

SZÓBELI ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. február 13-i ülésére
a Szabadság u. 96. sz. alatti ingatlan helyiség bérletének tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Dús Sándor, 5800 Mezőkovácsháza, Bethlen Gábor utca 37. szám alatti lakos felkereste Önkormányzatunkat 2025.01.31-én, azzal a kéréssel, hogy a Mezőkovácsháza Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Mezőkovácsháza, Szabadság u. 96. szám alatti ingatlanból összesen 68 m² területű 4 helyiségből álló területet szeretné bérelni, 2025.02.20-tól 2 éves határozott időtartamra. Az ingatlan területe 2406 m², mely területből 68 m² területet bérelni a kérelmező. A mellékletek között szerepel a megkeresés és az egyéni vállalkozás adatai, valamint a tulajdoni lap.

Az önkormányzati vagyonról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 40/2012. (XI. 07.) sz. önkormányzati rendelet (röviden: Vagyonszerződés) 25. § (2) bekezdése arról rendelkezik, hogy

„A képviselő-testület értékhatártól függetlenül dönt az 1 évet meghaladó használati, hasznosítási jog átengedéséről.”

Tekintettel arra, hogy a Kérelmező a helyiségbérlet időtartamaként 2 évet jelölt meg, a helyiségbérletről a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A helyiségbérlet díját a Polgármesterrel történt személyes egyeztetés alapján bruttó 5.000 Ft/hó összegben javasolt megállapítani.

A helyiségbérleti szerződés tervezetét előterjesztésünkhöz csatoltuk.

A fentebb leírtak alapján kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet, vitassa meg az előterjesztést, hozza meg döntését.

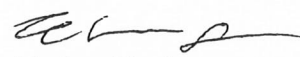
Határozati javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen határozatával arról dönt, hogy a Mezőkovácsháza Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 5800 Mezőkovácsháza, Szabadság u. 96. szám alatti „kivett óvoda” megnevezésű, művelés alól kivett ingatlanból 68 m² területű 4 db helyiséget Dús Sándor (5800 Mezőkovácsháza, Bethlen Gábor u. 37. sz.) részére 2025. február 20. napjától határozott, 2 éves időtartamra bérbe ad. A Képviselő-testület a bérleti díjat bruttó 5.000 Ft/hó összegben határozza meg, mely évente emelkedik a KSH által közzé tett előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével.

A Testület felhatalmazza a Polgármestert a helyiségbérleti szerződés aláírására.

Határidő: helyiségbérleti szerződés aláírása azonnal
Felelős: Farkas Norbert polgármester

Mezőkovácsháza, 2025. február 13.


Farkas Norbert
polgármester

Az előterjesztést készítette:	<i>Zsótér Andrea</i> Zsótér Andrea vezető- főtanácsos
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	<i>Kovács Anita</i> Dr. Kovács Anita jegyző <i>Ágostonné Dohányos Ivett</i> Ágostonné Dohányos Ivett költségvetési irodavezető
Tárgyalta:	Valamennyi bizottság
Mellékletek:	1db bérleti szerződés tervezet, 1 db tulajdoni lap, 1 db megkeresés
Előterjesztéshez meghívott:	-
A döntésről kivonattal értesül:	Dús Sándor, 5800 Mezőkovácsháza, Bethlen G. u. 37.
Szükséges döntés:	Minősített többség



Szabadság utca

Alkotmány utca

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS (tervezet)

amely létrejött egyrészről

Cím: **Mezőkovácsháza Város Önkormányzata**

Adószám: 15725228-2-04

KSH statisztikai számjel: 15725228-8411-321-04

Törzskönyvi azonosító szám: 725228

Bankszámla szám: 11733034-15344100

Képviseli: Farkas Norbert polgármester, mint **Bérbeadó**,

másrészről,

Dús Sándor Ev.

5800 Mezőkovácsháza, Bethlen Gábor u. 37.

Székhely:

Adószám:

Nyilvántartási szám:

Képviselő:

Dús Sándor, mint Bérelő – a továbbiakban **Bérelő**

(a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

I.

Szerződés tárgya

1. A Bérbeadó bérbe adja, Bérelő bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonában álló, Bérbeadó kizárólagos rendelkezése alatt lévő a **Mezőkovácsháza Szabadság utca 96 sz. alatti belterület 1380 hrsz.** alatt felvett ingatlanon elhelyezkedő, a szerződés elválaszthatatlan részét képező (1. számú melléklet) alaprajzon megjelölt helyiségeket, mely alapterülete **68 m²** (a továbbiakban: **Bérlemény**).

II.

Időtartam

1. A bérleti időszak kezdő napja **2025. 02. 20.** napja, amelyen a Bérbeadó a műszaki átadás-átvételt követően a Bérleményt a Bérelő részére tényleges használatra birtokba adja (**Bérleti Időszak Kezdő Napja**). A bérleti jogviszony a bérleti időszak kezdő napjától, határozott időtartamra 2027. január 31-ig szól. (**Bérleti Időszak**).
2. A Felek a Bérlemény műszaki átadás-átvételéről és birtokba adásáról jegyzőkönyvet vesznek fel.

III.

Bérleti díj, költségek

1. A havi bérleti díj a Bérlemény területére (továbbiakban **Bérleti Díj**) az alábbiak szerint alakul:
Szerződő felek a bérleti díjat **3937,- Ft + Áfa / hó, (azaz háromezerkilencszázharminchét forint + Áfa/ hó) összegben** határozzák meg, A bérleti díj összege nem tartalmazza az üzemeltetési költségeket.

2. A bérleti díj minden hónapban, számla ellenében, a számla beérkezését követő 8 munkanapon belül kerül megfizetésre, átutalással a Bérbeadó **OTP NYRT.-nél** vezetett **11733034-15344100** számlájára.

A bérleti díj késedelmes fizetése esetén a Bérelő köteles késedelmi kamatot fizetni, amelynek mértéke a Ptk. 6:155.§ (1) bek. szerint a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 %-kal növelt összege.

3. **A bérleti díj nem tartalmazza a működéssel kapcsolatos költségeket** (rezsi költségek, úgymint: villamos energia, víz, fűtés, csatorna, kommunális szemétszállítás és takarítás).

Bérelő a működéssel kapcsolatos közüzemi költségeket (csak, amelyek valóban biztosítottak!) a bérbeadó által megküldött közüzemi számlák másolata, közös mérőóra használata esetén a felhasználási helyre vonatkozó számlaköltség a bérbeadó által **kiállított számlája alapján** köteles megtéríteni. Ennek fizetési határideje a beérkezéstől számított 8 munkanap.

IV.

Bérbeadó jogai és kötelezettségei

1. Bérbeadó a bérleti időtartamra köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmasan a Bérelő rendelkezésére bocsátani.
2. A bérlemény biztosítása a Bérbeadó kötelezettsége, amely azonban a bérelőnek a bérleményben elhelyezett vagyontárgyaira nem terjed ki.

3. **Bérelő a bérleményt az alábbi tevékenységek végzésére veszi bérbe:**

Tevékenységek: 561202- Alkalmi/kitelepülő vendéglátás

561201 Folyamatos helyváltoztatású mozgó vendéglátás

Egyéb tevékenységet Bérelő csak Bérbeadó előzetes írásbeli e hozzájárulása alapján végezhet.

V.

Bérelő jogai és kötelezettségei

1. A bérlemény funkciójának megváltoztatására vagy módosítására a Bérelő kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén jogosult, amennyiben a bérelő nem szerzi be a bérbeadó hozzájárulását, azonnali hatályú felmondással élhet a bérbeadó, továbbá ilyen esetben a bérbeadó nem köteles a bérelő beruházással kapcsolatos költségeit megfizetni.
2. A Bérelő által bérelt üzemi területen történő tevékenység végzéséből keletkező hulladék (nem kommunális!) elszállítását a bérelő köteles megszervezni, saját költségén.
3. A bérelő a bérlemény közvetlen környezetét köteles a saját költségén tisztán tartani, továbbá gondoskodni annak síkosságmentesítéséről, ennek elmulasztása esetén a bérbeadó azonnali hatályú felmondással élhet.
4. Bérelő a Bérleményt mindenkor e Szerződésnek megfelelő módon, rendeltetésszerűen köteles használni, az ezzel ellentétes Bérelői magatartás súlyos szerződésszegésnek minősül, és a bérbeadó azonnali hatályú felmondással élhet.
5. Bérelő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérleményben semmiféle átalakítást nem végezhet, az ezzel ellentétes Bérelői magatartás esetén a bérbeadó azonnali

hatályú felmondással élhet.

6. A Bérló a Bérleményre fordított beruházásainak megtérítését semmilyen jogcímen nem követelheti; azokkal összefüggésben semmilyen jogcímen, semmilyen igényt nem érvényesíthet, azon túl, hogy a beépített tárgyakat állagsérelem okozása nélkül elviheti, ha és amennyiben a Bérbeadó tudta és hozzájárulása nélkül történt a beruházás.
7. Veszély esetére a Bérló ezennel hozzájárul, hogy a Bérbeadó, a Bérló megfelelő előzetes értesítését követően a Bérleménybe kármegelőzés, illetőleg enyhítés céljából, Bérló, vagy annak képviselőjével megbízott munkavállalója jelenlétében, bármilyen napszakban belépessen és a kármegelőzés, vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket tegye.
8. Bérló köteles az épület karbantartásával járó munkák elvégzését lehetővé tenni a Bérbeadó vagy annak írásban megbízott szakembere számára.
9. A Bérló maga, saját költségére köteles a Bérlemény használatából eredő karbantartási költségek viselésére.
10. A tevékenységhez szükséges engedélyek beszerzése a bérló kötelezettsége és költsége.

VI. Szerződésszegés

1. Szerződő Felek **teljeskörűen** felelnek a szerződésszegő magatartásáért.
2. Szerződő Felek kötelesek megtéríteni a szerződésszegéssel a másik félnek okozott kárt, függetlenül a szerződésszegés egyéb szankcióitól.
3. Szerződő Feleknek valamennyi a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettsége késedelmes teljesítése esetén a késedelmi kamat a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 %-kal növelt összege.

VII. Bérleti jogviszony megszűnése

1. Jelen Szerződés kizárólag az alábbi okokból szűnik meg:
 - (a) bármikor a Felek közös megállapodásával;
 - (b) a Felek bármelyikének rendes vagy – e szerződésben meghatározott esetekben – azonnali hatályú felmondásával;
 - (c) bármely más, a jelen Szerződésben szabályozott okból, vagy jogszabály kötelező erejénél fogva azonnali hatállyal
2. Bármelyik Fél jogosult jelen Szerződést a másik Félhez intézett írásbeli nyilatkozattal, **30 napos felmondási idővel** rendes felmondással megszüntetni.
3. Bérbeadó általi megszüntetés
A Bérbeadó az alábbi esetekben szüntetheti meg azonnali hatállyal a Szerződést:

Amennyiben Bérő jelen Szerződés szerinti bármely fizetési kötelezettségével több, mint 15 napos késedelembe van, vagy a Bérleti szerződésből eredő egyéb lényeges kötelezettségét megsérti, vagy nem teljesíti, úgy a Bérbeadó írásban felszólítja a Bérőt, hogy fizetési kötelezettségének tegyen eleget, illetve adott kötelezettségét teljesítése, vagy kötelezettsége megszegését hagyja abba.

Amennyiben a Bérő a felhívás kézhezvételtől számított 8 (nyolc) napos határidőn belül a fizetési kötelezettségének vagy a Bérbeadó felszólításának nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti Szerződést azonnali hatállyal írásban felmondani;

A Bérbeadó felhívásának tartalmaznia kell az adott Bérői kötelezettségszegést és a következményekre való emlékeztetést, miszerint a Bérbeadó felmondhatja a Szerződést a Bérő kötelezettségszegésének megfelelő időn belüli orvoslása hiányában.

Bérbeadó azonnali hatályú felmondásra jogosult a szerződésben meghatározott egyéb esetekben is.

4. Bérő általi megszüntetés

A Bérő az alábbi esetekben szüntetheti meg a Szerződést azonnali hatályú felmondással:

Amennyiben Bérbeadó jelen Szerződés szerinti bármely lényeges kötelezettségét, vagy adott szavatosság vállalását, illetve Ptk. szerinti szavatossági kötelezettségét megsérti, amelynek eredményeképpen az Bérő akadályoztatva van a Bérlemény megfelelő használatában és Bérbeadó az adott kötelezettségszegését nem orvosolja a Bérő ezirányú írásbeli felhívásának kézhezvételtől számított 15 (tizenöt) napos határidőn belül.

5. A Szerződés megszűnése a bérlemény megsemmisülése miatt

A Bérlemény részleges vagy teljes megsemmisülése az alábbi következményekkel jár:

- a. Amennyiben a Bérlemény részlegesen megsemmisülne, **bármelyik fél** jogosult jelen Szerződést azonnali hatállyal írásban felmondani.
- b. Amennyiben a Bérlemény olyan mértékben rongálódik meg, hogy Bérő képtelen, vagy súlyosan hátráltatva van tevékenysége folytatásában és a Bérlemény előrelátható helyreállítása ésszerűen elfogadható határidőt, maximum a 3 hónapot meghaladja, a Bérő azonnali hatályú felmondással élhet
- c. Amennyiben a Bérlemény teljesen megsemmisülne, jelen Szerződés külön jognyilatkozat nélkül megszűnik azonnali hatállyal.

6. Eljárás a Szerződés megszűnése esetén:

- a. Amennyiben a Bérő az ügyleti ingatlanon jogosulatlanul átalakítást és beruházást végez, az így felszerelt alkatrészeket és tartozékokat csak akkor viheti el, ha ehhez a bérbeadó hozzájárult. Amennyiben nem, úgy az alkatrészek és tartozékok ellenértékét nem követelheti. Ha az előbbiek ellenére az elvitelhez a bérbeadó hozzájárul, akkor a bérő a birtokba vételkori eredeti állapotot kell visszaállítsa. Amennyiben a bérő a bérbeadó hozzájárulásával végzett beruházást és átalakítást, úgy a beszerelt alkatrészeket és tartozékokat elviheti, ha ezzel állagsérelmet nem

okoz, illetőleg ha vállalja, hogy a leszerelést követően az ingatlan eredeti állapotát állítja vissza saját költségén.

- b. Bérlo kötelezi magát arra, hogy a Szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén az Ingatlant elhelyezési igény nélkül a Szerződés megszűnésétől számított 10 napon belül kiürítve elhagyja.
- c. Bármelyik jogcímen szűnik meg a szerződés, a bérlo elhelyezésre nem tarthat igényt.
- d. Kijelentik a szerződő felek, miszerint a bérlo az ingatlant albérletbe, vagy használatban nem adhatja, amennyiben erre sor kerül, úgy a bérbeadó számára megnyílik az azonnali hatályú felmondás joga.

VIII.

Záró rendelkezések

A felek a birtokbaadáskor állapot jegyzőkönyvet vesznek fel, melyet fényképfelvételek útján is dokumentálnak, az állapotfelmérés a teljes ingatlanra a nyitott és zárt területekre egyaránt kiterjed. A jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a birtokbaadáskori állapotot tekintve az esetleges hibákat, sérüléseket és hiányosságokat.

Ezen Szerződés csak írásban, kétoldalú jogügylettel módosítható és egészíthető ki. Szóbeli módosítás, nyilatkozat, mellék- vagy háttér-megállapodás érvénytelen.

Felek a jelen szerződés alapján értesítéseiket, tértivevényes levélben, a jelen szerződés fejlécében a szerződő felek neve mellett szereplő címeken tehetik meg, személyes kézbesítéssel, az átvétel igazolásával, avagy tértivevényes postai küldeményként.

Felek a fenti adatok megváltozásáról haladéktalanul kötelesek írásban tájékoztatni egymást. Vita esetén bármely jognyilatkozat közlésének a napja a jognyilatkozatnak a másik fél a jelen szerződésben rögzített címére ajánlott tértivevényes levélben történő postára adásától számított ötödik nap, akkor is, ha a kézbesítés bármely okból eredménytelen.

Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodásból eredő esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton, közös megegyezéssel, békés úton és peren kívül rendezik.

Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy Felek megállapodnak abban, hogy bármely vita eldöntésére, amely a jelen Megállapodásból ered, vagy annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban fennáll, a Felek alávetik magukat a Bírlemény fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességének, mely a Battonyai Járásbíróság.

A jelen szerződés által nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek ezen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal egyezőt írták alá.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Alaprajz a bérelt terület megjelölésével
(A felek a mellékleteket is keltezéssel és cégszerű aláírásaikkal látják el.)

Kelt, Mezőkovácsháza, 2025. 02.

.....
Dús Sándor

Bérlő

.....
Farkas Norbert
polgármester
Bérbeadó

Tárgy: Kérelem Dús Sándor

Feladó: Sándor Dús <sanyilxxxvi.snds@gmail.com>

Dátum: 2025. 01. 31. 8:14

Címzett: zsotera@mezokovacshaza.hu

Tisztelt Polgármester úr!

MEZŐKOVÁCSHÁZA	
Dátum:	2025 FEBR 04
II-330-1/2025 Ügyiratszám	
Előszám:	Előadó: <i>zick</i>

Alulírott Dús Sándor, (

5800 Mezőkovácsháza Bethlen Gábor utca 37. alatti lakos. Azzal a kérelemmel fordulok önhez, hogy a Szabadság utca **96.sz.** alatti ingatlan egy részét bérbe szeretném venni.

Induló vállalkozásom, a **BURGIMÁNIA Street Food Büfé** fantázianevű büfékocsi, bázishelyének kialakítása céljából. Az ingatlan ezen részén felmerülő fejlesztési és rezsi költségek megfizetését vállalom.

Tervezett fejlesztések: - egyrészen villamos hálózat kiépítése (anyag+munkadíj 80.000 Ft)

- hideg-meleg burkolás(anyag+munkadíj 210.000 Ft)
- festés(anyag + munkadíj 250.000 Ft)
- víz és szennyvízhálózat kialakítása(anyag+munkadíj 80.000 Ft)
- meglévő helyiségben új plusz helyiség kialakítása(anyag+m.d.300.000 Ft)
- Szabadság utcai közterület rendben tartása(havi 15.000 Ft)
- az ingatlan ezen részének rendszeres karbantartása

Bízom kérelmem pozitív elbírálásában. Köszönöm és várom mielőbbi válaszát!

Tisztelettel: Dús Sándor

Erkezett: 2025 FEBR 04
Erkezettől azonosító: II-1466/2025

Tárgy: Egyéni vállalkozói adatok Dús Sándor

Feladó: Sándor Dús <sanyilxxxvi.snds@gmail.com>

Dátum: 2025. 01. 31. 9:58

Címzett: zsotera@mezokovacshaza.hu

Szia. Küldöm a megbeszélrt infókat.

—Messenger_creation_5AADEA79-19D9-44D7-9BCE-16C7C2D23E33.jpeg—

Mezőkovácsháza
MEZŐKOVÁCSHÁZA
Kelt: 2025 FEBR 04
11/390-2/2025
Ügyintéző:
Előadó: Zsolt

ÉRTESÍTÉS

Az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény 7. § (3) bekezdése alapján értesítem DÚS SÁNDOR (elektronikus úton tett, egyéni vállalkozói tevékenység megkezdésére irányuló bejelentése rögzítésre került az egyéni vállalkozók nyilvántartásában).

A nyilvántartásba vételt követően nevezett egyéni vállalkozó az alábbi adatokkal szerepel az egyéni vállalkozók nyilvántartásában:

A vállalkozói tevékenység megkezdésének napja: 2025.01.30.

Nyilvántartási száma:

Adószáma:

Statistikai számjel:

Székhelye:

MAGYARORSZÁG, 5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, BETHLEN GÁBOR UTCA 37.

Főtevékenysége:

561102 - Búfé működtetése

Tevékenység(ek):

1. 561202 - Alkalmi/kitelepülő vendéglátás
2. 561201 - Folyamatos helyváltoztatású mozgó vendéglátás

Adózási adatok kivonata:

Áfa-mentesség

—Mellékletek:—

Messenger_creation_5AADEA79-19D9-44D7-9BCE-16C7C2D23E33.jpeg

591 KB

Erősen: 2025 FEBR 04

Erősen: 2025 FEBR 04

11-1167/2025



Békés Vármegyei Kormányhivatal

Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hársfa u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 200034/2209/2025

2025.02.04

MEZŐKOVÁCSHÁZA

Szektor: 53

Belterület 1380 helyrajzi szám

5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA Szabadság utca 96.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett óvoda

0

2406

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30937/1991.02.04

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA Árpád utca 176

törzsszám: 15344100

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE