



# ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő:

Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy:

A Sándorfalvi Piacon az Irénke csarnokban  
található üzlethelyiség bérleti jogának  
átadásához történő hozzájárulás

Iktatószám:

3-15/2025

Melléklet:

-

Készítette:

Dr. Nagy Zsuzsanna igazgatási csoportvezető

Véleményezésre megküldve:

----

## Sürgősségi!

Az előterjesztést nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni.

A döntéshez egyszerű többség szükséges.

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2025. február 4.



Ügyiratszám: 3-15/2025.

Tárgy: A Sándorfalvi Piacon az Irénke csarnokban található üzlethelyiség bérleti jogának átadásához történő hozzájárulás

## Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

### Sándorfalva

#### Tisztelt Képviselő-testület!

2025. január 31. napján beadványában Dunsztné Pataki Ildikó, a Mangalard Dunszt Kft. ügyvezetője, azzal a kéréssel fordult a Tisztelt Képviselő-testület felé, hogy járuljon hozzá a Sándorfalvi Piac területén az Irénke csarnokban található, és a cég által bérelt üzlethelyiség (továbbiakban: üzlethelyiség) bérleti jogviszonyának 2025. február 28. napjával közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, és a bérlemény bérleti jogának Fischerné Farkas Irén egyéni vállalkozó részére történő térítésmentes engedményezéséhez.

Ezzel egyidejűleg – és a fentiekre hivatkozással – kérelmet nyújtott be Fischerné Farkas Irén östermelő, egyéni vállalkozó arra vonatkozóan, hogy szeretné a Mangalard Dunszt Kft-től átvenni az üzlethelyiség bérleti jogát, és arra bérleti szerződést kötni a bérbeadó Önkormányzattal.

Fischerné Farkas Irén kérelmében előadta, hogy az üzletet cukrászdként kívánja üzemeltetni, áthelyezve ide a piac területén lévő háromegységes épületben folytatott tevékenységét. A háromegységes épületben lévő két üzlethelyiség bérleti jogviszonyát ezzel egyidejűleg – a fenti kérelme kedvező elbírálása esetén – 2025. február 28. napjával kérte megszüntetni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 36. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

Az Ltv. 38. § (1) bekezdése alapján felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Sándorfalva Város Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV. 17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Lr.) az irányadó.

Az Lr. 1. § (2) bekezdése szerint a bérbeadói jogok gyakorlására a Képviselő-testület jogosult.

Az Lr. 14. § (1) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzati helyiség bérleti joga a bérlő oldaláról nem forgalomképes, ezért annak átruházása, cseréje csak előzetes bérbeadói hozzájárulás esetén lehetséges.

Az Lr. 14. § (2) bekezdése a bérbeadói hozzájárulás feltételeként előírja, hogy az átvevő által folytatott tevékenység megegyezzen a korábbi bérlőével, illetve attól való eltérés esetén a tevékenység jogszabályi rendelkezésbe ne ütközzön.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a kért hozzájárulás megadását, tekintettel arra, hogy az Irénke csarnokban lévő üzlethelyiségben folytatódna a sándorfalviak körében közzismert, helyi vállalkozó által működtetett cukrászda üzemeltetése, és így biztosított a vásárlók zavartalan ellátása.

Az előterjesztés sürgősségi tárgyalását indokolja, hogy a vállalkozások beadványai most érkeztek meg, és Fischerné Farkas Irén már március 1-jétől tervezi a cukrászda megnyitását az Irénke csarnokban.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, és az alábbi határozati javaslat elfogadására!

...../2025. (.... ....) Kt. határozat

**Tárgy:** Sándorfalvai Piacon az Irénke csarnokban található üzlethelyiség bérleti jogának átadásához történő hozzájárulás

### Határozati javaslat

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete – Sándorfalva Város Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV. 17.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva – hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Sándorfalvai Piacon az Irénke csarnokban található üzlethelyiség bérlője, a Mangalard Dunszt Kft. (székhely: 6762 Sándorfalva, Kuti dűlő 41. szám) a helyiség bérleti jogát térítésmentesen átruházza Fischerné Farkas Irén östermelő, egyéni vállalkozóra (6762 Sándorfalva, Mátyás utca 11.) 2025. március 1. napjától.
2. A hozzájárulás alapján a bérleti jogot átvevő az átruházó helyébe lép, és változatlan feltételekkel bérbeadóval jogosult megkötni a bérleti szerződést.
3. A hozzájárulást a Képviselő-testület ahhoz a további feltételhez köti, hogy a helyiségben átvevő által folytatott vállalkozási tevékenység továbbra is elsősorban élelmiszer kiskereskedelem-vendéglátás lehet.
4. A bérleti jogot átvevő Fischerné Farkas Irén östermelő, egyéni vállalkozó a helyiség után az alábbiakban rögzített bérleti díjat fizet a 2025. évben, mely összeg évente a hivatalos inflációs rátával növekszik:  
Üzlet:  $64,69 \text{ m}^2 \times \text{nettó } 1.219 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = \text{nettó } 78.857 \text{ Ft}$   
Terasz:  $40 \text{ m}^2 \times \text{nettó } 609 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 24.360 \text{ Ft}$   
+ ÁFA 27.869 Ft mindösszesen bruttó 131.086 Ft/hó.
5. A hozzájáruló nyilatkozat a Képviselő-testület döntésétől számított 60 napig hatályos.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges bérleti jogviszonyt megszüntető, illetve létrehozó szerződések aláírására.

**Felelős:** Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

**Határidő:** azonnal

### A határozatról értesítést kap:

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester;
2. Dr. Török Éva jegyző és általa a SKÖH érintett munkatársai;
3. Dunsztné Pataki Ildikó ügyvezető - Mangalard Dunszt Kft.;
4. Fischerné Farkas Irén östermelő, egyéni vállalkozó
5. Irattár

Sándorfalva 2025. február 3.

Tisztelettel:

  
**Gajdosné Pataki Zsuzsanna**  
polgármester

