



Bácsalmás Város
Polgármesterétől

.../2026. KT-ülés

Döntéshozatal módja:

Egyszerű többség

Véleményező Bizottság:

Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság

Jogi és Ügyrendi Bizottság

Tárgyalás módja:

Nyílt ülés

Témafelelős:

Tóth Attila

Szervezeti egység:

PBÜ Osztály

Melléklet: 1db

.....sz. előterjesztés
**Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. május 26-i testületi ülésére**

**A Tenkes-Térségi Foglalkoztató Kft. bérleti szerződésének meghosszabbítása
tárgyban**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Bácsalmás belterület 1281. hrsz alatt nyilvántartott, természetben a Bácsalmás, Hősök tere 2. hsz alatti ingatlan belső udvarán található műhely épületeket jelenleg a Tenkes-Térségi Foglalkoztató Kft. bérlő. Bérleti szerződésünk 2026. május 31. napján lejár, melynek 2025. 09. 17-én kelt levélben foglaltak szerinti meghosszabbítását kéri.

A megelőző időszak tapasztalat belső udvari használat rendezetlenségét a 3.7. pont szerint a fűnyírás-bérleti díjszabáson felüli Bérlői fizetési kötelezettség mellett, a BÖKK Npkft. által végzendő-Bérbeadói felvállalásával kívánjuk orvosolni.

Fenti kérelem elbírálása - Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 9/2023. (XI. 2.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Önk.rend.) 32. § (4) bekezdésének rendelkezése: „... az önkormányzat által támogatott tevékenységhez szükséges helyiség bérbeadása, vagy preferált bérlő részére helyiség bérbeadása pályázati eljárásán kívül történik.” szerint, illetve az ingatlankataszterben nyilvántartott Könyv szerinti bruttó érték: 33.402.360,- Ft mértéke, a kérelem tevékenység folytatásának változatlan formája jegyzésével a megelőző időszak: 5 éves intervallumára utalásával, illetve az Önk.rend. 32. § (5) bekezdésének rendelkezésére: „A Polgármester pályázati eljárás lefolytatása nélkül a (2) bekezdés szerinti forgalmi érték [25 millió forint] feletti, üresen álló helyiségeket ideiglenesen, maximum három hónapra bérbe adhatja.” valamint az Önk.rend. 32. § (5) bekezdésének rendelkezésére: „A (2) bekezdés szerinti értékhatár alatti helyiségek bérbeadására a polgármester jogosult.” okán kizárt hatáskör alapján – a képviselő-testület hatáskörébe rendelt.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem a tisztelt Testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megvitatni és az alábbi határozati javaslatot egyszerű többséggel (Mötv. 47.§ /2/) elfogadni!

Határozati javaslat

Tárgy: **A Tenkes-Térségi Foglalkoztató Kft. bérleti szerződésének meghosszabbítása**

1. Bácsalmás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2020. (XII. 16.) rendelet 26.§-a alapján a Tenkes-Térségi Foglalkoztató Kft. (székh.: 7800 Siklós, Váralja u. 55.), Bácsalmás, Hősök tere 2. szám alatti ingatlan belső udvarán található nem lakás céljára szolgáló műhely épületekre vonatkozó bérleti szerződését -az ingatlan belső udvari térrészére vonatkozó kiegészítéssel- meghosszabbítja 5 éves határozott időtartamra: 2031. május 31-ig.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza Németh Balázs polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: a) azonnal

Felelős: Németh Balázs polgármester

Operatív felelős: Tóth Attila városüzemeltetési ügyintéző

A határozatról értesül:

- kivonattal: Németh Balázs polgármester
Patocskai Ibolya jegyző
Horváth István Attila PBÜ osztályvezető
Agócs Tímea pénzügyi ügyintéző
Tóth Attila városüzemeltetési ügyintéző

- levélben: kérelmező

Bácsalmás, 2026-05-12

Németh Balázs
Polgármester

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS MEGHOSSZABBÍTÁSA

,amely létrejött egyrészről **Bácsalmás Város Önkormányzat** (székhely: 6430 Gróf Teleki József u. 4-8., adószám: 15724320-2-03, statisztikai számjel: 15724320-8411-321-03, teljesítésre nyitva álló bankszámlaszám: 51000015-10009990-00000000, képviselőként **Németh Balázs polgármester**), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**); másrészről a **TENKES-TÉRSÉGI FOGLALKOZTATÓ Kft.** (szh.: 7800 Siklós, Köztársaság tér 8. 1. emelet 4-5. iroda, cégjegyzékszám: 02-09-080316; adószám: 24696144-2-02; képviselőként **Botos István ügyvezető**), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**); a **Bérbeadó** és a **Bérlő** továbbiakban együttesen: „Felek”.

1. A szerződés tárgya

- 1.1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a **Bácsalmás belterület 1281. hrsz** alatt nyilvántartott, természetben a **Bácsalmás, Hősök tere 2.** házszám alatti ingatlan, melynek belső udvarán található **nem lakás céljára szolgáló műhely épületek**, valamint a belső udvarnak a játszóházi ingatlanrész használatjának kezelésébe adandó, belső udvaron belül szükséges anyagmozgatás térigényének biztosítása mellett, mintegy 5,00 m × 22,00 m területen felüli része, a továbbiakban együttesen: „az ingatlan”.
- 1.2. Felek, a **2021. 05. 11-én** kelt bérleti szerződést - a Bérlő által benyújtott kérelem/2026. (V.26.) Bácsalmás v.ö.h. határozatba foglalt pozitív elbírálása alapján Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2023. (XI. 2.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: R.) 39. § rendelkezése szerint, 5 éves határozott időtartamra meghosszabbítják.
- 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 jogszabályi előírásoknak, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozza, vagy megakadályozza.

2. A Bérleti díj

Az ingatlan bérleti díja (2027. 02. 28-ig): havi 145.778,- Ft + ÁFA/hó, azaz mindösszesen bruttó 185.138,- Ft/hó („Bérleti díj”), amely a minden hónapban megküldött számla szerint fizetendő.

Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2023. (XI. 2.) **önkormányzati rendelete 37. §-ának rendelkezése szerint a bérleti díj 2027. 03. 01-től a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével emelendő.**

3. Birtokátruházás, az Ingatlan használata

- 3.1. Bérlő a korábbiakban már használatba vette az Ingatlant.
- 3.2. A Bérlő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant rendeltetésszerűen használni. A birtokátruházás napjától a Bérlő viseli a Bérleményben igénybe vett szolgáltatások költségeit. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a szolgáltatók számláit határidőben megfizeti.

- 3.3. A bérlő köteles az Ingatlan állagát megóvni, ideértve az Ingatlan tartozékait, felszereléseit és az épület központi berendezéseit is. A Bérbeadó az Ingatlan használatát a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a bérlő vagy a megbízott képviselője jelenlétében.
- 3.4. Bérlő kijelenti, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiséget **kifejezetten üzemi felhasználásra veszi bérbe**. Amennyiben a bérleményben végzett tevékenység folytatásához engedély szükséges, annak megszerzése a Bérlő feladata.
- 3.5. A Bérlő köteles az Ingatlan rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási munkákat rendszeresen, a saját költségén elvégezni. Bérlő 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 bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben.
- Az ezen túlmenő karbantartási és korszerűsítési munkákat a Bérbeadó köteles saját költségén elvégezni.
- 3.6. Az Ingatlan állagának megóvásához szükséges karbantartási munkákat a Bérbeadó a Bérlő előzetes értesítése mellett, a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül jogosult elvégezni, kivéve, ha az eset összes körülményeire tekintettel a Bérlő előzetes értesítése nem várható el.
- 3.7. Az 1.1. pont szerinti terület fűnyírása -harmadik fél vállalkozó bevonásával- a 2. pont szerinti bérleti díjon felüli, a minden hónapban megküldött számla alapján, 2027. 02. 01-ig 15.000,-Ft + Áfa / hónap, 2027. 03. 01-től a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével korrigálandó díjtétel Bérlő általi megfizetése ellenében Bérbeadó kötelezettsége.

4. A bérlet időtartama, megszűnése

- 4.1. A bérleti jogviszony **2026. június 1. napjától kezdődően 2031. május 31. napjáig tartó, 5 éves, határozott időtartamra jön létre**. A szerződés indokolással ellátott rendes felmondással, 60 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 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 Bérelő köteles az ingatlant a Bérbeadónak visszaadni, a rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódástól eltekintve az ingatlan birtokának a Bérelőre történő átruházásakor fennálló állapotban. Ha a Bérelő 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 meghaladón is felel minden olyan kárért, amely e nélkül nem következett volna be.
- 4.5. A Szerződés megszűnése esetén 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.

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 rendelkezései az irányadók.

Kelt: Bácsalmás, 2026. 05.

.....
Bácsalmás Város Önkormányzata
Németh Balázs
polgármester
Bérbeadó

.....
Tenkes-Térségi Foglalkoztató Kft.
Botos István
ügyvezető
Bérelő