

ELŐLAP
előterjesztéshez

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. november 25.	
Előterjesztés tárgya: Javaslat a Rózsa utca 5. számú ingatlan 2. részének bérbeadására	
Előterjesztő: Borbás Viktor polgármester <i>[Signature]</i>	
Készítette: Csető Zoltán ügyintéző	
Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:	
jegyző <i>[Signature]</i>	
Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.	
jegyző <i>[Signature]</i>	
Az előterjesztés indokai, az előterjesztésre vonatkozó előzmények: <i>(a megfelelő vastagon szedett)</i>	
A Képviselő-testület évi munkaterve Jogszály, jogszályi változás Képviselő-testületi határozat (mellékelve) Bizottsági határozat(ok) (mellékelve) Külső megkeresés (mellékelve)	Pályázat Polgármesteri indítvány (mellékelve) Bizottsági indítvány (mellékelve) Képviselői indítvány (mellékelve) Jegyzői indítvány (mellékelve)
Előterjesztés melléklete(i): 2 db	
A jogszályi előírásokon túl, tanácskozási joggal meghívott személyek:	
Bizottsági tárgyalás szükségessége: igen / nem	
Bizottságok, amelyek előzetesen tárgyalják:	
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság	
Szakmai Egyeztetés a Polgármesteri Hivatalon belül: igen / nem	
Adó iroda	
Pénzügyi iroda	
Főépítész	
Társadalmi vita szükségessége: igen / nem	
Szakmai vita eredménye:	
Az előterjesztés költségvetési hatásai:	
a tárgyévi, 2025. évi költségvetésre: van / nincs	
Várható kihatás a költségvetés előirányzatán Ft	
Tartalékkeret felhasználása szükséges:	
Bevétel a költségvetés előirányzatán Ft	
a következő évi, 2026. évi költségvetés(ek)re: van / nincs	
A döntéshez minősített / egyszerű többség szükséges	
A döntéshez név szerinti szavazás szükséges: igen / nem	
Nyilvános ülésen tárgyalható: igen / nem	
Zárt ülésen tárgyalható: igen / nem	
Sürgősségi indítvány és ennek okai:	
Lakossági tájékoztatás szükséges: igen / nem	
Helye:	
Felelős:	
Határidő:	
Az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztés szükséges: igen / nem	
.....-tól-ig	
Felelős:	
Határidő:	



Tisztelt Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk tulajdonában áll a Rózsa utca 5. szám alatti ingatlan, mely jelenleg kihasználatlan. Önkormányzatunkat megkereste Dr. Kiss M. László Ügyvédi Iroda (továbbiakban: bérlő), aki a 2. épületrészt jogi képviselet és ügyvédi szolgáltatás igénybevételének biztosítása érdekében kívánja bérbe venni.

Kérem a Tisztelt Bizottságot és a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

Határozati javaslatok

a) Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság, határozati javaslata

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
.../2025. (XI. 25.) határozata

Tárgy: Javaslat a Rózsa utca 5. számú ingatlan 2. részének bérbeadására

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága megtárgyalta az előterjesztést és az alábbi javaslatot teszi a Képviselő-testületnek:

- 1) A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy támogassa / ne támogassa, hogy a Rózsa utca 5. szám alatti önkormányzati ingatlanban lévő 27,47 m² alapterületű 2. épületrész helyiséget (régi orvosirendelő) Dr. Kiss M. László Ügyvédi Iroda részére jogi képviselet és ügyvédi szolgáltatás nyújtású helység céljából bérbeadásra kerüljön.
- 2) Támogató döntés esetén: a Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a helyiség bérleti díját a 205/2025. (X. 27.) kt. határozatban foglaltak alapján érvényesítse a polgármester.
- 3) Támogató döntés esetén: a Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a bérleti szerződés részletes feltételeinek kidolgozására, és annak aláírására a polgármestert hatalmazza fel.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

b) Képviselő-testület határozati javaslata

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (XI. 25.) Kt. határozata

Tárgy: Javaslat a Rózsa utca 5. számú ingatlan 2. részének bérbeadására

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az előterjesztést és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozza:

- 1) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja Monorierdő, Rózsa utca 5. szám alatti önkormányzati ingatlanban lévő 2. épületrészt mely 27,47 m² alapterületű helyiség Dr. Kiss M. László Ügyvédi Iroda (székhelye: 1054 Budapest, Hold 2., 3/5., adószáma: 18114665-2-41) részére jogi képviselet és ügyvédi szolgáltatás nyújtású helyiség céljából 2025. február 1. napjától – 2029. október 31. napjáig terjedő határozott időre bérbeadja.
- 2) Támogató döntés esetén: a helyiség bérleti díját a 205/2025. (X. 27.) kt. határozatban foglaltak alapján érvényesítse a polgármester.
- 3) Támogató döntés esetén: a Képviselő-testület a bérleti szerződés részletes feltételeinek kidolgozására, és annak aláírására a felhatalmazza Borbás Viktor polgármestert.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Monorierdő, 2025. november 25.

Tisztelettel:

Borbás Viktor
polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Nem lakás céljára szolgáló helyiségre

amely létrejött **egyrésről Monorierdő Község Önkormányzata**

Székhely: 2213 Monorierdő, Szabadság utca 50/A.
Postacím. levelezési cím: 2213 Monorierdő, Szabadság utca 50/A.
Adóigazgatási szám: 15590208-2-13
Számlavezető és bankszámlaszám: OTP Bank 1 1742056-15590208-00000000
KSH szám: 15590208-7511-321-13
Képviseli: Borbás Viktor polgármester
mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

valamint **Dr. Kiss M. László Ügyvédi Iroda**

székhelye: 1054 Budapest, Hold . 2., 3/5.
adószáma: 18114665-2-41
cégjegyzékszáma:
statisztikai számjele:
számlavezető pénzintézet: UniCredit Bank Zrt.
pénzforgalmi jelzőszám: 10918001-00000116-59630005
mint bérlő (továbbiakban: Bérlő)

felek (a továbbiakban együttesen „Felek”) között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek és tartalom szerint:

Preambulum

2025. november 20. napján kérelmet nyújtott be a 2213 Monorierdő, Rózsa utca 5. szám alatti ingatlan egy részének bérletére vonatkozóan. Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete ... számú Kt. határozatában döntést hozott, mely alapján az ingatlant bérbe adását, valamint való bérleti szerződés megkötését jóváhagyólag támogatja.

A bérlet tárgya

1. Monorierdő Község Önkormányzatának számú Kt. határozata szerint a Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig megtekintett állapotban bérbe veszi az ingatlan mellékletben szereplő tervrajzán jelölt részeit (a továbbiakban: Bérlemény).
2. Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával szavatolja, hogy a Bérlemény a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, illetve harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a helyiséget Bérlő szolgáltatási, üzleti vagy egyéb céljának megfelelő használatát akadályozná.

A bérlet időtartama

3. A Felek a jelen bérleti szerződést határozott időtartamra kötik, amely 2026. február 01. napján kezdődik.
4. A Bérbeadó a Bérleményt a szerződéskötéssel egyidejűleg a Bérlő birtokába adja. A Bérlő használja a Bérleményt és viseli terheit, illetve azokat a károkat, amelyek harmadik személyre nem háríthatóak át.

Tevékenység

5. A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérlő a Bérleményben szépcszerelési, kozmetikai, fodrász szolgáltatásokat végezhet, e tevékenységet a Bérlő saját nevében, önállóan, a saját felelősségére

- és kockázatára végzi. Bérló a tevékenységéhez szükséges hozzájárulásokat, hatósági engedélyeket maga köteles megszerezni, az előírt bejelentési kötelezettséget maga köteles megtenni.
6. Felek megállapodnak, hogy Bérló a Bérleményben csak szolgáltatási és üzleti tevékenységének megfelelő tevékenységet, illetve annak folytatásához szükséges raktározási, tárolási, adminisztratív tevékenységet folytathat.
 7. A Bérló tudomásul veszi és vállalja, hogy a bérleti szerződés teljes ideje alatt tevékenységével összefüggő, Bérleményre vonatkozó biztosítási szerződést köteles kötni, melyet a Bérbeadó ellenőrizhet.

Bérleti díj, közüzemi díjak

8. Bérló a bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérbeadó részére bérleti díjat fizet, melynek havi összege bruttó 100.000 Ft/hó. Ezen felül Bérló köteles az ingatlan használatából adódó közüzemi díjakat megfizetni Bérbeadó részére. **A Bérleti díj első részletének esedékessége: 2026.03.05., majd ezt követően havi rendszerességgel minden hónap 5. napja.**
Bérbeadó a mindenkorli tárgyévi bérleti díjat jogosult a tárgyévet megelőző évre (az év január-december időszakára) vonatkozó KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex változás mértékéig módosítani, első alkalommal 2028. január 01. hatállyal. A díjmódosítás érvényesítéséhez nem szükséges mindkét fél részéről aláírt szerződésmódosítás, elegendő a Bérbeadó által megküldött díjközlő levél. A Bérló a díjközlő levélben a helytelenül kiszámított Bérleti díj összegét jogosult a Bérleti díjfizetés esedékességének időpontjáig jelezni Bérbeadó részére, és kérni annak javítását. Ezen esetben a Bérleti díj megfizetésének az esedékességére a helyes összegre kiállított számlában foglalt időpont az irányadó.
9. Bérló az előre esedékesen fizetendő bérleti díjat, a Bérbeadó részére tárgyhónap 5. napjáig kiállított számla kézhezvételétől számított 30 banki napon belül átutalással fizeti meg a Bérbeadó jelen szerződésben megjelölt bankszámlájára.
10. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a bérleti díjról számlát az alábbiak szerint állít ki és küld meg a Bérló részére:

Számlázási név és cím: Dr. Kiss M. László Ügyvédi Iroda

Számla postázás címe: 1054 Budapest, Hold . 2., 3/5.

11. A Bérbeadó az általa kibocsátott számlán köteles feltüntetni a „2213 Monorierdő Rózsa utca 5., 2. épületrész” megnevezést. Amennyiben a szerződés aláírásakor valamely adat nem ismeretes, a Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a hiányzó adatokról írásban pontos tájékoztatást ad.
12. A Felek megállapodnak, hogy a Bérló a Bérlemény közüzemi díjait az alábbiak szerint fizeti meg: Bérbeadó a közüzemi díjakat (víz, villany, gáz) a számlák megérkezését követően Bérló részére tovább számlázza, a kiállított számla kézhezvételétől számított 15 napon belül átutalással fizeti meg a Bérbeadó jelen szerződésben megjelölt bankszámlájára.

Felek egyéb jogai, kötelezettségei

13. Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával előzetesen hozzájárul, hogy a Bérló a Bérlemény ügyvédi tevékenységhez szükséges, a jogszabályi előírásoknak megfelelő átalakítását elvégezze, és vállalja, hogy az engedélyköteles munkálatokhoz szükséges tulajdonosi hozzájárulást a Bérló kérelmére haladéktalanul írásban megadja. A hozzájárulást kizárólag akkor tagadhatja meg a Bérbeadó, ha a munkálat a Bérlemény állékonyságát, biztonságosságát, vagy használhatóságát veszélyezteti.
14. Az átalakításokat Bérló saját költségén végezheti el, az igazolt és elfogadott költségeket a Bérbeadó a bérleti jogviszony ideje alatt a bérleti díjba beszámítja.
Erre tekintettel a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérló által beépített és Bérbeadó Műszaki Osztálya által átvett eszközök a bérleményben maradnak, arra Bérló nem tarthat igényt, azok Bérbeadó tulajdonába kerülnek az ellenértéküknek a bérleti díjba történő beszámításával.
15. Bérló köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról.

16. Bérbeadó köteles gondoskodni az épület szerkezeti elemeinek, homlokzatának, nyílászáróinak, tetőszerkezetének állagmegóvásáról és felújításáról, központi berendezéseinek állandó üzemképességéről.
17. A bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozó üzemzavarok esetén Bérbeadó köteles azonnali intézkedéseket tenni az üzemzavarok megszüntetése érdekében.
18. Bérelő vállalja, hogy a bérleményt érintő, a bérlemény használatát befolyásoló rendkívüli eseményről a Bérbeadót haladéktalanul tájékoztatja.

A bérlet megszűnése

19. Jelen bérleti szerződést a Bérbeadó azonnali hatállyal csak a Bérelő súlyos szerződésszegése esetén mondhatja fel. Súlyos szerződésszegésnek minősül a helyiségek rendeltetésellenes használata, a bérelő fizetési kötelezettségének nem teljesítése, illetve fizetési felszólítás utáni ismételt késedelembe esése. A rendkívüli felmondás csak akkor elfogadható a Bérelő részéről, ha a következményekre történő figyelmeztetéssel a Bérbeadó előzőleg írásban felszólította őt.
20. A Bérelő köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor a helyiséget kiüríteni, az eredeti állapotát helyreállítani és a Bérbeadónak visszaadni. A Bérelőt megilleti az általa létesített és saját költségén felszerelt berendezési tárgyak elvitelének a joga.

Vegyes rendelkezések

Jelen bérleti szerződés módosítása, az azzal kapcsolatos bármilyen értesítés vagy nyilatkozat megtétele kizárólag a szerződő felek cégszerű aláírásával ellátva, írásban érvényes.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Polgári Törvénykönyvről szóló 2023. évi V. törvény, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. tv. rendelkezései, valamint a Monorierdő Község Önkormányzatának 20/2022.(IX.26.) rendelete az irányadóak.

A szerződő felek kijelentik, hogy ha jelen megállapodásból fakadóan közöttük vita keletkezne és azt közös megegyezéssel nem tudják rendezni, illetve, ha közvetítői eljárást nem vettek igénybe vagy az nem vezetett eredményre, akkor a vita elbírálására a Monori Járásbíróság kizárólagos illetékességében állapodnak meg.

Jelen szerződés 4 eredeti példányban készült, 3 számozott oldalt tartalmaz. Felek a szerződést átolvasták, annak tartalmát értelmezték és megértették, majd azt — mint akaratukkal mindenben megegyezőt — jóváhagyólag aláírták.

Monorierdő, 2025. november

Monorierdő Község Önkormányzata

bérbeadó
Borbás Viktor
polgármester

Harnosné Dr. Tóth Viktória
jegyző

Dr. Kiss M. László Ügyvédi Iroda

bérelő
Dr. Kiss M. László
irodavezető ügyvéd

Latonovics Brigitta
pénzügyi ellenjegyző