

**Rendkívüli előterjesztés**  
**a Sajószentpéter, Bercsényi utca 2. fsz. 4. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő**  
**nem lakás céljára szolgáló helyiséggel kapcsolatos döntések meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A bérlő egyéni vállalkozó 2013. május 1. napjától bérlő a Sajószentpéter, Bercsényi utca 2. fsz. 4. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiséget. A helyiségbérleti szerződés 2028. április 30. napjáig szól.

Az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény 12. § (2) bekezdése alapján az egyéni vállalkozók nyilvántartása alapján a vállalkozó adószáma 2026. április 8. napjával megszűnt.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzattal szerződést kötő egyéni vállalkozó adószám nélkül tevékenységre nem jogosult, a bérleti szerződés a felek között megszűnt. A polgármesteri hivatal feladatkörében felszólítja a bérlőt a bérleti helyiség azonnali visszaszolgáltatására. Ezt követően megkezdjük az ingatlan előkészítését az újabb bérleti jogviszony létesítésére.

A 64 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű üzlethelyiség jelenlegi bérleti díja havi 122.638.- Ft.

Bérlőnek bérleti díj tartozása jelenleg 342.586.- Ft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tájékoztatást fogadja el.

Sajószentpéter, 2026. április 27.

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről

Sajószentpéter Városi Önkormányzat  
képviselőtestületében  
Székhely: Dr. Faragó Péter polgármester  
Adószám: 3770 Sajószentpéter, Kálvin tér 4.  
Számlavezető pénzügyintézet: 15726085-2-05  
Bankszámlaszám: Raiffeisen Bank Zrt. Miskolc  
12046102-00196800-00100005

mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

Születési hely, idő:  
Anyja neve:  
Székhely:  
Adószám:  
Nyilvántartási szám:

mint Bérelő (a továbbiakban: Bérelő)

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 80/2023. (IV. 27.) határozata alapján Bérbeadó bérbé adja, Bérelő pedig bérbé veszi a Sajószentpéter, belterület 1711/4/A/27 hrsz-ú, természetben 3770 Sajószentpéter, Bercsényi utca 2. fsz. 4. szám alatti 64 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget.
2. A Bérelő az 1. pontban megjelölt helyiségért havonta 96.325.- Ft, azaz Kilencvenhatezer-háromszázhuszonöt Forint bérleti díjat köteles fizetni.
3. A bérleti díj a szerződés aláírását követő évtől kezdődően minden évben a KSH által közzétett előző évi inflációs ráta mértékével a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal emelkedik. A Bérelő a hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt díjjal együtt köteles egyösszegben megfizetni a Bérbeadónak a január 1. napjától ezen időpontig az emelés folytán keletkezett bérleti díj különbözetet.
4. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj összege nem csökkenhet.
5. A lakások és helyiségek bérletéről szóló 12/2019. (V.28.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdése szerint a Bérbeadó az önkormányzati rendelet módosítása esetén jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét egyoldalúan módosítani, melyről a Bérleőt írásban értesíteni köteles.
6. A Bérelő a 12/2019. (V.28.) sz. önkormányzati rendelet 34. § (4)-(5) bekezdése alapján a bérleti szerződés aláírásakor érvényes havi bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű óvadék, azaz 192.650.- Ft megfizetésére köteles. A korábban fennálló bérleti jogviszony keretében bérelő által teljesített 145.798.- Ft a jelen szerződéssel létesített jogviszony óvadék összegébe beszámításra kerül. Bérelő a 46.852.- Ft különbözetet jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti. Szerződő Felek az óvadék jogintézményét ismerik. Felek megállapodása az, hogy az óvadék összege a jelen szerződéssel létesített jogviszony biztosítására szolgál. A Bérbeadó a szerződés Bérelő általi nem teljesítése, vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén követelését az óvadék összegéből közvetlenül kielégítheti. Az óvadék visszajár, ha a jelen bérleti szerződés megszűnik, és az óvadékból való kielégítésre nincs jogalap.
7. A bérleti díjat tárgy hónap 10. napjáig a Sajószentpéter Városi Önkormányzatnak RAIFFEISEN BANK Zrt. Miskolci Fiókjánál vezetett 12046102-00196800-00100005 sz. költségvetési elszámolási számlájára kell teljesíteni az önkormányzat által kibocsátott számla alapján. Ennek elmulasztása esetén Bérelő a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni. A késedelmi kamat fizetési kötelezettség a Bérbeadó egyéb jogait nem érinti.
8. A Bérelő a használat teljes időtartama alatt vállalja az ingatlan fenntartásával, használatával felmerülő mindennemű költségek viselését. A Bérelő a közüzemi szolgáltatókkal (víz, villany, gáz) köteles jelen szerződés aláírását követően szolgáltatást igénybe vevőként szerződést kötni, és a közüzemi díjakat a szolgáltatóknak

megfizetni. A kommunális díj, egyéb az ingatlan használatához kapcsolódó költségek megfizetése szintén a Bérletet terheli.

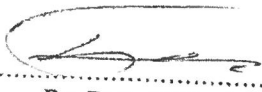
9. A szükséges felújítások, karbantartások és állagmegóvással kapcsolatos valamennyi munkát elvégzésének kötelezettsége és a költségek teljes mértékben történő viselése a Bérletet terheli. A Bérlet köteles az ingatlan saját költségén fenntartani és állagát megővni. Az üzemeltetés során történő természetes elhasználódások pótlása – saját költségén - a Bérlet kötelezettsége. A munkálatok elvégzése előtt a Bérlet köteles a Sajószentpéteri Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Beruházási Osztálya írásbeli hozzájárulását kérni.
10. A Sajószentpéter Városi Önkormányzat Városüzemeltetési és Beruházási Osztályával egyeztetett átalakítást a bérletkivitelezhetik, amennyiben az a tartószerkezetet nem érinti. Az átalakítás minden költsége a bérletet terheli. Minden változtatáshoz a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A Bérlet tudomásul veszi, hogy az ingatlanon végzett értéknövelő beruházásának megtérítésére, az általa beruházásra fordított összeg visszafizetésére sem jelen szerződés időtartama alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen nem tarthat igényt.
11. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlet a bérleti szerződés 1. pontjában megjelölt helyiséget **elsősorban** vendéglátás céljára használhatja. A tevékenységi körtől eltérni csak a Bérbeadó előzetes engedélyével lehet.
12. A bérleményben folytatott tevékenységhez szükséges engedélyek beszerzése a Bérlet feladata.
13. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlet logóját, illetőleg jogszabály vagy más előírás alapján kötelező jelzését, tábláját – így különösen cégtábláját – jól látható helyre a szerződés hatálya alatt kihelyezze és ott tartsa, továbbá hozzájárul, hogy Bérlet munkavédelmi, biztonsági szempontok betarthatósága érdekében az ingatlanra kamerákat helyezzen el az irányadó jogszabályi előírások betartása mellett. Reklámfelirat a bérlemény külső részén a településkép védelméről szóló 23/2017. (XII.19.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint helyezhető el.
14. A Bérlet az ingatlan nem terhelheti meg, harmadik személy használatába csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja. A Bérlet a használat időtartama alatt köteles az ingatlan tisztántartásáról folyamatosan gondoskodni, köteles továbbá az ingatlanon végzendő tevékenységre vonatkozó jogszabályi előírások betartására és betartatására.
15. Bérlet jogosult a bérleményt telephelyként bejelenteni, a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén pedig köteles törölni.
16. Bérlet a bérleményt rendeltetésszerűen, gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül, a vonatkozó jogszabályok betartásával jogosult használni. Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, a tisztaságot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését bármikor jogosult ellenőrizni.
17. Bérlet tudomásul veszi, hogy a bérleménybe bevitt ingó vagyontárgyaiban keletkezett kárt köteles viselni és Bérbeadóval szemben igényt semmilyen jogcímen nem érvényesíthet.
18. Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli a bérlet ideje alatt a bérleményben annak használatával összefüggésben bekövetkezett esetleges balesetekért. A tűz-, beleset- és munkavédelmi szabályok betartása és betartatása Bérlet feladata. Bérlet a másoknak okozott kárért teljes anyagi felelősséggel tartozik.
19. Bérlet csőrepedés vagy más ok folytán előállott kár esetén kártérítésre nem tarthat igényt. Tudomásul veszi továbbá, hogy a bérleményben tűz- és robbanás veszélyes anyagok nem tárolhatóak.
20. A bérleti szerződés kezdő időpontja **2023. május 1.**
21. A bérleményt a bérlet **2028. április 30.** napjáig használhatja.  
A 12/2019. (V.28.) önkormányzati rendelet 34. § (3) bekezdése szerint a Bérlet – a bérleti szerződés lejártát megelőzően legalább 30 nappal benyújtott - kérelmére a bérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejártá miatti megszűnését követően a Képviselő-testület döntése alapján újabb legfeljebb 5 éves határozott időtartamra bérbé adható, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, és a Bérlet a bérleti szerződésből származó kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.
22. A felek megállapodnak abban, hogy a Bérlet köteles gondoskodni:
  - helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál) kirakatszekrény, biztonsági berendezések karbantartásáról,
  - tevékenysége érdekében szükséges felújításról, pótlásról, illetve cseréről,

- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyet a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben.

A helyiségekben lévő vezetékek, illetve a bérlemény leltára szerint rögzített szerelvények, berendezések karbantartása, illetve terheinek viselése a Bérlő kötelessége, a bérleti jogviszony megszűnésekor azokat használatra alkalmas állapotban hiánytalanul kell átadni a Bérbeadó részére.

23. A bérleti szerződés felmondható a 21. pontban meghatározott időpont előtt különösen az alábbiakban felsorolt esetekben:
  - a) ha a Bérlő nem a szerződésben foglaltakkal megegyezően használja a bérleményt,
  - b) ha Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete közérdekből vagy városrendezési szempontból döntést hoz a bérleti jogviszony megszüntetéséről,
  - c) ha a Bérlő a bérleti díjat a megadott határidőben felszólítás ellenére nem fizeti meg,
  - d) ha a Bérlő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül további bérbeadással hasznosítja a bérleményt,
  - e) ha a Bérlő a bérlemény használata során botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít.
24. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserhelyiségre nem tarthat igényt.
25. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlő a helyiséget használatra alkalmas, tiszta állapotban (tisztasági festést követően) köteles a Bérbeadónak visszaadni, igazolva azt, hogy az ingatlan használatából eredő közüzemi és egyéb díjakat maradéktalanul megfizette. Bérlő - Felek eltérő megállapodásának hiányában - beruházásainak megtérítésére nem tarthat igényt, Bérbeadó kérheti az eredeti állapot helyreállítását.
26. Amennyiben a Bérlő a szerződés megszűnésének napján az ingatlant nem üríti ki, köteles használati díjat fizetni a Bérbeadó részére arra az időtartamra, amíg azt jogcím nélkül használja. A használati díj mértékét önkormányzati rendelet állapítja meg.
27. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információk önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.
28. A szerződéshez kapcsolódó adatkezelések: Felek kötelesek a szerződéssel kapcsolatosan megismert személyes adatokat a hatályos adatvédelmi jogszabályoknak megfelelően kezelni. Felek a szerződés teljesítése során kizárólag a szerződéses célokhoz kapcsolódó személyes adatkezeléseket valósítanak meg, a szerződéshez kapcsolódó személyes adatokat a szerződés időtartama alatt kezelik, hacsak írásban másként nem állapodnak meg.
29. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésből esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket elsősorban tárgyalásos úton kísérik meg rendezni, melynek sikertelensége esetén bármely jogvitájuk eldöntésére, ami a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, alávetik magukat a Miskolci Járásbíróság, illetve a Miskolci Törvényszék kizárólagos illetékességének.
30. Jelen szerződésben nem érintett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a 12/2019. (V.28.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.
31. A bérleti szerződés 4 példányát a felek elolvasás után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt aláírják.

Sajószentpéter, 2023. április 28.

  
**Dr. Faragó Péter Polgármester**  
Sajószentpéter Városi Önkormányzat  
Bérbeadó



.....  
Bérlő