



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette: Vargáné Fodor Rita pü. cs. v. Előterjesztő: Mezőfi Zoltán polgármester

Laktanya területén lévő bérlemények

ELŐTERJESZTÉS a képviselő-testület 2011. június 30-i ülésére

Tárgyalja

- Szociális bizottság
 Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság
 Közbeszerzési Bizottság
 Képviselő-testület

Ülés

- Nyílt
 Zárt

Szavazás

- Nyílt szavazás
 Titkos szavazás
 Egyszerű többség
 Minősített többség

1 A tárgyalandó témakör tárgyilagossága és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a május 20-i testületi ülésen úgy döntött, hogy a volt laktanya területén lévő bérleményekről egy helyszíni ellenőrzést követően, külön napirendként kíván foglalkozni.

A helyszíni ellenőrzés a mai napon megtörtént. A helyszíni szemlén fotódokumentáció készült, mely az üléseken bemutatásra kerül.

A megkötött bérleti szerződések és a helyszíni ellenőrzés tapasztalata alapján tájékoztatom Önöket a bérlőkről és a bérleti szerződések tartalmáról.

Bérleti szerződéssel rendelkezők:

Rétsági Árpád Egylet

Szerződés szerinti adatok: Tolmács 02/4 hrsz 8 ha 8848 m² területből 7781 m² elkülönített részt bérelnek. A Szerződés időtartama 2008. dec.1 - 2033. november 30. (25 év). Bérleti díj 12.000 Ft/év. Szerződés szerint minden évben felülvizsgálat, ez eddig nem volt. Inflációval lett volna emelhető. A szerződés a határozott időtartam alatt közös megegyezéssel szüntethető meg, illetve díjfizetés elmaradása miatt rendkívüli felmondással. Kaució fizetés nem történt. (fizetett bérleti díj 12.000 Ft/év : 7781 m² = 1,54 Ft/m²/év)

Helyszíni szemle tapasztalata: A bérlő a szerződésben vállaltakat maximálisan betartja. A környezet izléses, a jogazda módjával kezeli a területet. Jelenleg felújítás folyik.

Regionális Ingatlan Kft. – Rét – Ing Kft.

Szerződés szerinti adatok: A 37. számú épületből 50 m²-t bérel, raktározási tevékenység céljára. A testület által jóváhagyott bérleti díjat fizeti (125/2010. (IV.29) számú határozat alapján 278 Ft/m²/hó x 50 m² = 13.900 Ft/hó). Határozatlan idejű szerződésünk van. Felmondási idő 30 nap, rendkívüli felmondás esetén 15 nap. A bérleti szerződésben a bérlő vállalta (köteles) a karbantar-

tani. Az esetleges felújítási munkák költségét a bérlő fizeti. A bérlő 3 havi bérleti díjnak megfelelő kauciót fizetett.

Szondi Sportlövő és Paint Ball Egylet

Szerződés szerinti adatok:

A 2-es számú épületből bérel 5 m²-t, raktározás céljára. Szerződés 2005. január 1. naptól, határozatlan időre szól. A bérbeadó elektromos közművet szolgáltat. A testület által jóváhagyott bérleti díjat fizeti (125/2010. (IV.29) számú határozat alapján $3.330 \text{ Ft/m}^2/\text{év} \times 5 \text{ m}^2 = 16.650 \text{ Ft/év}$). A szerződés 30 napos felmondási idővel került megkötésre. A bérlő 2 havi óvadékot szerződéskötéskor megfizetett.

Helyszíni szemle tapasztalata: Szerződés szerinti állapot.

Gresina István (korábban Liget Bt.)

Szerződés szerinti adatok: 2005. május 24-én kelt a bérleti szerződés. Ettől az időponttól kezdődően félévente meghosszabbításra került. Utolsó hosszabbítás 2010. december 31-ig szól. 56 m² területet bérel, a képviselő-testület által jóváhagyott bérleti díjat fizeti (125/2010. (IV.29) számú határozat alapján $47 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times 56 \text{ m}^2 = 2.632 \text{ Ft/hó}$). Célszerű lenne a határozatlan idejű szerződést kötni, mivel a területen magánberuházásban épített épület áll.

Helyszíni szemle tapasztalata: Szerződés szerinti állapot.

Hangár Sport Egyesület

Szerződés szerinti adatok: Tolmács 02/4 hrsz. alatt lévő területen hangárt bérel, a Képviselő-testület döntése alapján évente 1.000 Ft bérleti díjat fizet /124/2010. (V.27.) számú hat. alapján/. Határozatlan idejű a szerződés, bérleti díj emelésének lehetőségét nem tartalmazza. A bérleti szerződés felmondási ideje 30 nap. Kauciót a bérlő nem fizetett. A használt terület kb. 4.500 m², ebből a hangár területe kb. 20 m x 60 m. (Fizetett bérleti díj: 0,22 Ft/m²/év)

Helyszíni szemle tapasztalata:

Az épületben lévő berendezésekből több rongálás következtében baleset- és életveszélyes!!!! Az épületen belül kosz és szemet található. A bérlő a bérleti szerződésben vállalta az épület karbantartását. A bérbeadáskori állapot, az azzal kapcsolatos kötelezettségvállalás a következő volt: „...a hangár nem közművesített, tetőszerkezete beázik, vízelvezető csatorna nincs, szigetelése hiányos, az épület nem zárható. ... annak karbantartása, állagmegóvása, a bérlő igénye szerinti esetleges közművesítése, felszerelése és berendezése a bérlő kötelezettsége és költsége”

Extrém Légisport Egyesület

Szerződés szerinti adatok: Tolmács 02/4 hrsz. alatt lévő területen 3790 m² területet és a területen hangárt bérel sporttevékenység céljára, ebből a hangár 20 m x 50 m. A szerződés határozatlan időre szól, közös megegyezéssel bármikor felbontható a szerződés. A képviselő-testület által jóváhagyott havi 5.000 Ft-os bérleti díjat fizeti. Vállalta továbbá, hogy az önkormányzat részére évente 5 levegőben töltött órát biztosít. Vállalta a település légifotózását, az illegális szemetlerakás felkutatását, az illegális fakitermelés felkutatását, a tűzgyújtások figyelését, az önkormányzat kiemelt vendégei részére sétarepülés biztosítását. A Sportegyesület vállalta továbbá az általa bérelt terület és épület környékének rendben rakását és tartását. A szerződés, a bérleti díj emelésének lehetőségét nem tartalmazza. (Fizetett bérleti díj: 15,83 Ft/m²/év)

A bérleti szerződésben felsorolt szolgáltatásokat nem vettük igénybe. A természetbeni bérleti díj fizetés nem illeszkedik a közvagyonnal való gazdálkodás fogalmában.

Helyszíni szemle tapasztalata: Szerződés szerinti körülmények. Becsülten 7200 m² területet tartanak karban.

C.F. Majer Polimer-Technikai Kft.

Szerződés szerinti adatok:

Az 5. számú épületből hozzávetőleg 500 m²-t bérel, raktározási tevékenység céljára, 2009. január 1. naptól, határozatlan időre. Bérleti díja 1.000.000 Ft/év. Mivel a bérleti díj éves összeget tartalmaz a 2011. évi bérleti díj kiszámlázásra és megfizetésre került. A bérleti díjon felül a bérlő kötelezve lett az épület állapotának átvételi szintjének tartására. A szerződés felmondási ideje 90 nap. Kauciót a bérlő nem fizetett.

Helyszíni szemle tapasztalata:

Becsülten az épület belső mérete 1.100 m². Az épület zárt, bejutni nem sikerült. Ezen felül területet is használnak, melynek alapterülete 45 m².

Misik Fakitermelő Kft.

Szerződés szerinti adatok:

2005. április 1. naptól határozatlan idő Rétság 0148/5 hrsz terület, telephely a besorolása, lehetett volna emelni az infláció mértékével. A bérelt terület 5.603 m², a megállapított bérleti díj 30 Ft/m²/év. A bérlő a bérleti díjat havi bontásban fizeti. A szerződés felmondási ideje 30 nap. Kauciót a bérlő nem fizetett.

Helyszíni szemle tapasztalata: szerződés szerinti állapot.

Bérleti szerződéssel nem rendelkező használó

A helyszíni szemle során egy olyan épülethasználatot találtunk, melyhez bérleti szerződés nem párosul. Az IUP 691 forgalmi rendszámú VW. Polo típusú személygépkocsi kerül tárolásra a buszgarázsban.

Térítésmentes használó

Gáspár Csaba

A 102/2009. (V.28.) számú képviselő-testületi határozat alapján 4 évre térítésmentes használatba kapta a 356/31 hrsz-ú területet és a rajta lévő fedett színt. A „bérlő” egy csapadékvíz elvezető vezetékiszolgalmi jog bejegyzéséhez járult hozzá cserébe.

Helyszíni szemle tapasztalata: rendezett, lekerített környezet

Bérleti díjak:

A Bérlők közül három fizeti a 124/2010. (V.27.) számú testületi meghatározott díjtételt. A többi bérlő egyedi díjat fizet, tehát a bérleti díj megállapítás névre szóló. Hasonlóan más bérleményekhez elmondható, hogy a szerződések is más-más tartalommal készültek.

A 124/2010. (V.27.) számú határozatában jóváhagyott bérleti díjak:

- Volt laktanya: - raktár	278 Ft/m ² /hó
- fedett szín	138 Ft/m ² /hó
- terület	47 Ft/m ² /hó

Az inflációt követő díjtételezés után a következő bérleti díjak alakulnának ki:

- Volt laktanya: - raktár	292 Ft/m ² /hó
- fedett szín	145 Ft/m ² /hó
- terület	49 Ft/m ² /hó

Mindenképp indokolt lenne a tárgyalásokat újra kezdeni az Extrém Légisport Egyesülettel és a bérleti szerződésben konkrét bérleti díjat meghatározni. Szükségesnek látom az „elméleti”, soha ki nem használt szolgáltatások törlését. Ugyanakkor az az egyesület mellett szól, hogy „jógazdái” a bérleménynek, egy jelentős nagyságú területet tartanak rendbe.

A Hangár Sportegyesület közel sem mondható „jógazdának”. A szerződésben vállalt kötelezettségének az éves 1.000 Ft-os bérleti díj megfizetésén túl nem tett eleget.

Az Árpád Sportegyesület nem szegett szerződést, mindenképp „jógazdának” lehet tekinteni.

Összességében a bérleti díjak megállapításakor javaslom azt figyelembe venni, hogy a bérlő milyen tevékenységet folytat. Két díjtétel megállapítását elképzelhetőnek és következetesen alkalmazhatónak tartanék: az egyik kategória lehetne a vállalkozások részéről fizetendő összeg, mely kétségtelenül jövedelemszerzéshez kapcsolódik. A másik kategória lehetne a non-profit kategória. A vállalkozások részére egységes díjtételt alkalmazása is indokolt. Ebben az esetben a terület-bérlés díjtételt kellene egységesíteni. Van aki jelenleg 30 Ft/m²/év bérleti díjat, van aki 47 Ft/m²/hó bérleti díjat fizet (564 Ft/m²/év) területért.

A non-profit kategóriába tartozó egyesületek 0,22 Ft/m²/év - 15,83 Ft/m²/év díjtétel közötti bérleti díjakat fizetnek.

Valamennyi bérlő részére meg kellene határozni a környezet rendben tartását, az utak tisztántartását, síkosság-mentesítését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a bérleti díjakról dönteni sziveskedjék.

Rétság, 2011. június 24.


Mezőfi Zoltán
polgármester

2 Határozati javaslat

Rétság Város Önkormányzata Képviselő-testületének ./2011.(VI.30.) kt. határozata

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a volt laktanya területén lévő bérlés adott területek és helyiségek bérleti szerződésére, a szerződési feltételek betartására vonatkozó előterjesztést.

A képviselő-testület utasítja Mezőfi Zoltán polgármestert a bérleti szerződésben meghatározott feltételek egységesítésére, előterjesztés mellékletében szereplők szerint.

A Képviselő-testület a volt laktanya területén 2011. augusztus 1. naptól az alábbi bérleti díjakat határozza meg:

I. Vázlat - valamennyi bérlőre vonatkozna

„A”/1 változat:

- raktár	292 Ft/m ² /hó
- fedett szín	145 Ft/m ² /hó
- terület	49 Ft/m ² /hó

„B” változat

Vállalkozási célú bérbeadás esetén

- raktár	292 Ft/m ² /hó
- fedett szín	145 Ft/m ² /hó
- terület	49 Ft/m ² /hó

Non-profit szervezet, mely vállalkozási tevékenységei is végez, vagy tevékenysége nem tartozik a kultúrához, hagyományőrzéshez részére történő bérbeadás esetén

- raktár 100 m ² -ig	20 Ft/m ² /hó
- fedett szín – 300 m ² -ig	20 Ft/m ² /hó
- terület – 5.000 m ² -ig	20 Ft/m ² /hó

A megadott területnagyság fölött a non-profit szervezet is a vállalkozási célú bérleti díjat köteles megfizetni.

Tisztán non-profit szervezet részére történő bérbeadás (tevékenysége kulturális, hagyományőrző)

- raktár, fedett szín, terület	2 Ft/m ² /hó
--------------------------------	-------------------------

BÉRLETI SZERZŐDÉS (minta)
-laktanyában -

amely létrejött egyrészről Rétság Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal (2651 Rétság, Rákóczi út 20.) képviselője: Mezőfi Zoltán polgármester, mint bérebe adó (a továbbiakban: Bérebe adó), másrészről: (Cím:.....; adószám:; Képviselő:; elérhetősége:) mint bérebe vevő (a továbbiakban: Bérebe vevő) között, az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel.

1./ Bérebe adó bérebe adja, Bérebe vevő bérebe veszi az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező - volt laktanya ingatlanok közül - (továbbiakban inatlan) a számú épületből – – m²-t céljára.

2./ Jelen Bérleti szerződést a felek 2011. napjától kezdődően, határozatlan időre, 1 hónapos felmondási idővel kötik.

3./ Bérleti díj

- 3.1. A Bérló a Bérlemény használatáért havi bérleti díjat tartozik fizetni. A bérleti díj éves összege Ft, azaz forint. A bérleti díj az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 96. § (1) bekezdés l) pontja alapján mentes az ÁFA alól. A bérleti díjat Bérló Bérbeadó által kibocsátott számla alapján havonta köteles megfizetni a 11741031-15451615 számú bankszámlára.
- 3.2. Bérló tudomásul veszi, hogy a Képviselő-testület évente jogosult a bérleti díjakat felülvizsgálni.
- 4./ Bérbe adó közművet nem szolgáltat.
vagy
Bérbeadó (**szolgáltatott közművek felsorolása**). A szolgáltatott közmű ellenértékét Bérló Bérbeadó által kibocsátott számla alapján köteles megtéríteni.
- 5./ Felek rögzítik, hogy az épület rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.
- 6./ A bérlemény karbantartása, a használat során bekövetkezett rongálódás kijavitása Bérló feladata. A bérleti szerződés fennállása alatt a környezet rendben tartását, az utak tisztántartása, síkosság-mentesítése bérló feladata. A Bérló átalakítási munkákat csak a Képviselő-testület hozzájárulásával végezhet.
- 7./ Bérbe vevő a Bérleti szerződés megszűnte után köteles az épületet kiürített állapotban, rendezetten kártérítési igény benyújtása nélkül visszaadni.
- 8./ Bérbe vevő az általa bérelt ingatlant nem adhatja tovább albérletbe, vagy más módon harmadik személy használatába.
- 9./ A Bérleti jogviszony megszűnik a következő esetekben:
- 9.1. Bérbe adó jogosult indoklás nélkül, írásban a szerződést felmondani. A felmondási idő 30 nap, mely esetben a szerződés az írásbeli közlést követő harmincadik napon szűnik meg. Amennyiben a Bérbe adó az ingatlannal rendelkezni akar, és a rendes felmondás jogát gyakorolja, úgy szerződő felek kijelentik, hogy ez nem minősül a Ptk. 6.§. szerinti joggal való visszaélésnek.
- 9.3. Bérbe vevő írásbeli felmondása esetén, a felmondási idő 30 nap, mely esetben a szerződés az írásbeli közlést követő harmincadik napon szűnik meg.
- 9.4. ha a felek jelen Bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
- 9.5. A Bérbeadó jogosult a jelen szerződést írásban, azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás), ha a Bérló a fizetési határidőig, vagy attól számított 15 nap múltán sem tesz eleget fizetési kötelezettségének, vagy ha az építményt nem rendeltetésszerűen használja.
- 10./ Bérbe vevő a Bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt jegyzőkönyvben rögzített állapotban adja át a Bérbe adónak.
Amennyiben Bérbe vevő a Bérleti jogviszony megszűnésének napján az épületet nem üríti ki, köteles arra az időre, amíg az épületet jogcím nélkül használja, a képviselő-testület által megállapított bérleti díjtétel kétszeresének megfelelő díjat fizetni.
Bérbe vevő tudomásul veszi, hogy Bérbe adó csereingatlant nem köteles biztosítani.
- 11./ Bérbe adó tájékoztatja Bérbe vevőt arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan volt honvédségi terület, amelyen korábban katonai tevékenység folyt. Ebből következően a terület illetve annak környezetében a korábbi katonai tevékenység hatásai érvényesülhetnek, amely körülmény (pl. környezetvédelmi stb.) problémákat vethet fel.

Bérbe vevő az ingatlan ezen állapotát mint tény tudomásul veszi. A jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond minden olyan esetleges igény érvényesítéséről (pl. Bérleti díj csökkentés, kártérítés, kártalanítás stb.) amely abból fakadhat, hogy a jelen pontban részletezett körülmények korábbi katonai (vagy egyéb) célú használat következtében a bérlemény használhatósága, használati értéke eltér a szokásostól.

- 12./ Ezen szerződés előírásaira, a szerződésben nem szabályozott kérdésekre, valamint a szerződésből adódó jogvitákra a Ptk. és a módosított 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.
- 13./ A Bérleti szerződés megkötéséhez a Városi Önkormányzat Képviselő-testülete számú határozatával hozzájárult.
- 14./ Mindkét fél igyekszik ezen szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat, vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezni.
Jogvita esetére a Felek alávetik magukat a hatásköri szabályoktól függően a Balassagyarmati Városi Bíróság kizárólagos illetékességének.

Ezen Bérleti szerződést Felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá,

Rétság, 2011.

.....
Városi Önkormányzat
Bérbe adó

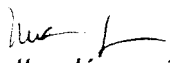
.....
Bérlő

Rétság, 2011. június 24.

Mezőfi Zoltán
polgármester

Záradék:

A tájékoztatás szabályszerű, a határozati javaslatok jogszabálysértést nem tartalmaznak.


Hutter Jánosné
aljegyző