

Előterjesztés

Déaványa Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2010. január 28-án tartandó ülésére

Tárgy: A DÉSZOZ Kft. által bérelt Déaványa, Hajós u. 22. sz. alatti nem lakás célját szolgáló helyiség bérleti szerződésének megszüntetése vagy módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A DÉSZOZ Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 5510 Déaványa, Borona u. 9. képviseletében Novák Imre ügyvezető 2010. január 11-én kérelmet nyújtott be a Képviselő-testület elé.

Fent nevezett az 58/2009. (II.26.) Kt. határozat alapján 2009. március 1-vel bérlő a Déaványa Hajós u. 22. sz. alatti ingatlan. A bérleti szerződés 30 fő megváltozott munkaképességű dolgozó szociális foglalkoztatására jött létre határozatlan időre. A felek a felmondási időt minimum 6 hónapban határozták meg.

Novák Imre tájékoztatása alapján a Szeghalom Kistérség Többcélú Társulás együttműködési megállapodást kötött a DÉSZOZ Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel az idősek nappali ellátását igénybe vevő ellátottak részére fejlesztő felkészítő foglalkoztatás megszervezésére, 2009. június 10-től határozatlan időtartamra. Az önkormányzat tulajdonában álló Déaványa, Hajós u. 22. sz. alatti épületben történt 2009. július 1. és 2009. december 31.-között a foglalkoztatási tevékenység.

A DÉSZOZ Kft.-nek 2009. november 6.-ig az eddigiektől teljesen eltérő módon, „előminősítő pályázatot” kellett benyújtani a következő évi foglalkoztatási támogatás elnyerésére. A Szeghalom Kistérség Többcélú Társulás, a szociális foglalkoztatás állami támogatásának elnyerésére határidőre benyújtotta a pályázatot, amely nem nyert támogatást. Így az elsősorban foglalkoztatási célra hasznosított épület funkciója megváltozott. Jelenleg raktározási feladatokat lát el.

A megváltozott körülményeket figyelembe véve bérlő három javaslatot fogalmaz meg a bérbeadó felé.

1. A bérbevevő a Hajós u. 22. sz. alatti ingatlanra kötött bérleti szerződést 2010.01.31-vel felmondja, a bérbeadó az írásos szerződésben foglaltak alapján ragaszkodik az eredeti állapot visszaállításához, és meghatároz egy határidőt ennek teljesítésére.
2. A bérleti szerződés 2010.01.31. határidővel felmondásra kerül, és a munkavégzés lehetőségének megteremtése és a vagyonvédelem szempontjából létesített értéknövelő beruházások értékével a bérbeadó és a bérbevevő elszámol.
3. A bérleti szerződést a bérlő nem mondja fel, az épület bérleti díját a megváltozott körülményekre való tekintettel a bérbeadó jelképes összegre módosítja. Ebben az esetben mindaddig raktározási funkciót tölthet be, míg a piaci alapú foglalkoztatás elindul, ekkor a bérleti díj mértéke visszatér az eredeti állapotba. Addig, az Önkormányzat által felértékelt beruházási érték, minden hónapban csökken a jelképes díj és a beruházási érték különbözetével.

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló Dévaványa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2006.(XII.15.) ö. rendelete II. részének III. fejezete tartalmazza a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályait.

A III. fejezet 26. §-a szerint a bérbe adó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel leltár alapján köteles a bérlőnek átadni. A bérlő nem követelheti a bérbe adótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenység) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetve berendezze.

Továbbá a 27. § szerint a bérlő köteles gondoskodni:

1. a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről,
2. a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál) kirakatszekrény, védő (elő) tető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
3. a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról illetőleg cseréről,
4. az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyet a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
5. az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

Ugyanezen fejezet 28. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján:

A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor, illetve megszüntetésekor térítési díjra nem tarthat igényt.

A helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles átadni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2), 38. § (1) bekezdése alapján:

„Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati 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.”

„A felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg. „

„Ha a felek a helyiségbér mértékében nem tudnak megegyezni, a helyiségbérleti szerződés nem jön létre.

A helyiségbér mértékét – a helyiségbérlet keletkezésekor- a bíróság sem állapíthatja meg. A Ptk. 205. § (2) bekezdése értelmében ugyanis a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. A bérlő által fizetendő helyiségbér mértéke olyan lényeges kérdés, amelyben a feleknek meg kell állapodniuk. Ellenkező esetben helyiségbérleti szerződés létrejöttéről nem lehet szó.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az ügyben dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat (I)

_____/2010.(I.28.) Kt.hat.

Dévaványa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Dévaványa, Hajós u. 22. sz. alatt bérbe adott ingatlan vonatkozásában a DÉSZOZ Kft. képviseletében Novák Imre ügyvezető által benyújtott kérelmére az alábbi döntést hozza:

A bérbevevő a Hajós u. 22. sz. alatti ingatlanra kötött bérleti szerződést 2010.01.31-vel felmondja. A bérbeadó az írásos szerződésben foglaltak alapján ragaszkodik az eredeti állapot visszaállításához, melynek határidejét-ben határozza meg.

Felelős: Pap Tibor polgármester
Feké László műszaki irodavezető
Szűcs Imréné pénzügyi főelőadó

Határidő: értelem szerint

Határozati javaslat (II)

_____/2010.(I.28.) Kt.hat.

Dévaványa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Dévaványa, Hajós u. 22. sz. alatt bérbe adott ingatlan vonatkozásában a DÉSZOZ Kft. képviseletében Novák Imre ügyvezető által benyújtott kérelmére az alábbi döntést hozza:

A bérleti szerződés 2010.01.31. határidővel felmondásra kerül, és a munkavégzés lehetőségének megteremtése és a vagyonvédelem szempontjából létesített értéknövelő beruházások értékével felértékelítés alapján a bérbeadó és a bérbevevő elszámol.

Felelős: Pap Tibor polgármester
Feké László műszaki irodavezető
Szűcs Imréné pénzügyi főelőadó

Határozati javaslat (III)

_____/2010.(I.28.) Kt.hat.

Dévaványa Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Dévaványa, Hajós u. 22. sz. alatt bérbe adott ingatlan vonatkozásában a DÉSZOZ Kft. képviseletében Novák Imre ügyvezető által benyújtott kérelmére az alábbi döntést hozza:

A bérleti szerződést a bérlővel nem bontja fel a helyiség bérleti díját a megváltozott körülményekre való tekintettel Ft-ban állapítja meg.

A bérbeadó és a bérbevevő kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a bérlemény raktározási funkciót tölt be, és ha a piaci alapú foglalkoztatás elindul, (legkésőbb 2010. december 31-ig) akkor a bérleti díj mértéke visszatér az eredeti mértékre.

D é v a v á n y a, 2010-01-20

Szűcs Imréné
pénzügyi főelőadó