



Szigetszentmárton Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

2318. Szigetszentmárton, Telkes u. 10.

Tel.: 06-24-456-325, fax.:24-456-312

e-mail: jegyzo@szigetszentmarton.hu

Ügyiratszám: I./180 - ... / 2020.

Törvényességi szempontból
ellenőrizte és jóváhagyta:

P.H.

Dr. Cseh Balázs
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

*Szigetszentmárton Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2020. október 21. napi rendes, nyilvános testületi ülésére*

TÁRGY	6.) Szigetszentmárton 820 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra érkezett bérleti igény
ELŐTERJESZTŐ	Bencs Tamás polgármester
KÉSZÍTETTE	Dr. Cseh Balázs jegyző
MEGHÍVOTTAK	-
MELLÉKLETEK	- Nagy Béla kérelmező kérelme - bérleti szerződés koncepció
TÁRGYALÁS MÓDJA	nyílt ülésen
DÖNTÉSHOZATAL	egyszerű szótöbbséggel

Tisztelt Képviselő-testület!**Előzmények:**

Nagy Béla részéről 2020. szeptember 3. napi keltezéssel kérelem érkezett, amelyben előadta, hogy szeretné bérbe venni az önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadú kizárólagos tulajdonát képező Szigetszentmárton 820 hrsz-ú ingatlant. *(A kérelem az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.)*

Nagy Béla kérelmét a képviselő-testület megtárgyalta – a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság előzetesen véleményezte – és a 2020. szeptember 22. napi ülésén az alábbi döntést hozta:

118/2020. (IX.22) Képviselő-testületi határozat:

Szigetszentmárton 820 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra érkezett bérleti igényről

Szigetszentmárton Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Szigetszentmárton 820 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra érkezett bérleti igényről szóló döntést következő testületi ülésre elnapolja.

A képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy a kérelmezővel egyeztetéseket folytasson a bérleti szándékról és feltételekről.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a soron következő rendes testületi ülésre készítsen elő egy bérleti szerződés-tervezetet.

Felelős: Bencs Tamás polgármester

Határidő: következő testületi ülés

A döntés végrehajtása során Bencs Tamás polgármester egyeztető tárgyalást folytatott Nagy Béla kérelmezővel.

Indokolás:

A képviselő-testület 118/2020. (IX.22) sz. határozata értelmében a bérleti szerződés tervezetét a jegyző elkészítette. *(A bérleti szerződés tervezete az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.)*
A polgármester döntésre a képviselő-testület elé terjeszti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés mellékletét képező kérelem alapján alakítsa ki véleményét és döntsön a kérelem elbírásáról.

S z i g e t s z e n t m á r t o n, 2020. október 14.

Bencs Tamás
polgármester

„A”
HATÁROZATI JAVASLAT
A Szigetszentmárton 820. hrsz bérleti jogáról

Szigetszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a tulajdonában lévő 2318 Szigetszentmárton belterületi 820 hrsz.-ú ingatlan nem lakás célú, kivett beépítetlen területként nyilvántartott 340 m² területet bérleményként hasznosítja és pályáztatás nélkül a jelen határozat mellékletét képező bérleti szerződés feltételeivel 5 év határozott időre évi 150.000,- Forint bérleti díj ellenében Nagy Béla számára biztosítja.

A képviselő-testület elfogadja az előterjesztés melléklete szerinti bérleti szerződést, és felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.

Felelős: Bencs Tamás polgármester
Határidő: értelem szerint

„B”
HATÁROZATI JAVASLAT
A Szigetszentmárton 820. hrsz bérleti jogáról

Szigetszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Nagy Béla kérelmét a tulajdonában lévő 2318 Szigetszentmárton belterületi 820 hrsz.-ú ingatlan nem lakás célú, kivett beépítetlen területként nyilvántartott 340 m² terület 5 év határozott idejű bérletre vonatkozóan nem támogatja.

Felelős: Bencs Tamás polgármester
Határidő: értelem szerint

1. számú melléklet:**Szigetszentmárton Község Önkormányzata**

Szigetszentmárton,

Telkes utca 10.

Tárgy: önkormányzati terület - bérleti szándéknyilatkozat

Szigetszentmártoni Polgármesteri Hivatal KÖZPONTI IKTATÓ	
Érke: 2020. 09. 07	
Szám: 4015	Ügyintéző: Dr. Gel.

Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott Nagy Béla, mint a Szigetszentmárton Erdősor utca 53 szám alatti lakos azzal a kéréssel fordulok a tisztelt Képviselő Testülethez, hogy jelezzem közép-hosszú távú bérleti szándékom a 820 Hrsz, (valóságban Erdősor utca 52.) 340 nm-es önkormányzati területre.

A terület az Önkormányzat tulajdonában áll és jelenleg elhanyagolt, hulladékkal telezsírt állapotban van. Saját költségen vállalom a terület kitakarítását, hulladék mentesítését és folyamatos karbantartását 5 évre.

Kérem a Képviselő testületet, hogy soron következő Testületi ülésén a bérleti szándékot szíveskedjenek tárgyalni és támogató döntés esetén az éves bérleti díjat megállapítani.

Ajánlatommal kapcsolatban kérem a tisztelt Képviselő Testület kedvező elbírálását.

Szigetszentmárton, 2020-09-03

Tisztelettel:



Nagy Béla

2. számú melléklet:

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS */TERVEZET/*

amely létrejött egyrészről Szigetszentmárton Község Önkormányzata (képviseli: Bencs Tamás polgármester, székhely: 2318 Szigetszentmárton, Telkes u. 10., adószám: 15730909-2-13), mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

Nagy Béla (...), mint Bérlő (a továbbiakban: Bérlő),

és valamennyien együttesen: Felek között, az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel:

I. Szerződés tárgyát képező ingatlan és annak jogi helyzete

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll a Ráckevei Földhivatalban 2318 Szigetszentmárton belterületi 820 hrsz. alatt nyilvántartott – 2318, Szigetszentmárton, Erdősor utca 52. sz. alatt található kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

II. A szerződés tárgya

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az I.1. pont alatti ingatlant.

III. Albérletbe adás és átruházás

1. Bérlő a Bérbeadó rögzítik, hogy Bérlő jogosult a bérelt ingatlan egyes részeinek harmadik személy részére történő albérletbe adására, de kizárólag személygépjármű tárolás céljára, minden más célú a bérelt ingatlan egészének vagy egyes részeinek harmadik személy részére történő albérletbe adása a Bérbeadó előzetes írásos engedélyével lehetséges.

2. Amennyiben a Bérlő albérletbe adja az ingatlant vagy annak egy részét, a Bérbeadó felé változatlanul köteles teljesíteni a jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit és gyakorolhatja szerződéses jogait.

IV. A szerződés hatálya és időtartama

1. A jelen szerződés a szerződő felek aláírásával egyidejűleg hatályba lép.

2. A jelen szerződést a felek - tekintettel a Bérlő által végrehajtani kívánt beruházás jellegére és volumenére - határozott időtartamra kötik meg.

3. A határozott időtartam 5 év.

4. A határozott időtartam leteltével - a hatálybalépéstől számított 5. évnek a hatálybalépéssel azonos naptári napján - a szerződés megszűnik, kivéve ha a felek közös megegyezéssel másként döntenek vagy a jelen szerződés eltérően rendelkezik.

5. A jelen szerződés (ideértve annak mellékleteit) a Felek bérleti jogviszonyával kapcsolatos teljes megállapodását képezi, és ebben a körben hatálytalanít minden, a Felek által egymás között a jelen szerződés tárgyára vonatkozóan megkötött vagy megtett korábbi megállapodást, egyezséget és intézkedést, akár szóban, akár írásban tették.

V. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

1. A Bérbeadó a szerződéses jogviszony teljes időtartamára köteles biztosítani a Bérelő részére az Ingatlan zavartalan használatát.

2. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dologra harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérelőt a szerződés szerű és rendeltetés szerű használatban akadályozná vagy korlátozná.

3. A Bérbeadó akként nyilatkozik és szavatol azért, hogy az ingatlan jogi helyzeténél megjelölt jelzálogjogok, elidegenítési és terhelési tilalmak - ide értve a későbbiekben esetlegesen megkötendő ügyleteit is - nem akadályozzák vagy zárják ki a jelen szerződés megkötését.

4. A Bérbeadó a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a bérlet tárgyának használatát.

5. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérelő a szerződés tárgyát képező ingatlant környezetszennyeződéstől mentesen veszi át Bérbeadótól.

VII. A Bérelő jogai és kötelezettségei

1. A bérelő az ingatlant a rendeltetésének és a jelen szerződésnek megfelelően használhatja, felelős mindazokért a károkért, amelyek a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használatból fakadnak.

2. A Bérelő az ingatlan bérlete ellenében bérleti díjat köteles fizetni, amelynek feltételrendszeréről a jelen szerződés külön fejezete rendelkezik.

3. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a mindenkor jogszabályi előírásoknak - különös tekintettel a környezetvédelmi előírásokra - megfelelően használja.

4. A Bérelő köteles viselni az Ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket és a közterheket.

VIII. Bérleti díj

1. A bérleti díj mértéke 150.000,- Forint HUF/év, azaz százötvenezer forint HUF/év.

2. A VIII.1. szerinti bérleti díjat az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján áfa nem terheli.

3. A Bérelő a bérleti díjat évente előre köteles megfizetni. A bérleti díj esedékességének napja a tárgyév januárjának 15. napja.

4. A bérleti díjról a Bérbeadó az esedékesség napján jogosult és köteles számlát kibocsátani és azt eljuttatni a Bérelőhöz, aki azt a 15 napos fizetési határidőn belül köteles átutalás útján megfizetni a Bérbeadó számláján megjelölt bankszámlájára.

5. A bérleti díj késedelmes fizetése esetén Bérelő a bérleti díjon felül a Polgári Törvénykönyv szóló 2013. évi V. törvényben meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni Bérbeadónak.

IX. Kaució (óvadék) és felhasználási szabályai

1. Bérelő a Bérleti Szerződésben foglalt valamennyi fizetési kötelezettsége és az esetlegesen a bérleti jogviszonnyal összefüggésben a Bérbeadónak okozott kár, költség megfizetésének biztosítására köteles az első bérleti díjjal egyidejűleg 150.000,- forint évi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (kauciót) a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

2. Az óvadék összegével a szerződő felek a Bérleti Szerződés megszűnésekor elszámolnak.

3. Bérelő az óvadékot (kauciót) - vagy annak egy részét - akkor jogosult visszakapni, ha a Bérleti Szerződés megszűnésekor az Ingatlannak a Bérbeadó részére történő visszaadását követően a Bérlemény megfelelő állapotban van, és Bérelő teljesítette a jelen Bérleti Szerződésből és/vagy azzal kapcsolatban felmerülő összes kötelezettségét.

X. Az ingatlanon elhelyezésre kerülő felépítményekkel kapcsolatos szabályozás

1. A bérlet tárgyát képező ingatlanon a bérelő köteles az alábbi felépítményeket elhelyezni:

a) a telekhatár 3 oldalát határoló kerítés létesítése;

b) a telek utcafronti oldalán tolókapu létesítése

c) a telken elhelyezhető, külön lekerített és zárható, mobil legalább 110 literes szeméttároló;

d) Jogosut továbbá a fentiek magas színvonalú működtetéséhez szükséges kiegészítő létesítmények elhelyezésére.

2. A Bérelő az általa megvalósítani kívánt létesítmény(ek) terveit köteles a Bérbeadóval egyeztetni és ahhoz a Bérbeadó hozzájárulását megszerezni.

3. Bérbeadó vállalja, hogy a beruházáshoz szükséges tulajdonosi hozzájárulását, amennyiben a kiviteli terveket megismerte és elfogadta, az illetékes hatóságokhoz benyújtandó engedélyekhez a Bérelő rendelkezésre bocsátja. A Bérbeadó a hozzájárulását csak indokolt esetben tagadhatja meg.

4. Bérelő köteles a felépítmény(ek) létesítésével és üzemeltetésével kapcsolatos valamennyi jogszabályi és hatósági előírásnak eleget tenni.

5. A felépítmények elhelyezésével és felépítésével összefüggésben felmerülő engedélyeket a Bérelő saját költségén és eljárásában köteles megszerezni, ill. köteles viselni a felépítmények működtetésével együtt járó költségeket, közterheket, közműdíjakat és adókat.

6. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérelt ingatlanon végzett tevékenységi körét, illetve a felépítmény arculatát csak a Bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásával módosíthatja. A Bérbeadó a hozzájárulását ebben az esetben is csak indokolt esetben tagadhatja meg.

7. A Bérelő a tevékenységéhez szükséges közműhasználatért fizetendő csatlakozási és fejlesztési díjakat maga fizeti meg a szolgáltatóknak. Bérelő gondoskodik saját mérőállomások felszereléséről saját fogyasztásának mérése érdekében.

8. Ha a felépítmény üzemeltetéséhez útjellegű közművesítés szükséges, annak költségeit Bérelő viseli.

9. A Bérelő által folytatott tevékenységéhez kapcsolódó reklámtáblákat és egyéb marketingeszközöket a bérelt ingatlanon a Bérelő szabadon elhelyezhet, ennek során csak a vonatkozó jogszabályi és helyi önkormányzati szabályozások rendelkezéseit köteles betartani.

10. Felek rögzítik, hogy a X.1. a-c.) pontokban meghatározott felépítmények, beruházások kivitelezése Bérelő szerződéses kötelezettsége, amelynek a bérleti szerződés hatálybalépését követő egy éven belül eleget kell tennie. A Felek rögzítik azt is, hogy a bérleti szerződés megszűnését követően ezen pontok szerinti létesítmények Bérbeadó tulajdonába szállnak át, azért ellenszolgáltatásra Bérelő nem válik jogosulttá.

XI. Az ingatlanon elhelyezésre kerülő felépítmények jogi sorsa

1. Felek rögzítik, hogy a X.1. a-c.) pontokban meghatározott felépítmények, beruházások kivitelezése Bérelő szerződéses kötelezettsége, amelynek a bérleti szerződés hatálybalépését követő egy éven belül eleget kell tennie. A Felek rögzítik azt is, hogy a bérleti szerződés megszűnését követően ezen pontok szerinti létesítmények Bérbeadó tulajdonába szállnak át, azért ellenszolgáltatásra Bérelő nem válik jogosulttá.

2. Bérelő tudomásul veszi, hogy az ingatlanon létesített egyéb felépítmény(eke)t a bérleti szerződés megszűnésével köteles kártalanítás nélkül, a saját költségén rövid határidővel elbontani, és az eredeti állapotot helyreállítani. Amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a szükséges munkálatokat Bérelő költségére elvégeztetni.

3. Bérelő mentesül a bontási és eredeti állapot helyreállítási kötelezettség teljesítése alól, amennyiben a közösen megállapított értéken a jelen megállapodás alapján létesített felépítményt Bérbeadó megvásárolja Bérelőtől.

XII. Jelen szerződés módosítása

1. Jelen szerződés kizárólag írásban, külön e célra szerkesztett dokumentum formájában közös megegyezéssel - módosítható.

XIII. A szerződés megszűnése és jogkövetkezményei

1. Felek jogosultak jelen Bérleti Szerződés egyoldalú felmondására (rendes felmondás) a határozott időtartam hatályának fennállása alatt. Bérelő oldalán történő egyoldalú felmondás esetében Bérbeadót 1 évi bérleti díjnak megfelelő bánatpénz illeti meg. Bérbeadó oldalán történő egyoldalú felmondás esetében Bérelőt 1 évi bérleti díjnak megfelelő bánatpénz illeti meg.

2. A Bérleti Szerződés megszűnik, és a szerződő Felek mentesülnek a jelen szerződés keretei között meghatározott kötelezettségeik alól:

a. Ha a Felek közös megegyezéssel felbontják a Bérleti Szerződést;

- b. A határozott bérleti időtartam vagy a meghosszabbított bérleti időtartam lejártával;
- c. Ha a Bérlet tárgyát képező ingatlan vagy a rajta elhelyezett építmény elpusztul;
- d. Amennyiben a Bérlő felróható okból az építkezést nem valósítja meg.
- e. Ha Bérlő vagy Bérbeadó azonnali hatállyal felmondja a szerződést a másik Fél súlyos szerződésszegésére hivatkozva.

3. Rendkívüli felmondás

a. A Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:

- i. a Bérlő a bérleti díjfizetési kötelezettségének 15 napot meghaladó késedelemmel tesz eleget,
- ii. a Bérlő az ingatlant nem a jelen szerződésben foglalt céllal használja,
- iii. a Bérlő olyan szerződésszegést követ el, amelyet a Bérbeadó írásos felszólítása ellenére sem orvosol, illetőleg
- iv. a Bérlő a Bérbeadónak jelentős anyagi hátrányt okozó szerződésszegést követ el akár a szerződéses kötelezettségeken belül, akár szerződésen kívül.

b. A Bérlő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben

- i. a Bérbeadó az ingatlan rendeltetésszerű és szerződésszerű használatát nem biztosítja, vagy egyéb olyan ismételt szerződésszegést követ el, amelyet írásbeli felszólítás ellenére sem orvosol.

4. A Bérbeadó részéről történő rendkívüli felmondás esetén a Bérlő köteles a bérelt ingatlant rövid határidővel – 60 nap - elhagyni.

5. A Bérlő részéről történő rendkívüli felmondás esetén a Bérbeadó az általános kártérítési szabályok szerinti felelősséggel tartozik a Bérlő felé.

XIV. Vegyes rendelkezések

1. Vis maiorként minősül minden olyan esemény és körülmény, amelyre Felek nem számíthattak, amelynek bekövetkezésére semmiféle behatásuk nem lehet, továbbá melyet megfelelő elővigyázatossággal sem lehetett megelőzni, és amely akadályozza az egyik vagy mindkét Felet kötelezettségeik teljesítésében. Ilyen körülménynek számít a törvényi és/vagy szabályozási környezet megváltozása, továbbá bármilyen engedély Bérlőnek nem felróható elvesztése, melyek hátrányosan érintik Bérlő tevékenységét és/vagy a Bérlemény fentiekben meghatározott használatára való alkalmasságát. Nem számít vis maior eseménynek a Bérlő tevékenységi engedélyének időleges megvonása, illetve ebben az esetben a Bérlemény Bérlő általi használatának felfüggesztése; a Bérlő ekkor is köteles valamennyi fizetési és egyéb kötelezettségének teljesítésére.

2. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen bérleti szerződés megkötése során és fennállása alatt minden, egymásról szerzett valamennyi adatot és információt, beleértve a jelen szerződés létrejöttét és annak tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelik.

3. A szerződés adatai nyilvánosságra vagy harmadik személy tudomására - a hatósági megkeresés kivételével - kizárólag a másik szerződő fél kifejezett hozzájárulása alapján hozhatók.

4. Minden értesítés és egyéb közlés, melyet a jelen szerződés alapján meg kell vagy meg lehet tenni, írásban teendő meg. A felek értesítési címei megegyeznek a Szerződő felek fejezetében megjelölt székhelyekkel, illetve lakcímmel. Felek köteleztek magukat, hogy címük és egyéb elérhetőségük esetleges megváltozásáról 15 munkanapon belül értesítik egymást.

5. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírására minden korlátozás nélkül jogosultak.

6. A jelen szerződéssel, annak teljesítésével kapcsolatos jogvitájukat a Felek elsődlegesen megkísérik tárgyalásos úton rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy kikötik a Ráckevei Járásbíróság illetékességét.

7. A jelen szerződésben részletesen nem érintett kérdésekben a Ptk. előírásait kell irányadónak tekinteni.

8. Jelen szerződés 5, egyenként ____ (____) számozott oldalból álló magyar nyelvű példányban készült.

9. Jelen szerződést a felek képviselői közös átolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

Kelt: **S z i g e t s z e n t m á r t o n**, 2020

.....
Szigetszentmárton Község Önkormányzata
mint Bérbeadó

képviselőjében:

Bencs Tamás
polgármester

.....
Nagy Béla,
mint Bérlő

Jogilag ellenjegyezte:

.....
Dr. Cseh Balázs
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyezte:

.....
pénzügyi előadó