Balatonkenese Város Önkormányzata

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

Ügyiratszám: áig/33-15/2026. **Sorszám: 8.**

ELŐTERJESZTÉS

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. október 29-i nyilvános képviselő-testületi ülésére

Tárgy: DÖNTÉS JÓNÁS-SZECSŐDI MELINDA KÉRELMÉRŐL

Előadó: Ambrus Gábor polgármester

Előkészítő: Szinesi Erna Eszter jegyző

Melléklet: kérelem

Meghívott: Jónás-Szecsődi Melinda

Az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam.
A döntés meghozatalához **egyszerű** többség szükséges.

Szinesi Erna Eszter
jegyző

Tisztelt Képviselő Asszony/Úr!

Jónás-Szecsődi Melinda kérelemmel fordult Balatonkenese Város Önkormányzatához, amelyben a Balatonkenese, Vörösmarty tér 4. szám alatt található üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződésének további öt évre történő meghosszabbítását kezdeményezte, a jelenlegi szerződéses feltételek változatlanul hagyása mellett.

Balatonkenese Város Önkormányzata és Jónás-Szecsődi Melinda között 2021. október 12. napján bérleti szerződés jött létre az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Balatonkenese belterület 833/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 8174 Balatonkenese, Vörösmarty tér 4. szám alatt található, 51 m² alapterületű üzlethelyiség bérbeadására. Az ingatlan bérbeadásáról a Képviselő-testület a 156/2021. (VII. 19.) határozatával döntött, amelyben az üzlethelyiség pályázati felhívás útján történő hasznosítását határozta el. A bérleti jog elnyerésére Jónás-Szecsődi Melinda 2021. szeptember 9. napján nyújtott be pályázatot. A Képviselő-testület a 232/2021. (IX. 30.) határozatával a pályázatot elbírálta, és a kérelmezőt nyertes pályázóként hirdette ki. A megkötött bérleti szerződés alapján a bérleti jogviszony 2021. november 1. napján kezdődött, és határozott időre, legfeljebb öt évre, 2026. október 30. napjáig jött létre. A szerződés értelmében az üzlethelyiséget a bérlő fodrászat és szolárium üzemeltetése céljából vette bérbe.

A bérleti szerződésben a felek az alábbi lényeges feltételekben állapodtak meg:
A bérlemény címe: 8174 Balatonkenese, Vörösmarty tér 4.
Helyrajzi szám: Balatonkenese belterület 833/2 hrsz.
A bérlemény alapterülete: 51 m².
A bérlemény rendeltetése: fodrászat és szolárium üzemeltetése.
A bérleti jogviszony kezdete: 2021. november 1.
A bérleti jogviszony lejárata: 2026. október 30.
A bérleti díj: havi bruttó 100 000 Ft.
Az óvadék összege: 200 000 Ft.

A szerződés alapján a bérlő a bérleti díjat havonta előre, minden hónap 8. napjáig köteles megfizetni az önkormányzat részére. A bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza, azok megfizetése a bérlőt terheli. A szerződés rendelkezik továbbá arról, hogy a bérlő köteles az üzlethelyiséget rendeltetésszerűen használni, annak állagát megóvni, valamint a helyiség és a hozzá tartozó berendezések karbantartásáról gondoskodni. A bérlő a bérleményben beruházási munkákat kizárólag a bérbeadó előzetes hozzájárulásával, külön megállapodás alapján végezhet. A bérlemény harmadik személy részére történő albérletbe adására vagy használatának átengedésére nem jogosult. A szerződés alapján a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérlő köteles az üzlethelyiséget 15 napon belül, a szerződésben meghatározott feltételek szerint visszaadni a bérbeadó részére.

Jónás-Szecsődi Melinda kérelmében jelezte, hogy a jelenlegi helyszínen folytatott tevékenységét továbbra is fenn kívánja tartani, ezért a bérleti szerződés további öt évre történő meghosszabbítását kéri, változatlan szerződéses feltételekkel.

A kérelem elbírálása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a jelenlegi bérleti jogviszony határozott időre jött létre, és a szerződés nem tartalmaz automatikus meghosszabbításra vonatkozó rendelkezést. A bérleti jogviszony további fenntartásáról történő döntés során ezért szükséges

figyelembe venni az önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó hatályos önkormányzati szabályozást, különös tekintettel a bérbeadás időtartamára, a bérleti díj megállapítására és az esetleges pályáztatási kötelezettségre.

A kérelemben foglaltak alapján a bérlő a bérleti jogviszony további öt évre történő fenntartását kezdeményezi. A kérelem támogatása esetén a jogviszony folytatásának feltételeit a hatályos jogszabályok és önkormányzati rendelkezések figyelembevételével szükséges rendezni.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Jónás-Szecsődi Melinda kérelmét tárgyalja meg, és döntsön a Balatonkenese, Vörösmarty tér 4. szám alatti üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződés további öt évvel történő meghosszabbításáról.

Balatonkenese, 2026. október 22.

Ambrus Gábor
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete a tárgyi előterjesztés megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Jónás-Szecsődi Melinda kérelmét, és úgy dönt, hogy a Balatonkenese belterület 833/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 8174 Balatonkenese, Vörösmarty tér 4. szám alatt található, 51 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó bérleti jogviszony további ……. évre történő fenntartását támogatja.

A Képviselő-testület a bérleti jogviszony folytatását a hatályos jogszabályi és önkormányzati rendeleti előírásoknak megfelelően, a jelenlegi szerződéses feltételek – különösen a havi bruttó …….. Ft bérleti díj és a bérlemény rendeltetése – változatlanul hagyása mellett kívánja biztosítani, amennyiben annak jogszabályi feltételei fennállnak.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérleti jogviszony folytatásához szükséges szerződéses dokumentumok előkészítésére, valamint azok aláírására, a vonatkozó jogszabályi és önkormányzati előírások betartásával.

Felelős: polgármester
Határidő: 2026. november 1

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

Ezúton szeretném kérni, hogy a Balatonkenese, Vörösmarty tér 4. szám alatt található üzlethelyiségre vonatkozó, 2026 decemberében lejáró, jelenleg fennálló 5 éves bérleti szerződésemet további 5 évre meghosszabbítani szíveskedjenek.
Szeretném a tevékenységemet a jelenlegi helyen továbbra is folytatni, ezért kérem, hogy a bérleti szerződés meghosszabbítása a jelenlegi feltételek változatlanul hagyása mellett történjen.
Bízom benne, hogy kérelmemet a Tisztelt Képviselő-testület támogatja, és a bérleti jogviszonyomat további 5 évre folytathatom.

Köszönettel:

Jónás -Szecsődi Melinda

BÉRLETI SZERZŐDÉS

(91)

amely létrejött egyrészről
Balatonkenese Város Önkormányzata (székhely: 8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1., számlavezető pénzintézet és számlaszám: OTP Bank Nyrt. 11748083-15428505-00000000, KSH szám: 15733995-8411-321-19, adószám: 15733995-2-19, képviseli: Jurcsó János polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről
Jónás-Szecsődi Melinda 8172 Balatonakarattya, Tompa Mihály u. 1/B. 2/3. szám alatti lakos (szül: Ajka, 1987. 07. 21. an: Valiskó Erika Magdolna, adószám: 67475797-1-39,), mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**), (a továbbiakban együttesen: **Szerződő felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

I.
ELŐZMÉNYEK

1.) Szerződő felek megállapítják, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Balatonkenese belterület 833/2 helyrajzi számú „kivett közkert és épület" megnevezésű ingatlanon meglévő, 51 m^2 nagyságú üzlethelyiség felépítmény –, amely természetben a 8174 Balatonkenese, Vörösmarty tér 4. szám alatt található.

2.) Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 156/2021. (VII. 19.) határozatával az üzlethelyiség felépítményt bérbeadás útján történő hasznosításra kijelölte. A képviselő-testület határozata alapján Bérbeadó 2021. augusztus 19-én pályázati felhívást tett közzé az üzlethelyiség bérbeadás útján történő hasznosítása érdekében.

3.) Bérlő 2021. szeptember 9-én pályázatot nyújtott be a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának elnyerésére. A Balatonkenese, Vörösmarty tér 4. szám alatti üzlethelyiségre érkezett pályázatot Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 232/2021. (IX. 30.) határozatával elbírálta és az eljárás nyertesének Jónás-Szecsődi Melinda 8172 Balatonakarattya, Tompa M. u. 1. szám alatti lakost kihirdette.

4.) A Bérlő bérleti jogviszonyra irányuló pályázata, valamint a Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) 232/2021. (IX. 30.) határozatára tekintettel szerződő felek a Bérlemény tekintetében az alábbi bérleti szerződést kötik:

II.
BÉRLETI SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS TARTALMA

1.) A bérleti szerződés tárgya a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező **Balatonkenese belterület 833/2** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon lévő 51 m^2 alapterületi üzlethelyiség (a továbbiakban: **Bérlemény**). Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény felújított állapotú, vízzel, villannyal, szennyvízcsatornával ellátott.

2.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a II/1.) pontban megjelölt ingatlan Bérleményként megjelölt területét fodrászat, szolárium üzemeltetése céljából.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy Bérlő a Bérleményt látott és megtekintett állapotban veszi bérbe. A Bérlemény Bérlő részére történő birtokbaadásáról Szerződő Felek a bérleti jogviszony kezdete előtt jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben a közüzemi órák mérőállását is rögzítik.

4.) Bérbeadó szavatosságot vállal arra, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlet céljának megfelel. Bérlő felelős azért, hogy a Bérleményben folytatandó tevékenységhez szükséges különböző hatósági engedélyekkel rendelkezzék. Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt ismeri és tudomással bír arról, hogy a tevékenység folytatásához szükséges engedély beszerzésének kötelezettsége őt terheli.

5.) Szerződő felek a jelen bérleti szerződéssel létesített jogviszonya határozott időtartamra, legfeljebb 5 évre jön létre. A bérleti jogviszony kezdete a **2021. november 1.** – amely időponttól kezdődően Bérlő birtokolja a bérleményt –, lejártának időpontja legkésőbb **2026. október 30**.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a II/1.) pontban körülírt Bérlemény **havi bérleti díja bruttó 100.000,- Ft**, azaz havi bruttó egyszázezer forint, melyet a Bérlő köteles a Bérbeadó által **kiállított számla alapján havonta**

előre, minden hónap 8. napjáig a Bérbeadó **OTP Banknál vezetett 11748083-15428505-00000000 számú számlájára** megfizetni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat minden év végén felülvizsgálják.

Bérlő jogosult az esedékes bérleti díjat a lejárati határidőt megelőzően is teljesíteni. A bérleti díj összege a közüzemi díjakat nem foglalja magában.

7.) Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására és az esetlegesen felmerülő kockázatok (például: nem rendeltetésszerű használatból eredő állagromlás, közüzemi tartozások felhalmozása) fedezetéül Bérlőnek a bérleti szerződés megkötése előtt óvadékot kell nyújtania. Az **óvadék mértéke** a II/1.) pontban körülírt Bérlemény mindenkori bruttó havi bérleti díja kétszeresének megfelelő összeg, azaz **200.000,- Ft**, azaz kettőszázezer forint. Az óvadékot Bérlő a Bérbeadó bankszámlájára kell megfizetnie.
Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlő a pályázati eljárás során a 200.000,- Ft óvadékot a Bérbeadó számlájára megfizette, így a szerződés megkötése előtt további óvadékfizetési kötelezettség Bérlőt nem terheli.

8.) Bérlő köteles a II.1.) pontban meghatározott Bérleményt a bérleti szerződés ideje alatt üzemeltetni, valamint nyitva tartani. A nyitvatartási idő meghatározásáról a Bérlő jogosult dönteni.

9.) Bérlő köteles a II/1.) pontban meghatározott Bérleményt valamint annak környezetét folyamatosan rendben és tisztán tartani. Bérlő köteles a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt saját költségén a Bérlemény közvetlen környezetében virágosítást végezni.

10.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül Bérlő köteles a Bérleményt a bérleti szerződés megkötésekori rendeltetésszerű használatra alkalmas, tiszta és kiürített állapotban Bérbeadó részére visszaadni, szükség esetén kifestett állapotban. A visszaadáskor Szerződő felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítésre kerül a visszaadáskori állapot és a közműmérőórák gyári száma és állása. A birtokba visszaadás megtörténtét követő 15 napon belül Bérbeadó köteles az óvadék összegét Bérlő bankszámlájára visszafizetni, amennyiben a Bérlemény a bérleti szerződés megkötésekori, alkalmas állapotban van.

11.) Bérlő jelen szerződés aláírásával vállalja a Bérleményhez tartozó közmű mérőórákon mért 2021. november 1-től 2026. október 30-ig tartó időszakra vonatkozóan a fogyasztás ellenértékének negyedévente történő megfizetését. Az ivóvíz és a villamos áram mérőórák gyári számát és a birtokbaadáskori óraállást Felek a birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítik.

12.) A szerződés ideje alatt felmerült közműdíjak kiegyenlítése – Balatonkenese Város Önkormányzata által negyedévente megküldött – számla ellenében a fizetési határidő figyelembevételével a Bérlő kötelezettsége.

13.) Bérlő köteles a bérleti szerződés időtartamára hulladékszállítási szolgáltatási szerződést kötni.

14.) Bérlő jogosult a Bérleményt a pályázatának megfelelő célra – rendeltetésének megfelelően – használni, köteles a Bérlemény használata során a jó gazda gondosságával eljárni. Bérlő köteles megtéríteni Bérbeadónak a Bérlemény állagában – tevékenységével összefüggésben – okozott károkat. Bérlő köteles a Bérbeadót mindennemű, az állagromlás és kár bekövetkeztével fenyegető, azt megelőző okból szükségessé vált munkák felmerüléséről haladéktalanul értesíteni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a rendeltetésellenes használatból következő javítások költsége a Bérlőt terhelik.

15.) Bérbeadónak, vagy meghatalmazott képviselőjének joga van – Bérlővel történő előzetes egyeztetés alapján – megtekinteni a Bérleményt, a Bérlemény állagának ellenőrzése céljából.

16.) Bérlő magára nézve kötelezőnek tartja a tűzrendészeti, munka- és balesetvédelmi, illetve egyéb hatósági előírások, szabályok betartását, betartatását, illetve Bérlő tudomásul veszi, hogy ezen szabályok be nem tartásának és tartatásának következményeként bekövetkező egészségkárosodásért és bárminemű káreseményekért a Bérbeadó nem vállal felelősséget.

17.) Bérlő köteles gondoskodni a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, pótlásáról, javításáról továbbá a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat karbantartásáról, a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, javításáról, melyhez önálló megállapodás, hozzájárulás nem szükséges. Bérlő ezen költségek megtérítését bérbeadótól nem követelheti.

18.) Bérlő jelen bérleti szerződés alapján nem jogosult a Bérleményben beruházási munkák elvégzésére. Beruházás csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával, külön megállapodás alapján végezhető.

19.) A Bérbeadót azonnali hatályú felmondási jog illeti meg, amennyiben a Bérlő a Bérleményt a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére nem rendeltetésszerűen használja, vagy a Bérlemény állagát egyéb módon veszélyezteti, illetve a bérleti szerződést súlyosan megszegné, így különösen a bérleti díj fizetési kötelezettségének és a közüzemi díjak fizetési kötelezettségének a megadott határidőben nem tesz eleget.

20.) Bérbeadót a bérleti jogviszony megszűnésekor sem másik Bérlemény biztosításának kötelezettsége, sem pedig pénzbeli térítés fizetési kötelezettsége nem terheli.

21.) A szerződés időtartama alatt a Bérbeadó kizárólagos jogot biztosít a Bérlőnek arra, hogy a Bérlemény területén rendeltetésszerűen biztosított szolgáltatásaiért szolgáltatási díjat a saját nevében beszedjen.

22.) Bérlő a Bérleményt csak a megállapodásban rögzített célra használhatja. Az ettől eltérő célú felhasználáshoz a Bérbeadó előzetes írásos engedélye szükséges.

23.) A Bérlő a Bérleményt harmadik személy részére albérletbe vagy egyébként használatba adni, másra ruházni vagy elcserélni nem jogosult.

24.) Bérbeadót a hátralékos bérleti díj erejéig Bérlőnek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain jelzálogjog illeti meg.

25.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bármelyik fél jogosult a bérleti szerződést indokolás nélkül 90 napos felmondási idő kikötésével rendes felmondással megszüntetni, azzal, hogy a felmondási idő nem eshet a június 01-augusztus 31-ig tartó időszakra.

26.) Szerződő felek jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, a lakbérek mértékéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1/2018. (II. 5.) önkormányzati rendelet előírásait tartják irányadónak.

27.) Szerződő felek a jogügylettel kapcsolatosan felmerülő vitáikat elsődlegesen egyeztetéssel rendezik. Egyeztetési kísérlet eredménytelensége esetére a vitáik rendezésére pertárgyértéktől függően a Veszprémi Járásbíróság, valamint a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

A Szerződő felek jelen bérleti szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alulírott napon és helyen, helybenhagyólag aláírták.

Balatonkenese, 2021. október 12.

Balatonkenese Város Önkormányzata

Balatonkenese Város Önkormányzata
Bérbeadó képviseletében
Jurcsó János polgármester

Szecsődi-Jónás Melinda
Bérlő képviseletében

Pénzügyi ellenjegyzés:
Balatonkenese 2021. október 12.

Kovács Péter
pénzügyi csoportvezető