

# Előterjesztés

## a Bicske, Aradi vértanúk u. 18. alatti helyiségcsoport bérletéről

1. előterjesztés száma: 1/2021
2. előterjesztést készítő személy neve: Soós Attila
3. előterjesztés készítésében közreműködő személy neve: –
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
  - 1. számú melléklet – határozati javaslat
  - 2. számú melléklet – bérleti szerződés tervezet
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
  - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: **nyílt**
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
  - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény
  - a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény
  - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
  - a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 7/2016. (III. 30.) önkormányzati rendelet

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Gazdálkodási Bizottság!**

Bicske Város Önkormányzat tulajdonában áll a Bicske, Aradi vértanúk u. 18. szám (bicskei 445 hrsz) alatt lévő, 930 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, rajta egy nem lakás céljára szolgáló, 180 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, összkomfortos helyiségcsoporttal.

Az ingatlan az elmúlt években a Baptista Szeretetszolgálatnak, majd 2016-tól a jogutód szervezetének – Országos Szociális Intézményfenntartó Központ – volt bérbe adva sérült, fogyatékos személyeket ellátó napközi otthon céljára, a szociális törvény 86. §-a alapján. A bérlő a bérleti jogviszonyt intézményátszervezés miatt 2020. október 31. napjával felmondta.

A helyiségcsoport használatára 2020 őszén jelentkezett a Baptista Tevékeny Szeretet Misszió elnevezésű szervezet, akik szociális jellegű feladatok ellátására szakosodtak.

A szervezet Kelet-Magyarországon kezdte meg tevékenységét 12 évvel ezelőtt, ma már 197 településen vannak jelen szociális ellátásokkal.

A szervezet a szociális törvény 65/F. § (1) bekezdés b) pont, valamint 86. § (2) bekezdés c) pontja szerinti fekvőbeteg-gyógyintézeti kezelést nem igénylő pszichiátriai betegek, illetve szenvedélybetegek nappali ellátását szeretné az ingatlanban bérleti jogviszony formájában végezni.

A képviselő-testület 170/2020. (X.30.) határozatával a szervezet részére biztosította a bérlet lehetőségét, valamint felhatalmazást adott a feladat-ellátási szerződések megkötésére.

A szervezet kérelme alapján a bérleti szerződés a hivatkozott határozat 2. pontja szerint akkor lép hatályba, amikor a szervezet megszerzi a bicskei telephelyre vonatkozó szolgáltatási nyilvántartásba vételt.

A szerződéskötés előkészítése során a szervezet képviselője – a szolgáltatási nyilvántartásba vétel érdekében – úgy módosította a kérelmüket, hogy a bérleti szerződés egy határozott, naptári időpontban, pl. augusztus 1. napján lépjen hatályba, mert ez egyszerűsíti a szolgáltatási engedély megszerzését.

A módosítási kérelem az önkormányzati szándékot és a feladatellátást nem befolyásolja, csupán technikai jellegű, ezért javasolom a hivatkozott képviselő-testületi határozat 2. pontjának részleges módosítását.

Bicske, 2021. július 8.

Tisztelettel:

Bálint Istvánné  
polgármester

**1. melléklet az 1/2021 számú előterjesztéshez**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**Tárgy: Bicske, Aradi vértanúk u. 18. alatti helyiségcsoport bérlete**

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a 170/2020. (X. 30.) számú határozatának 2. pontját az alábbiak szerint módosítja:

„2. a tulajdonát képező bicskei 445 hrsz-ú ingatlant pályázati eljárás mellőzésével 5 éves, határozott idejű bérleti jogviszony keretében biztosítja az 1. pont szerinti tevékenység ellátásához. A bérleti jogviszony kezdete 2021. augusztus 1. napja.”

2. felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására, valamint a szükséges nyilatkozatok megtételére.

**Határidő:** 2021. augusztus 15.

**Felelős:** Polgármester

## HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Bicske Város Önkormányzata** (képviseli: Bálint Istvánné, polgármester) Bicske, Hősök tere 4., mint Bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **Baptista Tevékeny Szeretet Misszió** (székhely: 4028 Debrecen, Simonyi út 14, adószám: 18212134-2-09; képviselő: Faragó Tiborné ügyvezető), mint Bérelő, (továbbiakban: Bérelő)

közt az alábbi feltételek mellett:

1.) Bérbeadó tulajdonjoga alapján bérbe adja, Bérelő bérbe veszi a Bicske, Aradi vértanúk u. 18. szám alatti (bicskei 445 hrsz.) nem lakás céljára szolgáló 180 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoportot (továbbiakban bérlemény) fekvőbeteg-gyógyintézeti kezelést **nem** igénylő pszichiátriai betegek, illetve szenvedélybetegek nappali ellátása céljából.

2.) Jelen bérleti szerződés 5 év határozott időre szól.  
Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés 2021. augusztus 1. napján lép hatályba.

A jogviszony hatályának lejáratakor – amennyiben a Bérelő a bérleményből nem költözött ki – nem alakul át határozatlan idejű jogviszonnyá.

Bérbeadó köteles a Bérleményt legkésőbb a bérleti szerződés hatályba lépésének napjától számított 8 napon belül a Bérelő birtokába adni. A birtokba adásról Felek Birtokbaadási Jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a mérőórák gyári számát, állását, valamint a Bérlemény állapotát. A Birtokbaadás során Bérbeadó köteles a Bérlemény kulcsait Bérelő részére átadni.

3.) Szerződő felek a bérlemény bérleti díját a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját szabályozó 293/2019. (XII. 11.) bérbeadói határozat alapján, állapítják meg mely a bérleti szerződés létrejöttkor 144.000,-Ft/hó + Áfa bérleti díjat jelent (II. díjővezet, „C” hasznosítási mód, közművesítettségi szorzó 100%).  
Bérelő a bérleti díjat minden hónap 8. napjáig előre esedékesen fizeti meg a Bérbeadó Takarékbank Zrt.-nél vezetett 50420410-10000128 számú számlájára.

A Bérbeadó a számláját a Bérelő következő számlázási címére nyújtja be:  
Baptista Tevékeny Szeretet Misszió  
4028 Debrecen, Simonyi út 14

4.) A Bérelő elismeri a Bérbeadó azon jogát, hogy a hatályos, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját szabályozó önkormányzati határozat módosítása esetén – vonatkozó jogi korlátok között – jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény közüzemi költségeit a beépített főmérőkön mért fogyasztás alapján Bérelő a Közszolgáltató felé fizeti meg számla ellenében.

6.) Bérelő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 3 hónapi nettó bérleti díjnak megfelelő összeget, azaz 432.000- Ft-ot letétbe helyez az 50420410-10000166 számú számlára. A biztosítékból Bérbeadó közvetlen kielégítést kereshet abban az esetben, ha a Bérelő a bérleményt a jelen szerződés szerinti határidőben nem hagyja el, az okozott kárt nem

téríti meg, az eredeti állapotot nem állítja helyre, továbbá bérleti díj hátraléka áll fent. Szerződés szerű teljesítés esetén a szerződés megszűnésekor a biztosíték 15 napon belül visszajár a Bérelő részére.

- 7.) A bérelői használathoz szükséges átalakítások költségei a Bérelőt terhelik. Értéknövelő beruházást a Bérelő csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet, ennek megtérítésére csak a hatályos önkormányzati rendelet rendelkezései alapján, a Bérbeadóval kötött ilyen irányú külön írásbeli megállapodás esetén és az abban foglalt mértékben tarthat igényt.
- 8.) Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény használatának célját csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg. A helyiségcsoportnak az engedélyezett, 1.) pontban rögzített céltól – engedély nélkül történő – eltérő hasznosítása, vagy más személy engedély nélküli befogadása a szerződés Bérbeadó általi rendkívüli felmondását vonja maga után.
- 9.) A bérlemény üzemeltetésével összefüggésben a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása Bérelő kötelezettsége.
- 10.) Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a bérleményre jelen állapotában és értéken vagyonbiztosítással rendelkezik. Bérbeadó az esetlegesen keletkező károkért csak a vagyonbiztosításában szereplő értékig vállal felelősséget. Az ingóságokban és esetlegesen a bérlemény biztosítási értéke felett keletkező károkért Bérbeadó nem felel.
- 11.) Bérelő a bérlemény használatával kapcsolatban keletkező hulladék elszállításáról a bérlemény birtokbavételének napjától gondoskodni köteles. A Bérlemény előtti közterület, járda takarítása, síkosság-mentesítése a Bérelő feladata és költsége.
- 12.) Bérbeadó a bérleti szerződést cserehelyiség felajánlása és biztosítása, illetve kártalanítás nélkül rendkívüli felmondással felmondhatja, ha
  - a.) a Bérelő a bérleti díj fizetési kötelezettségének a megállapodott határidőig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire Bérbeadó Bérelőt – újabb határidő kitűzésével – írásban figyelmeztette, s e határidő eredménytelenül telt el,
  - b.) Bérelő a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségének nem tesz eleget.
  - c.) a Bérelő a Bérbeadóval, az ingatlan használóival, vagy az ingatlan környezetében lévő ingatlanok tulajdonosaival szemben botránnyos, túrheteretlen magatartást tanúsít,
  - d.) a Bérelő Bérbeadói engedélyhez kötött tevékenységet Bérbeadó engedélye nélkül végez,
  - e.) a Bérelő a helyiséget (közös használatra szolgáló helyiséget, területet) rongálja vagy rendeltetésellenesen használja.

A felmondás előtt a teljesítésre, illetve a helytelen magatartás megszüntetésére Bérbeadó Bérelőt felszólítja.

Bérbeadó a felmondást a kötelezettség teljesítésére megszabott határidő eredménytelen eltelte után a jogszabályokban előírt határidővel írásban közli Bérelővel.

A felmondás az első két esetben az elmulasztott határnapot követő hónap, egyéb esetben a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő 15 napnál rövidebb nem lehet.

- 13.) A Bérelő tisztában van azzal, hogy a Bérbeadót a hátralékos bér és járuléka erejéig a Bérelőnek a bérlemény területén lévő vagyontárgyain – kivéve a Bérelőnek és ügyfeleinek adatait tároló adathordozók, dokumentumok – zálogjog illeti (Ptk. 6:337.§ /1/).
- 14.) A Bérelő a bérleti szerződést bármikor írásban felmondhatja. Ebben az esetben a helyiségbérleti jog megszerzésével kapcsolatos költségeinek megtérítését nem igényelheti és egyéb vagyoni igényvel sem léphet fel Bérbeadóval szemben. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de 90 napnál rövidebb nem lehet.
- 15.) A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén Bérelő köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- 16.) Bérelő tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát Bérbeadónak előzetesen be kell jelentenie, ahol bérbeadói hozzájárulást kell kérnie.
- 17.) Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén – a szerződés megszűnését követő 15 napon belül – az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat elbontja és elszállítja. Amennyiben Bérelő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult azt a Bérelő költségére és veszélyére elvégezni.
- 18.) Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv., valamint a 7/2016. (III. 30.) számú önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.
- 19.) A szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik a Bérbeadó székhelye szerinti illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.
- 20.) Jelen bérleti szerződés jogalapja a Bérbeadó ...../2021. (VII. ....) számú határozata.

Mellékletek:

- birtokbaadási jegyzőkönyv

Bicske, 2021.

Debrecen, 2021.

.....  
**Bérbeadó**  
**Bálint Istvánné**  
**polgármester**

.....  
**Bérelő**  
**Faragó Tiborné**  
**ügyvezető**

*ellenjegyzem:*

*Fritz Gábor jegyző*

*Molnár Enikő pénzügyi irodavezető*

*dr. Petrik Péter ügyvéd*