




ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. február 27-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés a Szigetvár, Domolospuszta, Fő utca 2. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződéshez kapcsolódó kérelemről

Mellékletek: 1. Bérleti szerződés
2. Kérelem

Előterjesztő:	Dr. Vass Péter polgármester	
Az előterjesztést készítette:	Marton-Fekete Csilla osztályvezető	
Előadó:	Dr. Vass Péter polgármester	
Tárgyalja:	Településrészi önkormányzatok	2025.02.25. 15.30 óra
	Települési Nemzetiségi Önkormányzatok	-
	Gazdasági, Pénzügyi, Városfejlesztési és Turisztikai Bizottság	2025.02.25. 13.45 óra
	Jogi és Ügyrendi Bizottság	2025.02.25. 14.30 óra
	Kulturális, Ifjúsági, Civil, Sport, Oktatási és Nemzetközi Kapcsolatok Bizottsága	-
	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
Véleményezésre megkapta:	Dr. Vass Péter polgármester	
	Varga Zoltán alpolgármester	45
	Dr. Weszner Veronika jegyző	
	Hábián Bálint aljegyző	
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Dr. Serbakov Márton Tibor jogi előadó	
Rendelet/határozat elfogadása:	Egyszerű többség	
Törvényességi észrevétel:	Dr. Weszner Veronika jegyző 	Nincs/az alábbi:
Előzmény/korábbi döntés:	-	
Terjedelem:	18 oldal	

ELŐTERJESZTÉS
Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. február 27-i rendes ülésére

Tárgy: Előterjesztés a Szigetvár, Domolospuszta, Fő utca 2. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződéshez kapcsolódó kérelemről

Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Szigetvár Város Önkormányzat és Horváth József között 2024. július 02. napján bérleti szerződés került aláírásra 10 éves határozott időtartamra az Önkormányzat tulajdonában álló Szigetvár, Domolospuszta, Fő utca 2. szám, külterület 0261/3 hrsz. alatt lévő, kivett lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű 5040m² területű ingatlan kerítéssel lehatárolt területrészre, valamint a kerítésen kívül az ingatlanhoz tartozó parkoló területre vonatkozóan. A bérleti szerződés ezen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Szigetvár Város Önkormányzathoz 2025. február 17. napján megkeresés érkezett Horváth József Bérlőtől a Domolosi Kúria bérleti szerződéséhez kapcsolódóan. A kérelem ezen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

A bérleti szerződés 9. pontja értelmében a Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy bérleményt rendeltetésszerűen, a szerződésben megjelölt célra, azaz szálláshely üzemeltetésre használja. Bérlő 2025. február 16-i kérelmében jelezte Önkormányzat felé, hogy szálláshely minősítését ezidáig az ingatlan tekintetében nem kapta meg, így a Domolosi Kúriát lakásként kívánja bérbe, albérletbe adni.

A vonatkozó szerződés 8. pontja értelmében a bérlemény albérletbe adásához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amelyre a vonatkozó kérelemhez a Bérlő köteles csatolni az albérleti szerződés másolati példányát, továbbá a szerződés 9. pontja értelmében a szerződésben megjelölt céltól eltérő célra történő használathoz a Bérlő előzetesen köteles a Bérbeadó írásbeli hozzájárulását kérni.

Abban az esetben, ha Önkormányzat, mint Bérbeadó részéről elfogadott, támogatott az ingatlan, azaz a Domolosi Kúria lakás célú bérbeadása a kérelem kiegészítése válik szükségessé.

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 Szigetvár, Domolospuszta, Fő utca 2. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződéshez kapcsolódó kérelemről” tárgyú napirendi pontot és az alábbi határozatot hozta:

A. változat:

1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező, a Szigetvár, Domolospuszta, Fő utca 2. szám, külterület 0261/3 hrsz. alatti ingatlan egyéb célú hasznosítására vonatkozó Horváth József Bérlő által 2025. február 16-i dátummal megküldött kérelmet megismerte és az abban foglaltakat támogatja azzal, hogy lakáscélú bérbeadás, albérletbe adáshoz kapcsolódóan a kérelem kiegészítése szükséges, amely kiegészítést követően kerülhet kiállításra az Önkormányzat írásbeli hozzájárulása.

2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Város Polgármesterét, hogy ezen döntésről értesítse a Bérlet/ Kérelmezőt.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző
Marton-Fekete Csilla osztályvezető
Határidő: 5 napon belül

B. változat:

1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező, a Szigetvár, Domolospuszta, Fő utca 2. szám, külterület 0261/3 hrsz. alatti ingatlan egyéb célú hasznosítására vonatkozó Horváth József Bérlet által 2025. február 16-i dátummal megküldött kérelmet megismerte és az abban foglaltakat nem támogatja.
2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Város Polgármesterét, hogy ezen döntésről értesítse a Bérlet/ Kérelmezőt.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző
Marton-Fekete Csilla osztályvezető
Határidő: 5 napon belül

Szigetvár, 2025. február 17.



45
Dr. Vass Péter
polgármester h.

Bérlési szerződés

Mely létrejött egyrészről

Név: Szigetvár Város Önkormányzat
Cím: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.
Adószám: 15724193-2-02
Képviseli: Dr. Vass Péter polgármester

mint **Bérbeadó**

Másrészről

Név: Horváth József
Cím: 7900 Szigetvár, Deák Ferenc tér 13.
Adóazonosító: 8355024052
Képviseli: Horváth József

mint **Bérlő, átvevő**

között az alulírott helyen és napon az
alábbi feltételekkel:

A szerződés tárgya:

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a pályázat szerint **2024. június 01. napjától 10 éves határozott** időtartamra a Bérbeadó tulajdonában álló **Szigetvár, Domolospusztá, Fő utca 2. szám, külterület 0261/3 hrsz. alatt lévő, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű 5040m² területű ingatlan kerítéssel lehatárolt területrészét, valamint a kerítésen kívül az ingatlanhoz tartozó parkoló területet** (a továbbiakban: **Bérlemény**) az általa megtekintett állapotban azzal, hogy ezen állapot tekintetében utólagos igényt vagy kifogást Bérlő nem jogosult támasztani Bérbeadó felé.

A bérlési díj, a Bérlő fizetési kötelezettségek:

2. Bérlő Bérbeadó részére a Bérlemény használatáért az 1. pontban meghatározott időponttól kezdődően **nettó 50.000,-Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 63.500,- forint /hó** bérlési díjat köteles fizetni előre, a tárgyható 10. napjáig. Abban az esetben, **ha a majdani bérlő értéknövelő felújítást vállal, akkor annak igazolt, elszámolt költsége a bérlési díjba beszámításra kerülhet.** A fizetés módja: átutalás, a Bérbeadó számlája alapján. Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy a határidőben történő megfizetés alatt a Bérbeadó bankszámláján történő jóváírást értik. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó jogosult naptári évente egy alkalommal a bérlési díj összegének a megemelésére, a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett, előző évi inflációs rátával megegyező mértékben.
3. A Bérlemény **üzemeltetési költségeit** (víz, villany, földgáz stb.) a bérlési díj nem tartalmazza, azokat a Bérlő külön fizeti. A Bérlemény vonatkozásában a közüzemi szolgáltatások biztosítása érdekében Bérbeadó a jelen szerződés aláírását követően a közüzemi szolgáltatások díjait tovább számlázza Bérlő felé, amely számla mellékletét képezi a közüzemi szolgáltatónak a Bérbeadó felé kiállított számlájának másolata.

10. Bérelő kötelezettséget vállal, hogy a Bérleményt berendezéseivel jól **karbantartja**, az ezzel kapcsolatos jogszabályi és hatósági előírásban meghatározott kötelezettségének eleget tesz. A Bérleményben történő bármely átalakításhoz, tekintet nélkül arra, hogy az építési engedély, illetve bejelentés köteles vagy sem, a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Az előzetes hozzájárulás nélkül végrehajtott átalakítások esetén a Bérbeadó jogosult rendkívüli felmondási jogát gyakorolni.
11. A Bérleményben végzett tevékenységhez, munkálatokhoz szükséges hatósági engedélyekről a Bérelő saját költségén köteles gondoskodni. A szükséges engedélyek meglétét a Bérbeadó jogosult ellenőrizni.
12. Bérelő a Bérbeadó részére engedélyezi, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan területén található vitéz Igmándy-Hegyessy Géza emléktáblájánál évente augusztus 31. napján előre egyeztetett időpontban megemlékezést tartson.

A bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése:

13. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződést mindkét fél 3 hónapos felmondási idővel indokolás nélkül felmondhatja. Abban az esetben, ha a bérelő az ingatlanhoz kapcsolódóan értéknövelő felújítást valósított meg a felmondást megelőzően, akkor annak értékével Önkormányzat, illetve a bérelő elszámolni köteles.
14. Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti díj, az üzemeltetési költségek, az óvadék megfizetésével késedelembe esik és fizetési kötelezettségének a Bérbeadó írásbeli felszólításában az Ltv. rendelkezésének megfelelően megadott határidőn belül nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondással egyoldalúan megszüntetni. A Bérbeadó a felmondás jogát fizetési késedelem esetén akkor is gyakorolhatja, ha a Bérelő az óvadékot átadta és az a Bérelő tartozását fedezi.
15. A szerződés kizárólag írásban szüntethető meg.
16. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérelő cserehelyiségre nem jogosult.
17. A Bérelő köteles a bérleti szerződés megszűnése napján személy vagy tárgy hátrahagyása nélkül kiköltözni, továbbá a Bérleményt kiürítve, kitakarítva, a Bérlemény villamoshálózata érintésvédelmi megfelelőségét tanúsító érvényes érintésvédelmi jegyzőkönyvvel, tisztasági festéssel, közüzemi díjak megfizetéséről szóló igazolással, kártérítés és elhelyezési igény nélkül a Bérbeadó részére visszaadni.
18. Amennyiben a Bérelő a Bérlemény fentiek szerinti módon történő visszaadási kötelezettségével késedelembe esik, bérbeadó jogosult a lakást bérelő hozzájárulása nélkül birtokba venni és zárat cserélni. A birtokbavétel esetében bérbeadó jogosult kettő tanúval bérelő ingóságait számba venni. A birtokbavételtől kapott értesítést követő 8 napon belül bérelő átveheti az ingóságait, amennyiben – ha tartozása van – bérbeadó nem él törvényes zálogjogával. Amennyiben bérelő a megszabott határidőben ingóságait nem veszi át, vagy birtokbavételtől kapott értesítést követő 8 napon belül nem rendezti tartozását, bérelő jogosult az ingóságait értékesíteni és a tartozásba beszámítani. Felek rögzítik, hogy ezen szerződésszerű birtokbavétel nem tekinthető birtokháborításnak.


Egyéb megállapodások:


19. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik fél által a másik részére tértivevénnyel megküldött levél a jelen szerződésben megjelölt, vagy egyébként írásban bejelentett számlázási címről, vagy székhelyről „nem kereste”, „nem vette át” (nem fogadta el), „elköltözött” vagy „ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, úgy azt a Felek a tértivevény feladó általi kézhezvételét követő 3. napon kézbesítettnek tekintik és a feladó a kézbesített levélhez fűződő jogkövetkezményeket jogosult érvényesíteni.
Felek megállapodnak abban, hogy egymással közölni kötelesek amennyiben levelezési címük megváltozik, ellenkező esetben viselik annak kockázatát, hogy a másik fél nem tud számára értesítést, nyilatkozatokat küldeni.
20. A Felek e szerződésből eredő mindennemű jogvita eldöntésére kikötik a Bérbeadó székhelye szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező Bíróság kizárólagos illetékességét.
21. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályi rendelkezések, különösen a Ptk. és az Ltv. irányadóak.

A bérleti szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, 4 (négy) eredeti példányban mindenfajta kényszer és fenyegetés nélkül, szabad akaratukból helybenhagyólag aláírták. A bérleti szerződés 3 (három) példánya a Bérbeadót, 1 (egy) példánya pedig a Bérletit illeti meg.

Melléklet: - pályázati dokumentáció;
- átadás-átvételi jegyzőkönyv;
- tulajdoni lap;
- térképmásolat.

Kelt: Szigetvár, 2024. július 02.



Bérbeadó
Szigetvár Város Önkormányzata
Dr. Vass Péter polgármester





Bérlő
Horváth József


Dr. Weszner Veronika jegyző
jogi ellenjegyző




Horváthné Hartman Andrea osztályvezető
pénzügyi ellenjegyző



Tisztelt városvezetés!

Az Önök által kiírt Szigetvár, Domolospusztai Fő utca 2. szám alatti Igmándy kúria üzemeltetésére szeretnék pályázni. A kúria üzemeltetését a következőképpen képzelem el.

A bérleti díj fejében első körben fejleszteni szeretném az épületben található eszközöket, melyek az üzemeltetéshez szükségesek (például hűtő, kávéfőző, mosógép stb.)

Második körben a fűtést szeretném korszerűsíteni, ugyanis a jelenlegi rendszer elavult, valamint működése hátrányos az épületre. A gázkonvektor, melynek hőtermelése közben pára is keletkezik, rendkívül hátrányos az épületben található tömésfalakra, vizesedéshez és penészesedéshez vezet. A fűtésrendszer korszerűsítését hűtő fűtő klímával és napelemlrendszer telepítésével, illetve pályázati lehetőség esetén hőszivattyúval szeretném megvalósítani. Ezek a rendszerek egyrészt korszerűek, másrészt kivétel nélkül száraz levegőt produkálnak, amely a falak állapotának megóvása érdekében szükséges.

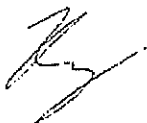
Az üzemeltetés gazdasági részét a piaci viszonyoknak megfelelően tervezem kialakítani, későbbiekben törekedve a helyi turizmus lehetőségeinek kiaknázására. A bérleti jogot 10 évre szeretném igényelni, mert ennyi idő szükséges a befektetni kívánt összeg megtérüléséhez.

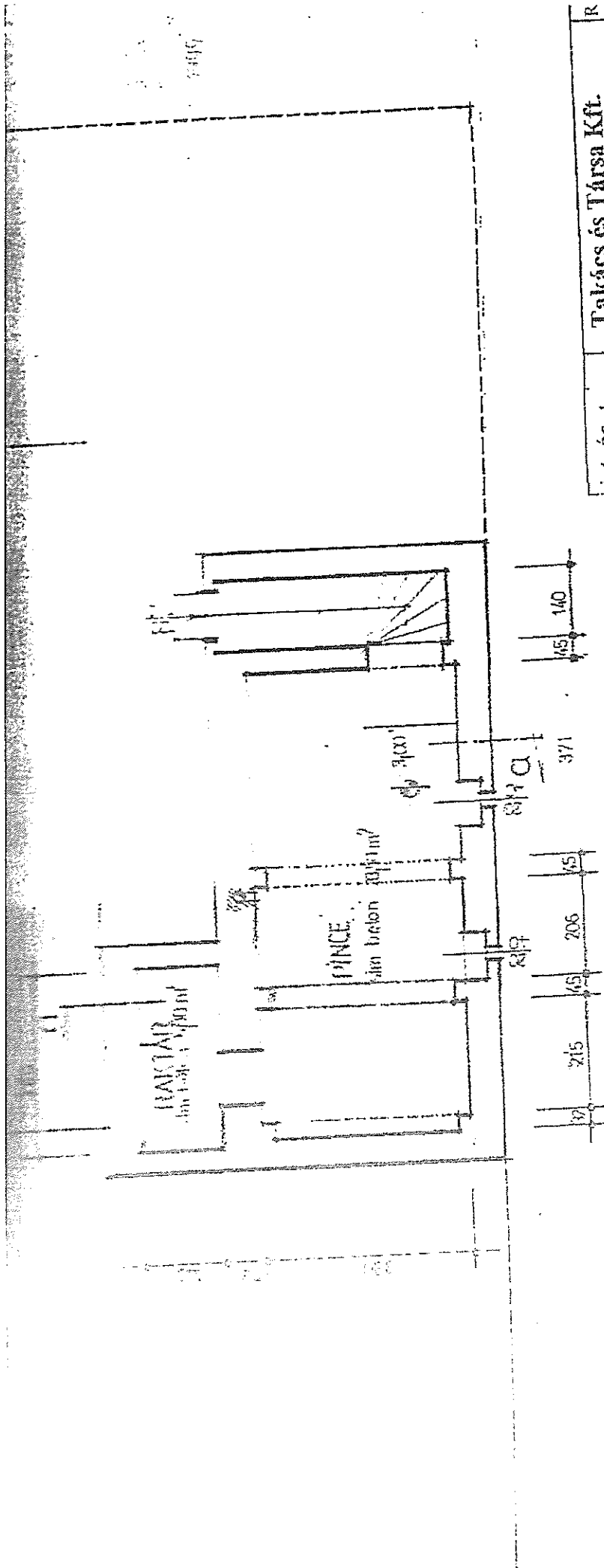
Mellékeltlen küldöm a napelemlés, klímás és hőszivattyús cégek hozzávetőleges árajánlatát, pontos árajánlatot helyszíni felmérés után tudok bemutatni, amennyiben a pályázatom sikeres.

Az árajánlatok a főépületre vonatkoznak, a lakás részt nem tartalmazzák.

Támogatásukat előre is köszönöm.

Tisztelettel: Horváth József





T és Kft

Takács és Társa Kft.
Pécs, Bálicsi út 41/b.

Munka megnevezése:
Domolós, Fő u. 2.sz. vendégház-horgászatya enged.

Rajz megnevezése: Pince alaprajz	
Szerkesztő: Semjéné Takács Bernadett	Vezető tervező: Takács György É-1-02-020, É-1336/87 ISZT-746/87, K.sz:02-0231

01P03 - 0100000101



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005 14830/2024

2024.07.03

SZIGETVÁR

Szektor: 53

Külterület 0261/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	5040	0.00	
---	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 38816/2004.12.09
Műemléki környezet

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32445/2/1992.06.15
jogcím: tulajdonba adás 1990.LXV.tv.107.§. (2)
jogállás: tulajdonos
név: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1
törzsszám: 15724193

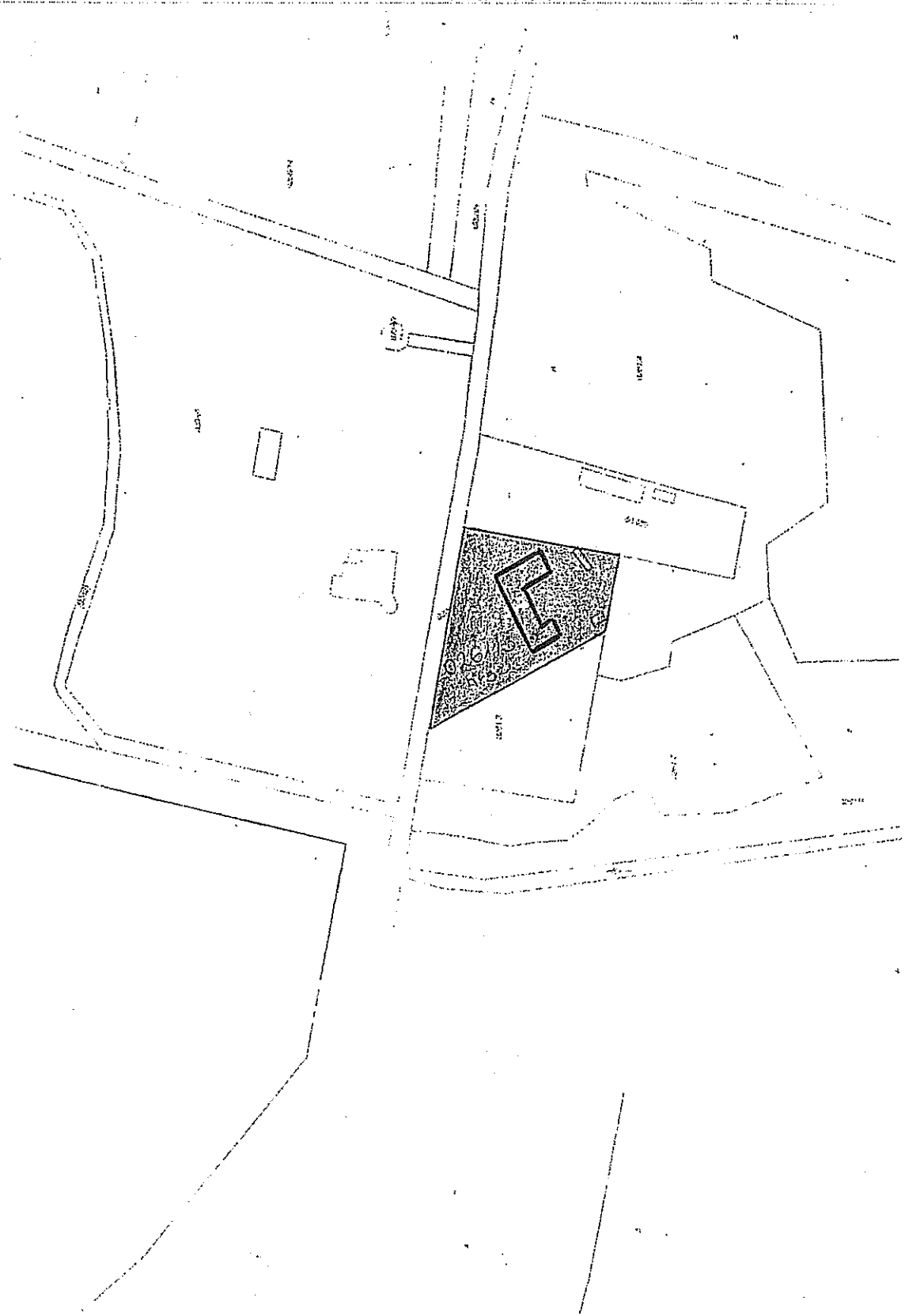
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 33078/2/2013.06.21

VezetékJog
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT.
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



2.számú melléklet

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Városvezetés!

Az általam bérelt domolosi Igmándy kúriát többszöri próbálkozásom ellenére sem tudtam leminősíteni szálláshelyként, a 2022-es évben hatályba lépett szigorú előírások miatt. Ennek oka az épület állapota, mely abból adódik, hogy régi építésű, szigeteletlen és az utolsó felújítása kb. 25 évvel ezelőtt történt meg.

Azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy lehetővé tegyék számomra a kúria lakáscélú bérbeadását is mivel így a tevékenységi körök bővülése miatt az épület hasznosításának gazdaságossága is arányosan növelhető.

Köszönettel: Horváth József

Szigetvár, 2025. 02.16