: Németh Balázs polgármester
Patocskai Ibolya jegyző
Horváth István Attila PBÜ osztályvezető
Balogh-Matos Réka hatósági ügyintéző
- levélben: kérelmező

Bácsalmás, 2025-10-10

Németh Balázs
Polgármester

Használatba Adási 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: 15724320-8411-321-03; teljesítésre nyitva álló bankszámlaszám: 51000015-10009990; képviselőjében **Németh Balázs polgármester**), mint használatba adó, **a továbbiakban: „Használatba adó”,**

másrészről Zsivanov Ferenc Béla egyéni vállalkozóval (szül.: Bácsalmás, 1950.10.07., a.n.: Szabó Julianna, lakcíme: 6430 Bácsalmás, Korona u. 25.), mint használatba vevő **a továbbiakban: „Használatba vevő”.**

A Használatba adó és Használatba vevő a továbbiakban együttesen: „Felek”.

- (1) A **Használatba adó** ingyenesen használatba adja, **Használatba vevő** pedig használatba veszi a **Bácsalmás belterület 1231 hrsz. alatt felvett, Bácsalmás Rákóczi út 11. hsz alatti üzlethelyiség: 23,76 m², raktár: 24,96 m² és Wc: 1,28 m² helyiségeket tartalmazó** nem lakás céljára szolgáló helyiségeket tartalmazó ingatlanrészét, mint a felek között 2007. augusztus 6. napján kötött 10 éves határozott időtartamra, illetve ezen belül piaccsarnok megépítéséig tartott időszakra vonatkozó ingyenes használati jogviszonyban hasznosult ingatlant, illetve időközben lefolytatott telekalakítás eredményeként ingatlanrészt (a továbbiakban: Ingatlan).
- (2) **A használatba adás 2025. december 5. napjától 2030. december 4. napjáig tartó határozott időtartamra történik.**
- (3) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel, vagy átlátható szervezettel köthető. Használatba vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont c) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- (4) **Az Ingatlant Használatba vevő üveges műhely tevékenység folytatása céljából használja.**
- (5) Használatba vevő köteles megfizetni az Ingatlan fenntartásával kapcsolatos valamennyi rezsi és közüzemi díj (víz, villany, fűtés, szemétszállítás stb.) költségeit a Használatba adó, illetve a közmű szolgáltatók és közszolgáltató által kibocsátott számlák alapján.
- (6) **Használatba vevő** köteles az Ingatlan állagát megóvni, ideértve az Ingatlan tartozékait, felszereléseit és az épület központi berendezéseit. A Használatba adó az Ingatlan használatát a Használatba vevő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti.
- (7) **Használatba vevő** köteles az Ingatlan rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási munkákat rendszeresen, a saját költségén elvégezni. **Használatba vevő** köteles gondoskodni [Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2023. (XI. 2.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: 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 bérelő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben.

Használatba adó az Ingatlan korszerűsítését, illetve annak költségeit nem vállalja.

- (8) A szerződés indokolással ellátott rendes felmondással, 30 napos felmondási idővel megszüntethető.
- (9) Használatba adót megilleti az azonnali hatályú felmondás joga akkor, ha
- az Ingatlant a szerződésben meghatározott tevékenységi körön kívül használja,
 - az Ingatlant nem szerződésszerűen használja,
 - a közüzemi díjfizetési kötelezettségének határidőben, felszólítás ellenére sem tesz eleget, díjhátralék miatti esetleges mérőóra leszerelés esetén a visszaszerelés teljes költsége a Használatba vevőt terheli.
 - a (6) pontban írt beszámolási kötelezettségüknek nem tesznek eleget, - egyéb súlyos szerződésszegést követnek el.
- (10) A szerződés megszűnése esetén a Használatba vevő köteles az Ingatlant a Használatba adónak visszaadni, a rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódástól eltekintve az Ingatlan birtokának a Használatba vevőre történő átruházásakor fennálló állapotban.

Ha a Használatba vevő az Ingatlant a Használatba adó előzetes engedélye nélkül átalakította, a Használatba adó felhívására köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.

- (11) A szerződés megszűnése esetén a Használatba vevő a saját költségén felszerelt és az Ingatlan állagának sérelme nélkül leszerelhető tartozékokat elviheti, kivéve, ha a Használatba adó megfelelő kártalanítást ajánl fel és az a Használatba vevő lényeges jogi érdekeit nem sérti.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljeskörűen, 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 elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az Nvtv., továbbá az R. rendelkezései az irányadók.

Kelt: Bácsalmás, 2025. október 31.

.....
Zsivanov Ferenc Béla
egyéni vállalkozó
Használatba vevő

.....
Németh Balázs
Bácsalmás Város
Önkormányzata
polgármester
Használatba adó