



Battonya Város Polgármestere
5830 Battonya, Fő u. 91.
Tel.: 06-68/456-000 Fax: 06-68/457-615
e-mail: polgarmester@battonya.hu
Honlap: www.battonya.hu

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2023. szeptember hó 28. napján tartandó ülésére

Tárgy: Humán Szolgáltató Központ kérelme helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása iránt

Tisztelt Képviselő-testület!

Battonya Város Önkormányzat képviselő-testülete 168/2022. (X.6.) Kt. határozat alapján a tulajdonát képező 3325. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Battonya, Puskin utca 101. szám alatt található önkormányzati tulajdonban álló épületben lévő 52 m² alapterületű helyiséget a Humán Szolgáltató Központ (székhely: 5742 Elek, Gyulai út 18.) részére, annak jogszabályban meghatározott feladatai ellátására bérbe adta 2022. október 15. napjától 2023. október 14. napjáig.

Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződés hamarosan lejár, a Humán Szolgáltató Központ kérelemmel fordult a képviselő-testülethez a szerződés további 5 évvel történő meghosszabbítása iránt.

A Humán Szolgáltató Központ évek óta ellátja településünkön a házi segítségnyújtás alapszolgáltatást, amelyre a lakosság részéről igény mutatkozik, ezért javaslom, hogy az új helyiségbérleti szerződés 2023. október 15. napjától 2028. október 14. napjáig, 5 évre jöjjön létre.

Kérem a képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

...../2023. (...) Kt határozat

1. Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló 3325. helyrajzi számú, természetben Battonya, Puskin utca 101. szám alatt található épületben lévő 52 m² alapterületű helyiségre a Humán Szolgáltató Központtal (5742 Elek, Gyulai út 18.) 2023. október 15. napjától 2028. október 14. napjáig szóló határozott idejű bérleti szerződést köt a határozat melléklete szerinti tartalommal. A képviselő-testület a helyiség bérleti díját 60 000.-Ft/hó +ÁFA összegben határozza meg.

2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármester a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Boros Csaba polgármester

Battonya, 2023. szeptember 12.

Boros Csaba
polgármester

Az előterjesztést készítette:	dr. Czákó Anita aljegyző
Az előterjesztést áttanulmányozta és jóváhagyta:	Varga István Tamás jegyző
Az előterjesztést tárgyalta:	Településfejlesztési, Mezőgazdasági, Környezetvédelmi és Ügyrendi Bizottság
Melléklet:	Szerződés-tervezet
Előterjesztéshez meghívott:	Wengerter Bernadett képviselő
Döntéshozatal:	Egyszerű többség

K/272/2023.

Boros Csaba polgármester részére
Battonya Város Önkormányzata

Fő u. 91.
Battonya
5830

Tárgy: Bérleti jogviszony

meghosszabbítása

BATTONYA POLGÁRMESTERI HIVATAL		
ÉPÍTÉS 2023 SZEP 11	HIVATAL Külső Szolgálat	
ÉPÍTÉS 7253	HIVATAL BAT 9956-1	
TELÉFON	ELŐSZÁM	ELŐADÓ

Tisztelt Polgármester Úr!


Alulírott Wengerter Bernadett, mint a **Humán Szolgáltató Központ** (székhely: 5742 Elek, Gyulai út 18., adószám: 18753387-2-04, képviseli: Wengerter Bernadett képviselő) képviselője az alábbi kéréssel fordulok Önhöz.

Intézményünk, mint Bérló és Battonya Város Önkormányzata, mint Bérbeadó (Battonya Város Önkormányzatának 168/2022. (X.6.) Kt. határozat alapján) között 2022. október 15. napjától 2023. október 14. napjáig tartó, határozott időre szóló ingatlan bérleti szerződés jött létre a 3325. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Battonya, Puskin utca 101. szám alatt található önkormányzati tulajdonban álló épületben lévő 52 m² alapterületű helyiség („bérlemény”) vonatkozásában.

A bérleti időszak lejártának közeledtével kérem Polgármester urat, hogy szíveskedjen további öt évvel meghosszabbítani a hivatkozott, Intézményünkkel fennálló helyiségbérleti szerződést.

Segítő együttműködését előre is köszönöm!

Elek, 2023. év szeptember hó 5. napja


Wengerter Bernadett
képviseletigazgató Központ
Humán Szolgáltató Központ
5742 Elek
Gyulai út 18.
Adószám: 18753387-2-04

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Battonya Város Önkormányzata** (képviselője: **Boros Csaba polgármester**, székhely: 5830 Battonya, Fő utca 91., törzsszám: 725240, adószám: 15725242-2-04), mint bérbeadó („**Bérbeadó**”),

másrészről **Humán Szolgáltató Központ** (székhely: 5742 Elek, Gyulai út 18., adószám: 18753387-2-04, képviseli: Wengert Bernadett) mint bérlő („**Bérlő**”) között a
Kt. határozat alapján, (a **Bérbeadó** és a **Bérlő** együttesen: „**Szerződő Felek**”) az alulírott napon és helyen az, alábbi feltételek mellett:

I. A bérlet tárgya

1. A **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonát képezi a 3325. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Battonya, Puskin utca 101. szám alatt található önkormányzati tulajdonban álló épületben lévő 52 m² alapterületű helyiség („**bérlemény**”).
2. A **Bérbeadó** ezennel bérbe adja, a **Bérlő** pedig bérbe veszi a bérleményt azzal a kötelezettséggel, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleményt csak az intézmény jogszabályban meghatározott feladati ellátásának céljára használhatja.

II. Időtartam

3. Jelen szerződés 2023. október 15. napjától 2028. október 14. napjáig, határozott időre szól.

III. Bérleti díj

4. A helyiség bérleti díját havi 60.000.-Ft+ÁFA, azaz hatvanezer forint + ÁFA összegben állapítják meg a **Szerződő Felek**, mely összeget a **Bérlő** a helyiségbérleti jogviszony fennállása alatt havonta előre, egy összegben, legkésőbb minden hónap 15. (tizenötödik) napjáig köteles a **Bérbeadónak** a Battonya Városi Önkormányzat Városellátó Szervezet 11733089-16655623 számú számlaszámára történő utalással vagy az önkormányzat házi pénztárába megfizetni. A bérleti díj minden év január 1. napjával a KSH által megállapított előző évi hivatalos fogyasztói árindex mértékével emelkedik.
5. A bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat. A közüzemi díjakat a **Bérlő** havonta a **Bérbeadónak** fizeti meg a **Bérbeadó** által kiállított számla alapján, az ott feltüntetett fizetési határidőn belül. A **Bérbeadó** az általa kiállított számlához másolatban csatolja a közüzemi szolgáltató által kiállított számlát. A Felek megállapodnak abban, hogy a mérőórák állását a birtokba adás napján közösen, jegyzőkönyvben rögzítik.
6. A Felek rögzítik, hogy a bérlemény állapotáról, az abban található berendezési és felszerelési tárgyáról új fényképfelvétel nem készül, tekintettel arra, hogy a bérlemény jelenleg is a Bérlő használatában van, a 2022. október 24. napján kötött helyiségbérleti szerződés megkötésekor készült állapotfelmérést a Felek most is irányadónak tekintik.
7. A Bérlő az első havi bérleti díjat jelen szerződés aláírásakor a Bérbeadónak megfizeti.
8. A bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a Bérlő köteles minden késedelmes nap után a jegybanki alapkamat másfélszeresével megegyező késedelmi kamatot fizetni.

IV. Az ingatlan átadása és átvétele

9. A Felek az ingatlan átadásáról nem rendelkeznek, tekintettel arra, hogy 2022. október 14. óta a bérlemény a Bérló használatában van.

V. A Bérló jogai és kötelezettségei

10. A **Bérló** a helyiség bérleti jogát más részére nem engedheti át, azt nem cserélheti el, a helyiséget albérletbe nem adhatja.

11. A **Bérló** a bérleményt a rendeltetési módjának megfelelően, *rendeltetésszerűen* jogosult és köteles használni, úgy, hogy a használat megfeleljen a Polgári Törvénykönyv, a helyiségek bérletére vonatkozó jogszabályok, továbbá jelen bérleti szerződés rendelkezéseinek és biztosítsa a bérleti időszak egészére, hogy az ingatlan állapota megfeleljen a birtokba-adási jegyzőkönyvben rögzítetteknek, figyelembe véve a használati idő során természetes úton, a rendeltetésszerű használat és megfelelő karbantartás melletti elhasználódással kapcsolatosan azt, hogy ezen állagromlást is legkésőbb a bérleti szerződés megszűnésekor a **Bérló** köteles elhárítani; a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt *ugyanolyan állapotban*, minőségben köteles visszaszolgáltatni, ahogyan azt a bérleti jogviszony kezdetekor átvette. Amennyiben a fenti kötelezettségét a **Bérló** nem teljesíti, úgy azt a **Bérbeadó** a **Bérló** költségére elvégezheti.

A bérlemény birtokba bocsátása előtt a **Felek** állapotfelmérést végeznek.

12. A rendeltetésszerű *használatot* a **Bérbeadó** jogosult a **Bérló** indokolatlan zavarásának lehetőség szerinti mellőzésével akár maga, akár meghatalmazottja útján, a **Bérló** előzetes értesítése mellett *ellenőrizni*, e célból a bérleménybe belépni és az észlelt hiányosságokra vagy szerződésszegő magatartásra a **Bérló** figyelmét felhívni. A **Bérló** a helyiségbe való bejutást akkor is köteles biztosítani, ha az a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a helyiségen belüli hibaelhárítás elvégzésének biztosítása érdekében szükséges. Az ellenőrzés során tapasztalt rendeltetésellenes használatot a **Bérló** köteles azonnal megszüntetni.

13. A **Bérló** köteles a bérleti időszak végéig a bérleményben a természetes elhasználódás miatt esetlegesen szükségessé váló, *esztétikai javításokat* saját költségére elvégezni vagy elvégeztetni.

14. A **Bérló** kizárólag a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet a bérleményen *értéknövelő, vagy más átalakítási munkálatokat*.

15. A **Bérló** a bérleményben a szerződés időtartama alatt bármely - az állag sérelmével el nem távolítható - *berendezési vagy felszerelési tárgyat* kizárólag a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélyével *szerez(tet)het vagy épít(tet)het* be.

16. A **Bérló** köteles megtéríteni az ingatlanban általa, alkalmazottai által rendeltetésellenes használattal okozott kárt – az épületgépészeti berendezések, vezetékek, lakásberendezés vonatkozásában – beleértve az eredeti állapot helyreállításának költségét is.

17. A **Bérló** gondoskodik a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről, az épület, továbbá az

épületben lévő helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, azon hulladék elszállításáról, amely a **Bérlő** tevékenységével függ össze.

18. A helyiség burkolatainak, ablakainak, ajtóinak és a berendezéseinek karbantartásával, felújításával, pótlással és cserével kapcsolatos munkák és költségek a **Bérlőt terhelik**.

A **Bérlő** a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával, cseréjével kapcsolatos munkák elvégzéséhez a Bérbeadó előzetes engedélye, hozzájárulása szükséges.

V. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

19. A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérlet egész időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas és megfelel a szerződés előírásainak, továbbá azért, hogy harmadik személynek a bérleményre vonatkozóan nem áll fenn olyan joga, amely a **Bérlőt** a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

20. A Bérbeadó a bérlet időtartama alatt köteles gondoskodni

a) az épület karbantartásáról;

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

21. A Bérbeadó köteles a Bérlő által jelzett, használatot akadályozó, az épület és a bérlemény központi berendezéseit érintő meghibásodásokat a műszaki indokolt határidőn belül kijavíttatni. A kisebb, gyors intézkedést igénylő javításokat Bérlő saját maga is megteheti (pl. csap- vagy szelepcsere, WC-tartály javítás stb.), melynek igazolt költségeit a felek előzetes egyeztetést követően a következő havi bérleti díjban elszámolják.

VI. A szerződés megszűnése

22. A Szerződő felek közös megállapodásával.

23. Bármelyik fél jogosult arra, hogy a bérleti szerződést a másik félhez címzett írásos felmondó nyilatkozattal indokolás nélkül 45 napos felmondási idővel felmondja. A felmondási idő a felmondó nyilatkozatnak a másik fél részére történő kézbesítésétől számított 45 nap.

24. Amennyiben a Bérlők a díjfizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat, vagy a közüzemi díjakat és az ingatlan használatával felmerülő egyéb költségeket nem fizetik meg, a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeiket nem teljesítik, illetve a bérleményt rongálják, vagy rendeltetésével ellentétesen használják, a Bérbeadó köteles a Bérlőket- a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartás tanúsítására írásban felszólítani.

Ha a Bérlők a felszólításnak 8 napon belül nem tesznek eleget, a Bérbeadó további 8 napon belül írásban a szerződést felmondhatja (rendkívüli felmondás). A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat azzal, hogy a felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

A helyiségbérleti jogviszonyt a Bérbeadó a Bérlők előzetes felszólítását követően, legalább tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatják

abban az esetben is, ha a Bérlok, vagy a velük együttlakó személy a Bérbeadóval vagy szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít, vagy a lakást vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződészerűen használják.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül kell közölni.

25. A Felek megállapodnak abban, hogy ha a tárgyban jelölt ingatlanban az önkormányzat kíván önkormányzati feladatot vagy állami támogatással megvalósuló feladatot ellátni, a szerződést a Bérbeadó rendes felmondással a 30. pontban foglaltak szerint rendes felmondás útján megszüntetheti.

26. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a tárgyban jelölt épületet vagy egyéb helyiségét a Bérbeadó felújítani, korszerűsíteni vagy átalakítani kívánja és ennek következtében a bérleményben folytatott tevékenység szüneteltetése szükséges, a szüneteltetés időtartamára a Bérlok kártalanítás és cserhelyiség nem illeti meg.

VII. Kiköltözés

27. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlok köteles mindennemű fizetési kötelezettségének eleget tenni, a Bérbeadóval elszámolni, tartozásait rendezni.

28. A Bérlok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén kötelesek a Bérleményt csereingatlanra, további elhelyezésre, vagy ellenszolgáltatásra való jogosultság nélkül, a Bérleti Szerződés megszűnésének napján saját ingóságaitól kiürített állapotban elhagyni és annak birtokát a Bérbeadónak visszaszolgáltatni. Amennyiben a **Bérlok** a bérleti jogviszony megszűnésének napján nem adja át a **Bérbeadónak** a bérleményt, úgy a **Bérbeadó** jogosult a bérleményen zárat cserélni; ingóságokat elszállíttatni és azt akár hulladékként kezelni, azt birtokba venni; a fenti feladatot a Bérlok költségére elvégezni.

29. A bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérlok a Bérleményt állagmegőrzött, kitakarított állapotban, kiürítve kötelesek a Bérbeadó birtokába visszaadni a birtokbaadási jegyzőkönyvben meghatározott eredeti állapotnak megfelelően, de figyelembe véve a szerződésben meghatározott célnak megfelelő használatból eredő természetes elhasználódást.

30. Azt a berendezést vagy felszerelést, amelyet Bérlok saját költségén szerel(tet) fel, a Bérbeadóval történő megállapodást követően jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor az eredeti állapot visszaállítása mellett leszerel(tet)ni és magukkal vinni, kivéve, ha az a bérlemény állagát rontja vagy veszélyezteti. Ez utóbbi esetben a pénzbeli megváltásra a Felek külön megállapodása az irányadó.

31. Amennyiben a Bérlok a bérleményben értéknövelő beruházást végzett, úgy a szerződés megszűnésekor jogosult azokat elbontani és elszállítani, kivéve, ha az a bérlemény állagát rontja vagy veszélyezteti. Ez utóbbi esetben a pénzbeli megváltásra a Felek külön megállapodása az irányadó.

32. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlok** felel minden olyan kárért, amelyet a bérlet megszűnésére előírt kötelezettségének be nem tartásával vagy a bérlemény késedelmes kiürítésével okoz a **Bérbeadónak**.

Amennyiben a Bérelő a Szerződés megszűnésének napján nem adja át a Bérleményt és nem távolítja el saját tulajdonú személyes tárgyait, akkor a jogcím nélküli használat időtartamára időarányosan a bérleti díj ötszörösét köteles megfizetni a további napokra.

VIII. Vegyes és záró rendelkezések

33. A jelen szerződés tartalmazza a Felek között létrejött teljes és végleges megállapodást. A Feleket nem köti egyetlen olyan szóban vagy írásban, kifejezett vagy hallgatóságos módon tett rendelkezés, nyilatkozat, feltétel vagy kijelentés sem, melyet a jelen Szerződés nem tartalmaz. Ha a jelen Szerződés bármely része érvénytelenné, jogtalanná válik, az a fennmaradó részek érvényességét, jogszerűségét és érvényíthetőségét nem érinti.
34. A jelen szerződést a Felek érvényesen csak írásban módosíthatják. Írásbeli módosítás hiányában a módosítás érvénytelen, az joghatás kiváltására alkalmatlan.
35. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Bérleti Szerződéssel kapcsolatos bármely jognyilatkozat kizárólag írásban érvényes. A kapcsolattartás a Bérleti Szerződésben megjelölt címeken történik mindaddig, amíg ezen adatokban bekövetkezett változásról a Szerződő Felek egymást írásban nem értesítik. Az egymás közti levelezésben a postai szolgáltató útján tértivevénnyel elküldött levelet bármely okból történő sikertelen kézbesítés esetén a feladástól számított 10. (tizedik) napon kézbesítettnek kell tekinteni.
36. Az e bérleti szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993 évi LXXVIII. törvény, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről a 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.
37. Jelen szerződés 3 egymással mindenben megegyező példányban készül, amely 5 oldalas, és amelyet a Szerződő Felek kölcsönös átolvasás és értelmezés után akarattal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben helybenhagyólag írják alá.

Battonya, 2023. szeptember

.....
Bérbeadó
Battonya Város Önkormányzata
Boros Csaba
polgármester

.....
Bérelő
Humán Szolgáltató Központ
Wengerter Bernadett
képviselő

Jogi ellenjegyzés:

.....
Varga István Tamás
jegyző