




## ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2022. március 31-i rendes ülésére

**Tárgy:** Előterjesztés a Szigetvári Távhő Nonprofit Kft.-vel kötött ingatlan-használati szerződés utólagos jóváhagyásáról

- Melléklet:**
1. Határozat
  2. Bérleti szerződés
  3. Tulajdoni lap
  4. Ingatlan-használati szerződés

<b>Előterjesztő:</b>	Dr. Vass Péter polgármester	
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Marton-Fekete Csilla osztályvezető	
<b>Előadó:</b>	Dr. Vass Péter polgármester	
<b>Tárgyalja:</b>	Településrészi önkormányzatok	-
	Települési Nemzetiségi Önkormányzatok	-
	Gazdasági, Pénzügyi, Városfejlesztési és Turisztikai Bizottság	2022.03.29. 13.00 óra
	Jogi és Ügyrendi Bizottság	2022.03.29. 14.30 óra
	Kulturális, Ifjúsági, Civil, Sport, Oktatási és Nemzetközi Kapcsolatok Bizottsága	-
	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
<b>Véleményezésre megkapta:</b>	Dr. Vass Péter polgármester	
	Varga Zoltán alpolgármester	
	Dr. Weszner Veronika jegyző	
	Hábián Bálint aljegyző	
<b>Rendelet/határozat elfogadása:</b>	Egyszerű többség	
<b>Törvényességi észrevétel:</b>	Dr. Weszner Veronika jegyző	 Nincs az alábbi:
<b>Előzmény/korábbi döntés:</b>	234/2015.(VII.21.) Kt. számú határozat	
<b>Terjedelem:</b>	8 oldal	

## ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2022. március 31-i rendes ülésére

**Tárgy:** Előterjesztés a Szigetvári Távhő Nonprofit Kft.-vel kötött ingatlan-használati szerződés utólagos jóváhagyásáról

**Előterjesztő:** Dr. Vass Péter polgármester

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. július 21-én rendkívüli ülésén megtárgyalta az „Előterjesztés a Szigetvári Távhő Nonprofit Kft.-vel – ügyfélszolgálati iroda elhelyezése tárgyában – kötendő helyiségbérleti szerződésről” tárgyú napirendi pontot és a 234/2015.(VII.21.) Kt. számú határozatot hozta. A döntést tartalmazó határozat ezen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A döntés alapján a bérleti szerződés aláírásra került. Az aláírt bérleti szerződés ezen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Szigetvár Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a Szigetvár belterület 6/1/A/23 hrsz. számú ingatlan, amely összesen 43,6 m<sup>2</sup> területű, jelenleg irodaként funkcionál. Az érintett ingatlan tulajdoni lapja ezen előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

A Szigetvári Távhő Nonprofit Kft-t a Pénzmosás és Terrorizmusfinanszírozás Elleni Iroda felszólította, hogy jegyeztesse be a használati jogot az ingatlan-nyilvántartásba, mivel a BJT Solutions Kft. székhelyeként szolgáló 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 4. szám alatti irodában a BJT Solutions Kft. részére székhelyszolgáltatást nyújt.

A székhelyszolgáltatásról szóló 7/2017.(VI.1) IM. rendelet alapján, ha a cég ténylegesen nem ott működik, csak az iratait, postáját kezelik ott, akkor az székhelyszolgáltatásnak minősül, ilyen esetben pedig az alábbiak valamelyikének kell megfelelni.

A vonatkozó jogszabály 1.§ (4) bekezdése alapján „Székhelyül - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - olyan ingatlan szolgálhat, amely a megbízott székhelyszolgáltató kizárólagos tulajdonában áll, vagy amelyre a megbízott használati jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.”

A leírtak alapján szükséges a használat jog bejegyeztetésére, amely természetesen a bérleti jogviszonyhoz igazodik.

Fentebb részletezettek alapján Szigetvár Város Önkormányzat és Szigetvári Távhő Nonprofit Kft. részéről 2022.március 01. napjával ingatlan-használati szerződés került aláírásra a korábbi Képviselő-testületi döntés, illetve bérleti szerződés alapján.

Az aláírt ingatlan-használati szerződés ezen előterjesztés 4. számú mellékletét képezi.

Az ingatlan használati jog földhivatali általi bejegyzéséhez szükséges a Képviselő-testület utólagos hozzájárulása az ingatlan-használati szerződés kapcsán.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés a Szigetvári Táv hő Nonprofit Kft.-vel kötött ingatlan-használati szerződés utólagos jóváhagyásáról” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

1. Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Szigetvári Táv hő Nonprofit Kft.-vel 2022. március 01. napján aláírt ingatlan-használati szerződést a Szigetvár belterület 6/1/A/23 hrsz. számú 43,6m<sup>2</sup> területű iroda megnevezésű ingatlan vonatkozásban megismerte és utólag jóváhagyja azt.
2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a város Polgármesterét az ingatlan használati jog bejegyzésére irányuló fölhivatali ügyintézés lefolytatására.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester  
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző  
Marton-Fekete Csilla osztályvezető  
Határidő: 60 munkanapon belül

Szigetvár, 2022. március 22.



  
Dr. Vass Péter  
polgármester

**SZIGETVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**Titkársági Osztály**  
**7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.**

---

**KIVONAT**

**Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015. július 21-i rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből**

**Tárgy: Előterjesztés a Szigetvári Távhő Nonprofit Kft.-vel - ügyfélszolgálati iroda elhelyezése tárgyában - kötendő Helyiségbérleti szerződésről**

**Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester**

**234/2015. (VII.21.) Kt. sz. HATÁROZAT**

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés a Szigetvári Távhő Nonprofit Kft.-vel - ügyfélszolgálati iroda elhelyezése tárgyában - kötendő Bérleti szerződésről” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte Szigetvári Távhő Nonprofit Kft.-vel - ügyfélszolgálati iroda elhelyezése tárgyában - kötendő Helyiségbérleti szerződést, és az előterjesztés mellékletét képező szerződést jóváhagyja. Felhatalmazza a város polgármesterét a Helyiségbérleti szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester

Határidő: 2015. július 21.

Dr. Vass Péter s.k.  
polgármester

Kmf.

Csökliné dr. Valler Mária s.k.  
aljegyző

A kivonat hitelül: *Barkaszi Mária jkv.*



## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött: egyrészről **Szigetvár Város Önkormányzata** (székhely: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1. adószáma: 15724193-2-02, képviseli: Dr. Vass Péter polgármester), mint **bérbeadó, (a továbbiakban: bérbeadó)**

másrészről

**Szigetvári Távihó Nonprofit Kft.** (székhely: 7900 Szigetvár Szent István ltp. 7. adószám: 22945033-2-02, cégjegyzékszám: 02-09-076277 bankszámlaszám: 50800018-11079161) képviseli: Dr. Berecz János Tamás ügyvezető, mint **bérlő, (a továbbiakban: bérlő)** között a mai napon az alábbi feltételekkel

### 1.

Bérbeadó, mint kizárólagos tulajdonos, bérbe adja 2015. év augusztus 16. napjától határozatlan időre a 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 3. szám alatt lévő, 6/1/23. hrsz.-ú, 43,6 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget a hozzátartozó egyéb helyiségekkel (WC, mosdó) ügyfélszolgálati és adminisztrációs iroda célra bérleti díj fizetése ellenében.

Felek megállapodnak, hogy bérlő óvadékot nem fizet.

A bérlő az üzlethelyiséget a bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja. A bérlő az üzlethelyiséget ügyfélszolgálati és adminisztrációs irodai tevékenység céljára veszi bérbe. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt üzlethelyiség a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza. Bérbeadó heti 4 órában, előzetesen egyeztetett időpontban, külön ellenszolgáltatás nélkül biztosítja a bérlő részére, hogy a mozgáskorlátozott ügyfelek részére a Szigetvári Polgármesteri Hivatal épületében tartson ügyfélfogadást.

### 2.

Bérbeadó lehetővé teszi bérlő részére, hogy 2015. augusztus 01. napjától a bérleményt birtokba vegye az ügyfélszolgálat kialakítása érdekében. Bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlanon tisztasági festést végez, azt kifestett állapotban adja vissza.

### 3.

Felek 2015. év augusztus 16. napjától 2015. év december 31. napjáig terjedő időszakra a havi bérleti díjat 1.500- Ft + ÁFA/m<sup>2</sup>, azaz 65.400,- Ft + ÁFA összegben határozzák meg. Felek egyezően kijelentik, hogy a bérleti díj összege kölcsönös alku eredménye, amely során figyelemmel voltak arra, hogy a bérleti jogviszonyt három évig rendes felmondással felmondani nem lehet. Felek megállapodnak abban, hogy 2016. január 1-től és azt követően

minden évben az esedékes bérleti díjat bérbeadó a KSH által hivatalosan közzétett inflációs ráta mértékével jogosult megemelni.

4.

Bérlő az üzletet, az ahhoz tartozó telket és közterületet köteles tisztán tartani. Köteles a téli hó eltakarítási és csúszásgátlási munkálatokat elvégezni, ezek bérlőnek felróható elmulasztása miatt keletkezett károkért felelősséggel tartozik.

5.

Az üzlet üzemeltetésével kapcsolatos közüzemi díjak (víz-, csatorna-, áramdíj, fűtés, gáz) bérlőt terhelik. A közüzemi díjak megfizetése elmulasztásának ugyanazok a jogkövetkezményei, mint a bérleti díj fizetési kötelezettség elmulasztásának.

6.

Bérlő a bérleti díjat, a közüzemi díjakat a bérbeadó szabályszerűen kiállított számlája alapján, a számlán megjelölt időpontig köteles átutalással bérbeadó 11731094-15332233 számú számlájára kiegyenlíteni. Késedelmesen teljesített fizetésnél a bérbeadó a Ptk. szerinti késedelmi kamatot számítja fel.

7.

Bérlő köteles a célzott tevékenységnek megfelelő működési engedélyt megszerezni, és annak szakhatósági feltételeit (megteremteni). Felújítást, átalakítást bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, saját költségére jogosult bérlő elvégezni, annak költségét eltérő írásbeli megállapodás hiányában bérbeadó nem köteles megtéríteni bérlő részére. Ha a bérbeadó a felújítási, átalakítási munkálatokhoz nem járul hozzá, akkor követelheti az eredeti állapot helyreállítását.

8.

A bérlő adott üzlet külső állagának megóvása, tartószerkezetek javítása, nyílászárók esetleges cseréje a bérbeadó, míg az egyes helyiségek tisztántartása, az üzlethelyiség burkolatainak, gépészetének és nyílászáróinak javítása, karbantartása bérlő kötelessége és költsége. E kérdésben egyébként az 1993. évi LXXVIII. Tv. 13. §-a az irányadó.

9.

A bérleti jogviszony megszűnésekor az ingatlant bérlő rendeltetés szerinti használatra alkalmas állapotban, tisztasági festést követően köteles Bérbeadó birtokába bocsátani. A bérleti jogviszony megszűnésekor az utcafronti nyílászárókról a matricákat Bérlő köteles eltávolítani. A bérleti jogviszony megszűnését követően felek jegyzőkönyvileg elszámolnak egymással.

**A bérlet megszűnése:**

- a felek közös megegyezésével,
- rendes felmondással, hat havi felmondási idővel, indokolási kötelezettség nélkül. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés hatályba lépésétől számított 3 év elteltéig felek nem élhetnek a rendes felmondás jogával, a bérleti jogviszonyt 3 évig rendes felmondással megszüntetni nem lehet.
- ha a bérlő ellen felszámolási vagy csődeljárás eljárás indul, az azt elrendelő jogerős bírósági végzés közzététele napján, külön felmondás nélkül,
- rendkívüli, azonnali hatályú felmondással:
  - a) bérbeadó rendkívüli, azonnali hatályú felmondásra jogosult, ha bérlő a bérleti díj és közüzemi díj tartozását felszólítás ellenére nem fizeti meg a felszólításban írt határidőre. Ez esetben a fizetési határidő leteltét követő 8 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.
  - b) bérlő azonnali hatályú felmondásra jogosult, ha bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát megakadályozza, vagy a bérlemény alkalmatlanná válna a rendeltetésszerű használatra.

A bérleti jogviszony megszűnésekor bérlő elhelyezésre, cserehelyiségre nem tarthat igényt.

## 11.

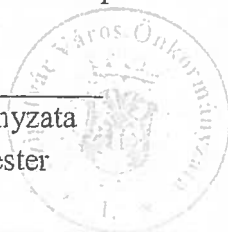
A szerződés megszűnésekor a bérlő az üzlethelyiséget – eltérő megállapodás hiányában - eredeti állapotban köteles a bérbeadó részére visszaszolgáltatni. Az üzlethelyiség állapotában bekövetkezett károkért bérlő felelősséggel tartozik.

A bérlő köteles a bérlet tartalma alatt az üzlethelyiséget rendeltetésszerűen használni. A bérlő a szerződésben foglalt tevékenységet csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg. Ennek elmulasztása olyan szerződésszegésnek minősült, amely alapján a bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.), valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Szigetvár, 2015. év július hó 21. nap

Szigetvár Város Önkormányzata  
Dr. Vass Péter polgármester  
Bérbeadó



**Szigetvári Távhő**  
Nonprofit Kft.

7900 Szigetvár, Szent István ltp. 7.  
Adószám: 22948033-2-02

Szigetvári Távhő Nonprofit Kft.  
Dr. Berecz Tamás János  
Bérlő

Pénzügyileg ellenjegyzni:

Csordás Árpádné  
osztályvezető

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BANKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.  
Szigetvár 7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. Pf:34.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4182/2022

2022.03.01

SZIGETVÁR

Belterület 6/1/A/23 helyrajzi szám

Társasház különlap

7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 3/1. "felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	43.6	0 0	201/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 38008/1998.09.08				

## 2. bejegyző határozat: 38008/1998.09.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 38008/1998.09.08  
eredeti határozat: 34175/1995.09.26  
jogcím: eredeti felvétel 34175/1995.09.26  
jogállás: tulajdonos  
név: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1  
törzsszám: 15724193

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



## INGATLAN-HASZNÁLATI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Szigetvár Város Önkormányzat (székhelye: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1., adószáma: 15724193-2-02, törzkönyvi azonosító: 724199, képviseli: Dr. Vass Péter polgármester, mint tulajdonos

másrészről a SZIGETVÁRI TÁVHŐ NONPROFIT Kft. (7900 Szigetvár, Zrínyi tér 3., cégjegyzékszám: 02-09-076277, statisztikai számjele: 22945033-3530-572-02, adószáma: 22945033-2-02, képviseli: BJT Solutions Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezető - a szervezet képviselőjére jogosult személy adatai: Dr. Berecz János Tamás -) mint a használó

- (továbbiakban együttesen: **Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

### Preambulum

Szerződő felek 2015. 07. 21. napján bérleti szerződést kötöttek egymással Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2015. július 21-i rendkívüli ülésén hozott döntése alapján a Szigetvár belterületi 6/1/A/23 hrsz-ú, 43,6 m<sup>3</sup> területű, iroda megnevezésű, 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 3/1. szám alatti ingatlan vonatkozásában.

### 1. A szerződés tárgya

1.A bérleti szerződés hatálya alatt a Szigetvár belterületi 6/1/A/23 hrsz-ú ingatlanra használó javára használati jogot alapítanak.

Felek rögzítik, hogy a Használót az önkormányzati vagyon használatáért a bérleti szerződés szerinti bérleti díjfizetési kötelezettség terheli, egyéb használati díjat nem köteles fizetni.

### 2. A szerződés időtartama

Felek jelen szerződést határozatlan időtartamra kötik, a bérleti szerződés megszűnése esetén jogosult jelen szerződést a tulajdonos felmondani 6 havi felmondási idővel.

### 3. A Használó jogai és kötelezettségei

3.1. A Használó a társasági szerződésében megjelölt közfeladata ellátásához használatba adott önkormányzati vagyont ezen kötelezettsége teljesítése érdekében, a vagyon rendeltetésének, jelen szerződésnek, továbbá a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal jogosult birtokolni, használni, hasznait szedni. A Használó jogosult továbbá a vagyont hasznosítani.

3.2. Használó a hasznosításhoz kötődően hozzájárulását adhatja gazdasági társaság székhelyének, telephelyének az intézmény székhelyére, telephelyére történő bejegyeztetéséhez, amennyiben annak tevékenysége nem összeférhetetlen a társaság tevékenységével, az üzlethelyiségben folyó munkát nem akadályozza, illetve nem ütközik jogszabály előírásába.

Szigetvár Város Önkormányzat



Szigetvári Távhő  
Nonprofit Kft.  
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 3.  
Adószám: 22945033-2-02

Dr. Dömös Boglárka  
Ügyvéd  
DÖMSE ÜGYVÉDI IRODA  
7621 Pécs, Citrom u. 18.  
Tel./Fax: 72/ 534-759  
Adószám: 18317243-2-02

A használat jogcímének megszűnésével a székhely, telephely bejegyzését törölni kell, ennek kötelezettségét a Használó a szerződésben köteles rögzíteni.

3.3. A Használó nem jogosult az ingatlanelidegenítésére, földhasználati jog, haszonélvezeti jog, szolgálommal vagy más dologi joggal való megterhelésére, valamint az ingatlan biztosítékkul adására, gazdasági társaságba apportálni. Használó a használati jogát nem terhelheti meg. Ezen tilalom megszegése jelen szerződés vonatkozásában lényeges kötelezettségzegésnek minősül.

3.4. A Használó köteles a használatában lévő ingatlannal összefüggő terheket viselni, állagának megóvásáról, jó karban tartásáról, működtetéséről gondoskodni, a szükséges karbantartási, felújítási munkákat elvégezni, elvégeztetni.

3.5. A Használó felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésszerű vagy szerződésellenes használat következménye.

#### 4. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezés

Tulajdonos jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Szigetvári Távhő Nonprofit Kft. használati joga a Szigetvár belterületi 6/1/A/23 hrsz-ú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

#### 5. Egyéb rendelkezések

Felek Magyarországon bejegyzett, magyarországi székhellyel rendelkező jogi személyek.

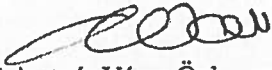
A használat vagyoni jog szerzése az Illetéktörvény 5.§ (1) bekezdés m) pontja alapján illetékmentes, mivel a vagyonszerzést megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége nem keletkezett.

Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartásban történő képviseletükkel meghatalmazzák a Dömse Ügyvédi Irodát (7621 Pécs, Citrom u. 18., eljáró ügyvéd dr. Dömse Boglárka), aki a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen szerződés 7 eredeti példányban készült.

A Felek a jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá és egyidejűleg minden oldalát kézjegyükkal látták el.

Szigetvár, 2022. 03. 01.



Szigetvár Város Önkormányzat  
tulajdonos  
képviseli: Dr. Vass Péter polgármester



Szigetvári Távhő  
Nonprofit Kft.

Szigetvári Távhő Nonprofit Kft.  
használat  
Szigetvár, Zrínyi tér 3.  
Adószám: 22845033-2-02

képviseli: Dr. Berecz János Tamás ügyvezető  
képviselője

Ellenjegyzem:

Szigetvár, 2022. 03. 01.  
KASZ: 36059098

  
Dr. Dömse Boglárka  
Ügyvéd  
DÖMSE ÜGYVÉDI IRODA  
7621 Pécs, Citrom u. 18.  
Tel./Fax: 72/ 534-759  
Adószám: 18317813-2-02