



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

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

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

Előterjesztést készítette és előterjeszti: **Varga Nándorné igazgatóhelyettes**

Bérleti szerződés (dajka képzés) jóváhagyása

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2014. április 18-i ülésére

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
<input type="checkbox"/> Szociális bizottság	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt szavazás
<input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság	<input type="checkbox"/> Zárt	<input type="checkbox"/> Titkos szavazás
<input type="checkbox"/> Közbeszerzési Bizottság		<input type="checkbox"/> Egyszerű többség
<input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület		<input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség

1. A tárgyalandó témakör tárgyalagos és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Városi Művelődési Központ és Könyvtár, 2651 Rétság, Rákóczi út 26., már évek óta a szabad kapacitású termeit kiadja tanfolyamok és helyi civil szervezetek részére. Jelenleg a Türr István Képző és Kutató intézet (3600 Ózd, Kiserdőalja út 2., képviselője Andó Pál) kérte összesen 288 óra, hétfő – péntek, napi 6 órában 16 fő részére, akik többnyire Rétságiak, vagy a környékről valók, a Dajka-képző tanfolyam elvégzése biztosítására. A tanfolyam kezdési időpontja még nem került meghatározásra, mivel a Munkaügyi Központ jelenleg állítja össze a résztvevők névsorát. Intézményünk erre az időpontra a **társalgó** elnevezésű, a tanfolyamnak megfelelő bérletményt tudja biztosítani. A Bérleti szerződést így a kezdő időpont konkrét megjelölése nélkül tudja csak intézményünk bemutatni, a fent nevezett okok miatt, ami azért is lehetséges, mert jelenleg ez a terem nem áll bérlet alatt.

Rétság, 2014. március 30.

Varga Nándorné
igazgatóhelyettes

2. Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása:

A Türr István Képző és Kutató Intézetnek csak a napokban jutott tudomására, hogy a Dajka képző tanfolyamot a környékünkön az Ő intézményük nyerte el, ezért a tanfolyamon a résztvevői konkrét számok bejelölése nélkül tudjuk csak a szerződés-tervezetet benyújtani.

3. Jogszabályi háttér:

„Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2014. (III.03.) önkormányzati rendelete az önkormányzat 2014. évi költségvetéséről 18.§ (2) bekezdés h) pontja, mely szerint „Az önkormányzat és intézmények nevében szerződést, megállapodást csak képviselő-testületi jóváhagyást követően lehet aláírni.”

4. Határozati javaslat

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK /2014. (IV.18.) KT. HATÁROZATA

„A” változat

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Városi Művelődési Központ és Könyvtár kérelmét a Türr István Képző és Kutató Intézet (3600 Ózd, Kiserdőalja út 2., képviselője Andó Pál) Bérleti szerződésének kérelmét Dajka-képző tanfolyam kapcsán, a bérleti szerződésben szereplő 1.800,- Ft/óradíjjal, ezt elfogadja.

„B” változat

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Városi Művelődési Központ és Könyvtár kérelmét a Türr István Képző és Kutató Intézet (3600 Ózd, Kiserdőalja út 2., képviselője Andó Pál) Bérleti szerződésének kérelmét Dajka-képző tanfolyam kapcsán, a bérleti szerződésben szereplő 1.800,- Ft/óradíjjal, ezt nem fogadja el.

Határidő:

Felelős: Varga Nándorné igazgatóhelyettes

Záradék:

Az előterjesztés jogszabálysértést nem tartalmaz

Dr. Varga Tibor
jegyző

Girasek Károly
önkormányzati képviselő, tanácsnok
2651 Rétság, Orgona köz 2.
karoly@girasek.hu

Tárgy: Tanácsnoki vélemény bérleti szerződéshez

Rétság Városi Önkormányzat

Képviselő-testületének Rétság

Tisztelt Képviselő-testület!

A művelődési központ által benyújtott szerződéstervezetet áttekintettem. Azzal kapcsolatban több észrevételem van, amelyek mérlegelését a tárgyalás során javaslom, és hozzájárulás megadása esetén a tényleges adatokkal való kitöltöttség elengedhetetlen.

Alapvetően nincs azzal probléma, ha a művelődési központ szabad kapacitása terhére bérbeadással hasznosítja helyiségeit, úgy hogy az valóban nem okoz gondot az intézmény más irányú feladatainak, kötelezettségeinek ellátásában. Ugyanakkor az is egyértelmű, hogy csupán a bevétel érdekében nem feltétlenül kell erőltetni a bárbeadásokat, hiszen az sokszor egyéb gondokat is felvet, és a következő időszakban különösen felvethet.

Pár észrevétel a szerződés szövegével

1. A szerződés szövege több helyen pontatlan. Ezek kiegészítése, pontosítása elengedhetetlen.
2. Az 1-es pontban a zárójel után nincs megadva, hogy minek a céljára veszi igénybe.
3. Ugyanebben a pontban az szerepel, hogy meghatározott napokon és időben. Ez így nem megfelelő. Vagy tessék beírni, vagy ez a mondat a 2-es pont miatt értelmetlen.
4. A 2-es pont kitöltetlen, és másutt is bizonytalan, hogy mikor is vennék igénybe az intézményt. Dátumtól-dátumig. A 30 napos felmondási idő sem pontos – mely részről milyen feltételek esetén, vagy mi a helyzet bármelyik fél nemteljesítésekor. A felmondási kitételeket általában a szerződések záró tételei között pontosan megfogalmazva kell szerepeltetni. Itt is akként kellene, részletezve mindkét fél részéről vagy nem, kártérítési igények felmerülését/kizárását, stb. Tulajdonképpen szerepel a 8. pontban, illetve annak alpontjaiban, akkor itt felesleges.
5. A bérelti díjnál a 3.1-es pontnál a bérbeadó által kibocsátott számla szerepel, és nincsenek fizetési határidők. Én még azt is jogszerűnek tartanám, ha havonta előre kellene fizetni, de az utólag fizetéshez is ez nagyon gumiparagrafus. Igenis be kell írni, hogy pl.: minden hónap 20-ig kibocsátott számla alapján, 30-ig beérkezőleg. Késedelmes fizetésre nincs kikötés meghatározva. Igenis meg lehet állapítani, hogy a határidőre való nemfizetés azonnali felmondási ok. (Nehogy majd a végén halmozottan derüljön ki, hogy a bérelt valamely része behajthatatlan.)
6. 3.2 értelmetlen, hiszen ez egy adott időszakra, fix összegben megkötött szerződés. Ezt felülvizsgálattal nem lehet módosítani. Most mérlegelhető, hogy mennyi legyen a díj, de ebben a meghatározott időben ezt a pontot ki kell hagyni.
7. Sehol nem szerepel, hogy ki a bérlő nevében eljáró személy. Ez pedig fontos! Ki igényelheti a nyitást, ki felelős az esetleges károkért, kivel áll közvetlen jogviszonyban az intézmény. Ezt fel kell tüntetni szerintem.
8. Helyiséget bérel, és az szerepel, hogy a célnak megfelelően jelenleg is használatban van, de semilyen berendezési, szemléltetőeszköz igény nem szerepel. Ez pontosítandó (nem az előterjesztésben, hanem a szerződésben), hogy pl.: 16 vagy 30 fő részére oktatáshoz asztalokkal berendezve, szemléltető eszközökről a megrendelő gondoskodik. (tábla, projektor, vetítövászón, stb.) Ez végülis szerepel a 6-os pontban, de akkor ő hoz asztalokat is? Ne mááá! Nem lehet ilyen pontatlanul fogalmazni.
9. 8.4-es pont. Előbbi tételnél utaltam rá. Pontosítandó, hogy akkor mi a fizetési határidő, és az addig fizetés, vagy az azt követő 15 nap? Nem mindegy!
10. 9-es pont értelmetlen. Nehogy már kiürítse! Elvigye ami nem az övé! Itt nem kizárólagos használatról van egyébként sem szó, amit valahol ugyancsak jelezni lenne szükséges. Mármint azt, hogy az intézmény a foglalkozásokra igénybe nem vett időben más közösségi célra használja a termet. Ez a 9-es pont tehát felesleges. Azért is, mert másutt írva van, hogy a bérbevevő cuccaiért a ház nem vállal felelősséget.

11. A megállapodásnak elengedhetetlen feltétele lenne az igénybevételi terv, vagy órarend. Ezt több oknál fogva is szükséges lenne becsatolni, a keretszerűen meghatározott időtartam még arra sem elég, hogy az igénybevétel tényleges záródátumát kiszámítsuk. Elképzelhető, hogy lesznek napok amikor nem 6 óra foglalkozás van, vagy eleve kihagyják, és akkor ezzel nem lehet számolni. (Meg ünnepnap is esik bele, akkor is megtartják?) A pontos órarend tehát a szerződés aláírásának feltétele.

Értem én ami az előterjesztésben szerepel magyarázatként. De kérem tisztelettel, akkor nem szerződést kell kötni, hanem szándéknyilatkozatot kibocsátani, amely tartalmazza, hogy megfelelő feltételek és pontos adatok esetén – konkrét szöveg alapján, később benyújtott szerződés-szöveggel – a megállapodást a testület előzetesen engedélyezi.

A felvetések nem indokolatlanok, hiszen ez egy igen húzós leköttése lenne a ház egyik helyiségének. Még olyan kitétel sem szerepel, hogy akadály esetén az oktatás megtartásához a bérbeadó más termet biztosít/nem biztosít. Márpedig akadály van bőven.

- Utóbbi időben gyakorlat minden héten (néha többször is) bazárvásárt tartani az előtérben. Ez normális esetben ellehetetleníti a helyiség megközelítését, de mindenképpen zavarja a foglalkozásokat.
- Ennél azonban fontosabb, hogy **az intézmény felújítására már a közbeszerzési eljárás is el lett indítva**. Tehát egészen biztos, hogy a tavasz végén, nyár elején ez a munka elkezdődik, és legalábbis az érintett teremnél pár hétig eltart. Erre pedig figyelemmel kell lenni a bérbeadásnál. Hogy adhatunk bérbe akkorra helyet, amikor tudjuk, hogy nem lesz használható, és a kiállítóterem sem, hiszen vele egyidőben lesz ott is nyílászárócsere, az azzal együttjáró egyéb munkákkal.
- Más rendezvényekkel is ütközhet a terem kiadása. Olyan programokkal, ami a ház alapfeladata, és szükség lenne a helyre. Ez megoldható lenne, ha a bérbevevő elég rugalmas ahhoz, hogy egy nagyobb rendezvénynél – mint pl. a kutatók hajnala, járási pedagógusnap, stb (szándékosan írtam nagyobbat és délelőtti) – azt mondja, hogy akkor szünnap, és majd máskor megtartva, hosszabb idő alatt telik le a 288 óra. De akkor erre utalni kell a megállapodásban, és a számlázással is vannak összefüggései.

Az előterjesztést és a kapcsolódó irat tárgyalását, az intézménynek pedig a felvetések mérlegelését javaslom.

Rétság 2014. április 2.


Girasek Károly tanácsnok

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Városi Művelődési Központ és Könyvtár (2651 Rétság, Rákóczi út 26.)** képviselője: Varga Nándorné igazgatóhelyettes, mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó), másrészről: **Türr István Képző és Kutató Intézet (Ny. sz.:01-0790-04; székhelye: 3600 Ózd, Kiserdőalja út 2., képviselője: Andó Pál igazgató)** mint bérbevevő (a továbbiakban: Bérbevevő) között, az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1./ Bérbeadó bérbe adja, Bérbevevő bérbe veszi az intézmény tulajdonát képező Rétság, Rákóczi út 26. szám alatt lévő épület **társalgó** elnevezésű 50 m² alapterületű helyiséget (**továbbiakban bérlemény**) megtartása céljára, összesen **288 óra** időtartamban – a meghatározott napokon és időben.

A Bérelő a szerződés időtartama alatt a szükséges mértékben használhatja az intézmény kiszolgáló helyiségeit is (WC és mosdó).

2./ Jelen Bérleti szerződést a Felek **2014.**napjától kezdődően, **2014.**ig terjedő időszakra, 30 napos felmondási idővel kötik, **hétfőtől-péntekig 8:00 – 14:00** óráig.

3./ Bérleti díj: **1.800 Ft/óra**

3.1. A Bérbevevő a Bérlemény használatáért havonta bérleti díjat tartozik fizetni. A bérleti díj 1.800 Ft/óra, azaz egyezernyolcszáz forint/óra, amely tartalmazza a Bérlemény használatát és a közüzemi díjakat (fűtés, áram, víz- és csatorna), valamint a Bérlemény takarítását is. A bérleti díj az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés I) pontja alapján mentes az ÁFA alól.

A bérleti díjat Bérbevevő Bérbeadó által kibocsájtott számla alapján havonta köteles megfizetni a **11741031-15453260** számú bankszámlára.

3.2. Bérbevevő tudomásul veszi, hogy a Képviselő-testület évente jogosult a bérleti díjakat felülvizsgálni.

4./ Felek rögzítik, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van. Bérbevevő jelenleg is azt használja.

5./ Bérbevevő a bérleményt - a napi bérlés befejezését követően - rendezetten köteles elhagyni. Bérbevevő eszközeit csak saját felelősségére hagyhatja a bérleményben, azok biztonságáért, épségéért Bérbeadó felelősséget nem vállal. Bérbevevőnek tudomása van arról, hogy az épület vegyes használatú. A bérlés időtartama alatt végzett tevékenységével más használók tevékenységét nem zavarhatja.

6./ A Bérelő az általa folytatott tevékenység végzéséhez szükséges eszközökről maga gondoskodik. A Bérelő kötelezettséget vállal az általa igénybe vett helyiség(ek), eszközök rendeltetésszerű

használatára, továbbá a Bérlemény használatával kapcsolatos házirend, és tűzrendészeti, valamint munkavédelmi szabályok maradéktalan betartására.

- 7./ Bérbevevő az általa használt bérleményt nem adhatja tovább albérletbe, vagy más módon harmadik személy használatába.
- 8./ A Bérleti jogviszony megszűnik a következő esetekben:
- 8.1. Bérbeadó 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 Bérbeadó a bérleménnyel rendelkezni akar, és a rendes felmondás jogát gyakorolja, úgy szerződő Felek kijelentik, hogy ez nem minősül a Ptk. 6.§. szerinti joggal való visszaélésnek.
- 8.2. Bérbevevő írásbeli felmondása esetén, a felmondási idő 30 nap, mely esetben a szerződés az írásbeli közlést követő harmincadik napon szűnik meg.
- 8.3. Ha a Felek jelen Bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
- 8.4. A Bérbeadó jogosult a jelen szerződést írásban, azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás), ha a Bérbevevő a fizetési határidőig, vagy attól számított 15 nap múltán sem tesz eleget fizetési kötelezettségének, vagy ha a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja.
- 9./ Amennyiben Bérbevevő a Bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt nem üríti ki, köteles arra az időre, amíg a bérleményt jogcím nélkül használja, a képviselő-testület által megállapított bérleti díjtétel tízszeresének megfelelő díjat fizetni. Bérbevevő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó cserebérleményt nem köteles biztosítani.
- 10./ 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.
- 11./ A Bérleti szerződés megkötéséhez **Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete ...** .../2014. számú határozatával hozzájárult.
- 12./ 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 Járási Bíróság kizárólagos illetékességének.

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

Rétság, 2014.

.....
Városi Művelődési Központ és Könyvtár
Bérbeadó

.....
Bérbevevő