



Bácsalmás Város
Polgármesterétől

..../2026. KT-ülés

Döntéshozatal módja:

Egyszerű többség

Véleményező Bizottság:

Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság

Tárgyalás módja:

Nyílt ülés

Témafelelős:

Tóth Attila

Szervezeti egység:

PBÜ Osztály

Melléklet:

2 db

.....sz. előterjesztés
**Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. június 30-i testületi ülésére**

**bérleti szerződés meghosszabbítása
a Bácsalmás, Hősök tere 2. hsz és 1281. hrsz alatti „Játszóház” ingatlanra
tárgyban**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Bácsalmás belterület 1281. hrsz alatt nyilvántartott, természetben a Bácsalmás, Hősök tere 2. hsz alatti ingatlan nem lakás céljára szolgáló főépületét jelenleg Genedics István egyéni vállalkozó bérli. Bérleti szerződésünk 2026. június 30. napján lejár, melynek meghosszabbítására vonatkozó szándékát többszöri egyeztetés keretében -dokumentáltan 2026. április 28-i bejárásról készített feljegyzésben- rögzítettük.

A megelőző időszak tapasztalat belső udvari használat rendezetlenségét a 1.1. pont szerint a szerződés tárgyának részletesebb kifejtésével, illetve a 2. pontban a hivatkozott terület rész kezelésének, valamint megelőző időszakhoz képest többlet bérlői kötelezettséget jelentő ereszcsonna-tisztítás bérleti jogviszony teljes időtartama alatti elvégzésének bérlői kötelezettségi rögzítésével 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 eljáráson kívül történik.” szerint, illetve az ingatlankataszterben nyilvántartott Könyv szerinti bruttó érték: 78.865.500,- 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. § (6) bekezdésének rendelkezésére: „A (2) bekezdés szerinti értékhatar 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: **bérleti szerződés meghosszabbítása a Bácsalmás, Hősök tere 2. hsz és 1281. hrsz alatti „Játszóház” ingatlanra**

1. Bácsalmás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2023. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 26.§-a alapján Genedics István egyéni vállalkozó (székhely: 6430 Bácsalmás, Rákóczi u. 78., adószám: 69922697-1-23), Bácsalmás, Hősök tere 2. szám alatti ingatlan nem lakás céljára szolgáló főépületére vonatkozó bérleti szerződését -az ingatlan belső udvari térrészére vonatkozó kiegészítéssel- meghosszabbítja 5 éves határozott időtartamra: 2031. június 30-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, 2026-06-17

Németh Balázs
Polgármester



Bácsalmás Város Önkormányzata

6430 Bácsalmás, gr. Teleki J. u. 4-8.

(79) 541 455 e-mail : polg.hiv@bacsalmas.hu

Ügyfélfogadás : hétfő és péntek 8⁰⁰ - 12⁰⁰ csütörtök : 8⁰⁰ - 12⁰⁰ és 13⁰⁰ - 16⁰⁰

KRID: 348783171

Ikt.szám: B/2181-2/2026(kieg)

Ügyintéző: Tóth Attila

FELJEGYZÉS

Készült: Bácsalmási Közös Önkormányzati Hivatalában, 2026. 05. 21. és 2026. 06.17-én

Tárgy: Bácsalmás, Hősök tere 2. szám alatti játszóház ingatlanrész bérleti szerződése hatályának közelgő lejárta okán ismételt hosszabbítás iránti igény rögzítése

Bácsalmás, Hősök tere 2. hsz alatti ingatlan főépületére vonatkozó helyiségbérleti szerződése hatályának közelgő lejárta -és vélelmezett ismételt hosszabbítási igény- okán, illetve hatályos, az ingatlan egészének hasznosítására vonatkozó rendelkezések udvarhasználati és kapcsolódó használói kötelezettségi rendelkezései hiányából fakadó bizonytalanságok megszüntetésére kezdeményezett, 2026. 04. 28-án helyszíni bejárás alkalmával, illetve annak előkészítése során Genedics István egyéni vállalkozó jelezte szerződésünk meghosszabbítására vonatkozó igényét.

Itt rögzítem, hogy hivatkozott alkalommal a telek zöldfelületi gondozása vonatkozásában a játszóházi üzemeltetőtől érkezett felajánlás szerint a műhelycsarnok és a játszóház épület-közötti területből a jelenleg is elkerítetten használaton felül további mintegy 18,40 m × mintegy 5,00 m-es, kerítéselemmel történő, 2026.12.31-ig vállalt elrekesztése melletti használat fejében, valamint 5 éven keresztül ezen területrésznek a gondozásával és az ereszcsonna tisztításának többletével -vonatkozó költségeinek megtérítése mellett- vállalta.

Bácsalmás, 2026. június 17.

.....

Tóth Attila
városüzemeltetési ügyintéző

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 Genedics István egyéni vállalkozó (székhely: 6430 Bácsalmás, Rákóczi u. 78., adószám: 69922697-1-23), 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 nem lakás céljára szolgáló főépülete (hasznos alapterület: 702 m²), valamint a belső udvarnak a Tenkes-Térségi Foglalkoztató Kft. üzemszerű működéseként a belső udvaron belül szükséges anyagmozgatás térigényét biztosító, költségének ellentételezésével történő elkerítéssel lehatárolandó, használat fejében kezelésre vállalt mintegy 5,00 m × 22,00 m területrészt a továbbiakban együttesen: „az ingatlan”.
- 1.2. Felek, a **2021. 07. 01-én** kelt bérleti szerződést - a Bérlő által benyújtott kérelem/2026. (VI.30.) 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 2026. szeptember 1 – 2027. február 28. közötti időszakra vonatkozóan havi 145.778,- Ft + ÁFA/hó, azaz mindösszesen bruttó 185.138,- Ft/hó („Bérleti díj”), amely a minden hónapban megküldött számla szerint fizetendő. Bérbeadó -az 1.1. pontban jegyzett területrészt használata fejében, 2026. 12. 31-ig vállalt lehatárolásának és kezelésének, valamint megelőző időszakhoz képest többlet bérlői kötelezettséget jelentő ereszcsonna-tisztítás bérleti jogviszony teljes időtartama alatti elvégzése fejében- a 2026. július és augusztus hónapjára eltekint a bérleti díjtól. Az **R.** 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 játszóház-üzemeltetés 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. Bérlő köteles az ingatlan 1.1. pont szerinti udvari részét a jó gazda módjára rendben tartani (füvesedett területet nyírni, vagy gyommentesen tartani), illetve a főépület ereszcsonnáját tisztán tartani.

4. A bérlet időtartama, megszűnése

- 4.1. A bérleti jogviszony **2026. július 1. napjától** kezdődően **2031. június 30. 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 Bérő köteles az ingatlant a Bérbeadónak visszaadni, a rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódástól eltekintve az ingatlan birtokának a Bérőre történő átruházásakor fennálló állapotban. Ha a Bérő az ingatlant a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakította, a Bérbeadó felhívására köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
- 4.4. Ha a Bérő a Bérlemény visszaadását elmulasztja, akkor köteles Bérleti Díjat fizetni, és ezt meghaladóan is felel minden olyan kárért, amely e nélkül nem következett volna be.
- 4.5. A Szerződés megszűnése esetén a Bérő a saját költségén felszerelt, és az ingatlan állagának sérelme nélkül leszerelhető tartozékokat elviheti, kivéve, ha a Bérbeadó megfelelő kártalanítást ajánl fel, és az a bérő lényeges jogi érdekét nem sérti.
- 4.6. A Bérbeadót **zálogjog** illeti meg a Bérleti Díj és a költségek erejéig a Bérőnek 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, továbbá a vonatkozó önkormányzati rendeletek előírásai az irányadók.

Kelt: Bácsalmás, 2026. 06.

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

.....
Genedics István
egyéni vállalkozó
Bérő