

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Mecsekjánosi Településrészi Önkormányzat 2025. szeptember 6-i üléséről

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint

Schalpha Anett, a részönkormányzat elnöke köszöntötte a jelenlévőket. Megállapította, hogy a részönkormányzat 3 fő megjelenésével határozatképes. Az állandó tanácskozási joggal meghívott és megjelent képviselők száma 2 fő.

Ismertette a napirendi pontot:

1. Kultúrház helyiség bérbeadása

A napirendi pont egyhangú elfogadása után megkezdődött annak tárgyalása.

1. napirend: Kultúrház egyéb helyiség bérbeadása

Schalpha Anett elmondta, hogy múlt év végén már döntött a részönkormányzat a helyiség bérbeadásáról Dorn Daniella részére, kutyakozmetika működtetése céljára. Továbbá elkezdődött a kultúrház felújítása, melybe ez a helyiségcsoport nem fog beletartozni. Ezek alapján, a leendő bérlővel is egyeztetve elkészült egy szerződéstervezet. Schalpha Anett kérte, hogy közösen nézzék át, majd fogadják el.

A részönkormányzat egyhangúan az alábbi határozatot hozta:

3/2025. (IX.06.) MJRÖ. sz. határozat

A Mecsekjánosi Településrészi Önkormányzat egyhangúan úgy határozott, hogy a kultúrházban lévő, külön bejáratú, 46,5 m² alapterületű helyiségcsoportot bérbe kívánja adni Dorn Daniella (7300 Komló, Jánosi Fő u. 15.) részére.

A részönkormányzat jóváhagyja a mellékelt szerződéstervezetet.

A részönkormányzat felhatalmazza az elnököt a bérleti szerződés aláírására.

A részönkormányzat felkéri az elnököt, hogy a döntésről a leendő bérlőt, illetve a Pénzügyi Irodát tájékoztassa.

Határidő: 2025. szeptember 8.

Felelős: Schalpha Anett

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Komló Város Önkormányzat Mecsekjánosi Településrészi Önkormányzat (7300 Komló, Városház tér 3. adószáma: 15724100-2-02, képviseli Schalpa Anett részönkormányzat vezető), mint bérbeadó**

másrészről **Dorn Daniella** (született: Komló, 1994.03.30., an: Lukács Livia, 7300 Komló, Jánosi Fő u. 15.), mint **bérlő**

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek megállapítják, hogy Komló Város Önkormányzata tulajdonában és bérbeadó üzemeltetésében van a Komló, Fő u. 58. sz. alatti 2768 hrsz-ú 3753 m² nagyságú ingatlanon található „Mecsekjánosi Kultúrházban” lévő **46,5 m²** alapterületű, külön bejáratú helyiségcsoport.
2. Bérbeadó kutyakozmetika kialakítására és üzemeltetésére bérbe adja bérlő részére az 1. pontban megjelölt helyiségcsoportot (a továbbiakban: bérelt helyiségcsoport), amely egy szoba, étkezőkonyha, előszoba, kamra, fürdőszoba WC-vel helyiségekből áll.
3. Jelen bérleti szerződést felek **2025. szeptember 8-tól 2029. március 31-ig** kötik.
4. Bérlő az ingatlant felújítandó állapotban veszi bérbe. Bérlő vállalja, hogy a bérelt helyiségben **2026. február 28-ig** a következő – a bérbeadó érdekében is álló – felújításokat hajtja végre:
 - hűtő/fűtő klímaberendezés felszerelése,
 - vakolatjavítás,
 - burkolás,
 - fürdőbe szerelvények felszerelése,
 - festés,
 - világítótestek felszerelése.
5. Bérlő fenti munkák tényleges műszaki tartalmát bérbeadóval előzetesen írásban egyeztetni, azok elkészültét dokumentálja, értéküket bérbeadó felé számlával igazolja.
6. A szerződő felek megállapodnak, hogy a bérelt helyiségcsoport havi bérleti díja: **30.000,- Ft, azaz Harmincezer- forint**, amely a 2007. évi CXXVII sz. ÁFA törvény 86. §. (1) bekezdés 1. pontja alapján mentes az ÁFA alól.
A bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat.
7. A felújítások értékét – **maximum 1.250.000 Ft összegig** – felek a bérleti díjban számolják el oly módon, hogy bérbeadó a bérleti díjat elengedi mindaddig, amíg a beszámított összeg fedezi az elengedett bérleti díjat.

8. Amennyiben bérlő a szerződést azelőtt felmondja, hogy a felújítás összegét a bérleti díjból lelakta volna, úgy a felújításokat az ingatlanban hagyja és sem a bérbeadótól, sem a tulajdonostól nem követelheti a felújítás összegét.
9. Bérlő köteles a bérleti díjat Komló Város Önkormányzat által kiállított számla alapján, az abban szereplő határidőig, bérbeadó OTP Bank Nyrt. Komlói fiókjánál vezetett 11731063-15331524-00000000 számlaszámra megfizetni.

Ha a bérlő a bérleti díjat az adott időpontig nem fizeti be, a bérbeadó jogosult a bérlőt a teljesítésre felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban a szerződést felmondhatja.

10. Felek megállapodnak, hogy a bérleti időtartam alatt évente a szerződést és a bérleti díj összegét felülvizsgálják, melynek eredményeként a bérleti díj változásáról új bérleti szerződés keretében közösen megállapodnak.
11. A bérlő vállalja, hogy a bérelt helyiségcsoport üzemeltetésével, fenntartásával és karbantartásával kapcsolatban felmerülő minden költség (így különösen az ivóvíz- és csatornadíj, villamos energia díj) őt terheli.
Bérbeadó a bérleményt leltárral adja át bérlőnek, melyről átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek, mely a mérőórák állását is tartalmazza.

Szerződő felek megállapodnak, hogy bérlő a **közüzemi díjakat a mérőórák leolvasásának és jegyzőkönyvben történő rögzítésének napjától fizeti.**

Felek rögzítik, hogy külön jegyzőkönyvben rögzített módon, együttesen leolvassák a bérelt helyiségcsoporthoz tartozó mérőórák számát és induló állását, amely jegyzőkönyvet bérbeadó továbbít a Komlói Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi, Költségvetési és Vagyongazdálkodási Irodájának. Az érintett (ivóvíz- és villamosenergia) mérőórák továbbra is a bérbeadó nevének maradnak, a kapcsolódó havi számlákat bérbeadó (Komlói Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi, Költségvetési és Vagyongazdálkodási Irodája útján) továbbszámlázza bérlőnek a bérelt helyiségcsoport címére. Bérlő a részére továbbszámlázott rezsi díjakat a kézhezvételt követő nyolc napon belül megfizeti a számlán jelölt bankszámlaszámra átutalással.

12. Bérlő a 4. pontban felsoroltaktól eltérő felújítást, korszerűsítést csak bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, saját kockázatára végezhet. A bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt és annak megszűnése után a bérbeadótól nem jogosult követelni a beruházás költségeit.
13. Bérlő a bérelt helyiségcsoportot albérletbe nem adhatja.
14. Bérlőnek a 2768 hrsz.-ú ingatlanon el kell végeznie a következőket:
 - az épülethez tartozó járdaszakaszt és udvart rendszeresen por- és síkosság mentesíteni, csapadékvíz elvezetését biztosítani,
 - az udvaron a füvet szükség szerint le kell lenyírni.

15. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti joga nem terjed ki az épület további helyiségcsoportjaira (Kultúrház, volt Könyvtár, volt Presszó), valamint, hogy az udvart saját célra nem használhatja.
16. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményt kizárólag egyedül használhatja, oda más nem fogadhat be.
17. A bérlő köteles azonnal értesíteni a bérbeadót, a fenti ingatlanhoz tartozó minden általa észlelt rendellenességről.
18. Jelen szerződést a felek közös megegyezéssel megszüntethetik. Bármelyik fél jelen szerződésből eredő kötelezettségének (így különösen bérleti díj és közüzemi díjak megfizetésének elmulasztása, rendeltetésellenes használat stb.) megszegése esetén azonnali hatályú rendkívüli felmondásnak van helye.
19. Az 1. pontban megjelölt ingatlan Komló Város Önkormányzat alapvagyon biztosítási körében elemi kárra biztosított, amely nem terjed ki az ingatlanban található ingóságok és harmadik személynek okozott kár felelősségi kockázatára. Bérlő jogosult az alapvagyon biztosítással nem fedezett kockázatokra saját költségén biztosítást kötni. Felek megállapodnak, hogy a bérlő köteles a biztosítással nem fedezett károkat viselni.
20. A bérbeadásról a Mecsekjánosi Településrészi Önkormányzat a/2025. (IX.06.) MJRÖ. sz. határozatában döntött.
21. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyisége bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után jóváhagyólag aláírják.

Komló, 2025. szeptember

.....
Mecsekjánosi Településrészi
Önkormányzat
Schalpa Anett elnök
bérbeadó

.....
Dorn Daniella
bérlő

Mivel egyéb kérdés, észrevétel nem volt, Schalpa Anett megköszönte a részvételt és az ülést lezárta.

k.m.f.

Jegyzőkönyvet összeállította:



Kispálné Salamon Éva
jegyzőkönyv-vezető

