

Kismaros Község Önkormányzata

2623 Kismaros, Kossuth L. u. 22., Tel.: 27/639-131; Fax: 27/639-108,

E-mail: jegyzo@kismaros.hu

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2015. július 6-i ülésére

Előterjesztés sorszáma:	E-2015/13/5.
Tárgy:	PAVILONBÉRLET
Előterjesztő:	dr. Horváth Péter jegyző
Készítette:	dr. Horváth Péter jegyző
Döntés:	Egyszerű többség
Minősített döntés indoklása:	
Ülés:	Nyílt ülés
Zárt ülés indoklása:	-
Költségvetés módosítás:	
Szükséges előirányzat (e Ft):	-
Bizottságok tárgyalják:	
Törvényességi észrevétel	-

Tisztelt Képviselő-testület !

A Képviselő-testület a Kismaros, Tábor utcában található helyiség bérbeadásáról döntött. A határozat végrehajtása érdekében a bérleti szerződés tervezetét a Tigris 97 Bt képviselőjének megküldtem, a műszaki ügyintézővel közösen helyszíni bejárást tartottak.

A Bt képviselője mellékelt levelében a helyiség központi berendezéseinek állapotát kifogásolja, álláspontja szerint a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, kéri a bérbeadó intézkedését.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) lakásbérletre vonatkozó 10. § szerint.:

10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

a) az épület karbantartásáról;

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

A Ltv. 91/A § 17. pontja szerint *az épület központi berendezései általában a következők:*

a) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;

b) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;

c) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt

A helyiségbérletre a lakásbérlet szabályait a helyiségbérletre vonatkozó fejezetben meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. A 37. § szerint a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

A bérleti szerződés tervezet 7. pontja szerint bérlő köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről, bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, valamint központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.

A Bt képviselőjének nyilatkozata szerint a levelében említett hiányosságok megszüntetése szükséges a bérbeadó részéről ahhoz, hogy a szerződés létrejöhessen, ebből következik, hogy a bérbeadó kötelezettségeit nem vállalja át.

A szerződéstervezettel kapcsolatban megemlíti, hogy álláspontja szerint a 2.200 Ft bérleti díj tartalmazza a közüzemi költségeket is.

A tervezet 5. pontja szerint a bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat (víz, szennyvíz, gáz és elektromos fogyasztás díjait), melyeket bérlő a szolgáltató felé külön szerződés alapján havonta tartozik megfizetni.

Nyilatkozata szerint a bérleményben komoly beruházásokat kíván eszközölni, ezért kezdeményezi, hogy a bérbeadó vállaljon kötelezettséget arra, hogy a határozatlan idejű szerződést rendes felmondással legalább 5 évig nem mondja fel.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a bérleti jogviszony a felek megállapodásának hiányában nem jött létre, a Bt képviselőjének levele új ajánlatnak minősül, annak elfogadásáról vagy elutasításáról a bérbeadónak kell döntenie.

A helyiség jelenleg használatra alkalmatlan a központi berendezések elégtelen állapota miatt, a bérlő ezek javítását nem vállalja át, az ismertetett rendelkezések szerint tehát az a bérbeadó kötelezettsége.

A bérleti szerződés tervezete szerint az értéknövelő beruházások költségének megtérítésére bérbeadó nem vállal kötelezettséget, így álláspontom szerint méltányolható bérlőnek a rendes felmondás korlátozására irányuló igénye.

Álláspontom szerint bérbeadás hiányában a helyiség állapota tovább romlik, hasznosítása lehetetlenné válik, javaslom a rendeltetésszerű használathoz szükséges munkálatok elvégzését.

Kérem, hogy a Képviselő-testület az előterjesztést tárgyalja meg, döntsön a határozati javaslatokról.

Kismaros, 2015-06-26.

Dr. Horváth Péter

jegyző

Határozati javaslat

Kismaros Község Önkormányzata Képviselő-testülete

1. a Kismaros, Tábor utca szám alatti önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség központi berendezéseinek javítását határozza el, felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.
2. A helyiség bérleti díját Ft-ban határozza meg.
3. Az előzetesen egyeztetett értéknövelő beruházásokra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszonyt a munkálatok elvégzését követő 5 évig rendes felmondással nem szünteti meg.

Feladó: Anikó Tímea Sellár [tigris97bt@gmail.com]
Küldve: 2015. június 21. 23:03
Címzett: Dr. Horváth Péter
Tárgy: Re:

Tisztelt Dr. Horvát Péter úr

A pénteki (2015,06,19) beszélgetésünkre hivatkozva küldeném az üzlet bejárással kapcsolatban felmerült problémákat és a számomra átküldött szerződéshez kapcsolódó észrevételemet és javaslatomat.

Bejárás:

A fő problémák a villanyóra, víz és csatorna!

A villanyóra le lett szerelve tájékoztam az Elektromos Műveknél mivel bejárásakor villamos szakembert is hívtam, aki felhívta a figyelmem a mai hatályos jogszabályokra amit az elektromos művek is alátámasztott miszerint a meglévő villanyóra szekrény a mai feltételeknek nem felel meg. Az Elmű nem szereli fel csak abban az esetben ha regisztrált villany szerelő átvizsgálja, javítja és kiépíti a rendszert és egy tipizált mérő helyet (villanyóra szekrény) alakít ki és minderről egy kivitelezői nyilatkozatot ad. Ha ez mind megvan a tulajdonos kérheti az elműtől az óra felszerelését.

A víz és csatorna rendszer a mellék helységben bejövő régi típusu vízóra elzárója nyitott állapotban volt, és a víz nem jött a kifolyón, ennek hiányában a rendszert nem tudtuk ellenőrizni. Az épületből kivezető szennyvíz elvezető cső nem a központi csatornába, hanem egy szeméttel teli dobált kis derítőbe van belekötve ennek használata kétséges a rengeteg szemét miatt. Igazság szerint a műszaki bejárásakor nem derült ki, hogy épületbe honnan jön a víz. Továbbá a mellék helységben lévő WC kagyló minősége nem megfelelő cseréje szükséges. A WC szelepét valamint a mosdót és csap telepét nem lehetett lepróbálni mivel nem volt víz az épületben.

Nyílás zárók állapota:

A bejárattal szemben állva a jobb felső termo plán nagy ablak külső és a belső üvegezése meg van repedve ezáltal nem tölti be a funkcióját ennek cseréje szükséges.

A bejárati ajtó oly mértékben el van vetemedve hogy a jobb felső sarkán zárt állapotban egy kb 3 cm-es rés van melyen belátni a helységbe ennek javítása vagy cseréje szükséges.

A fent említett problémák megoldása és elvégzése mindenképpen szükséges a bérbeadó részéről ahhoz, hogy a szerződés létrejöhessen.

Szerződéssel kapcsolatos észrevételek:

2.

Mivel a bérleményben komoly beruházásokat kívánok eszközölni, például az épület hő szigetelése és festése stb. melyet a bérleti kérelemben is leírtam ezért a határozatban idejű szerződésben minimum 5 éves időtartamot szeretnék rögzíteni azzal a feltétellel, hogy amennyiben teljesítem a szerződési feltételeket 5 éven belül a szerződésemet nem lehet megszüntetni.

4.

A megállapított 2200Ft/m² bruttó ár tartalmazza a köz üzemű költséget is azért mert a környékben lévő m² árakhoz irreálisan magas. Pl.: egy újépítésű szigetelt vadonat új helységet 17000ft/m² + köz üzemű költség áron adnak ki, ellenben az önök állttal kiadott helység nem szigetelt és nem új.

5.

Ebben a pontban foglaltak csak akkor lehetségesek ha már pl. a villanyóra a helyén van akkor a bérleti szerződéssel mehetek az elműhöz átíratni a meglévő órát. Ez a vízre és a csatornára is így vonatkozik.

A gyors intézkedését előre is köszönöm

Üdvözlettel Sellár A. Tímea

2015-06-11 13:47 GMT+02:00 Dr. Horváth Péter <jegyzo@kismaros.hu>: