E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. év október 31-i ülésére

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás a Zirc, Rákóczi téri zöldséges épület nyílászáróinak cseréjéhez

Előadó: Kacsala István polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Városüzemeltetési Osztály, Városi Főépítész,
Bereczkiné Papp Krisztina aljegyző
Pill Eszter pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: -

Láttam:

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zirc, Rákóczi téren lévő – Zirc Városi Önkormányzat tulajdonában álló - "zöldséges" épület bérlője – a DANCSIJIM Kft. - azzal kereste meg (1. melléklet) önkormányzatunkat, hogy járuljunk hozzá az épület nyílászáróinak (bejárati oldalon lévők) cseréjéhez.

A DANCSIJIM Kft. (a továbbiakban: Bérlő) 2018. augusztus 1. napjától bérli – a Képviselő-testület 187/2018.(VII.15.) határozata alapján – a Zirc 1045/3 hrsz-ú, kereskedelmi funkciójú épületet (2. melléklet). Az üzlet jelenleg hatályos bérleti díja bruttó 90.150,- Ft/hó.

A kérelemben szereplő ajánlat szerint a bejárati ajtó és a mellette lévő nyílászárók cseréjének költsége 550.000,- Ft+ÁFA.
Kérelmező a nyílászárócseréket saját költségén elvégezné azzal, hogy kéri a költségek elszámolását a bérleti díjban.
A bérleti szerződés 6.3 pontja értelmében a karbantartási körben eső munkákat meghaladó felújítási munkák elvégzésére szerződő felek külön megállapodás keretében rendelkeznek.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2015. (III.13.) rendelet 28. §-a értelmében:

„(1) A helyiségbérlettel kapcsolatos az egyes bérbeadót illető jogok érvényesítéséről, továbbá az egyes bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítéséről a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft. a Közhasznúsági Szerződésben foglaltaknak megfelelően gondoskodik.

(2) A bérlő a helyiségben átalakítási, vagy korszerűsítési munkákat csak a bérbeadóval kötött megállapodás alapján végezhet. A megállapodás tartalmát a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft-vel egyeztetni kell."

*(*A „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft. 2024. évi közhasznúsági Szerződése a helyiségbérlettel kapcsolatos bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítésére vonatkozóan nem tartalmaz rendelkezést.)

Tekintettel arra, hogy a Bérlő a benyújtott nyilatkozata alapján vállalná a költségeket bérleti díj beszámolás mellett, ennek megfelelően két alternatívát javasolok a következők szerint:

1.) A Bérlő részére az üzlet nyílászáró cseréjéhez történő tulajdonosi hozzájárulás kiadását és a költségmegosztásra vonatkozóan a lakásokra vonatkozó feltételrendszerrel összhangban – annak analógiájára – megállapodást kötni a költségek viselésére.
A Lakásrendelet 20/A. § (6) bekezdése tartalmazza:
„Az Önkormányzat és bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás átalakításával, korszerűsítésével felmerült költségeknek – megállapodás szerint – a maximum 50 %-át a bérbeadó lakbérbe való beszámítással. A beszámítás időtartama nem haladhatja meg a 36 hónapot."
Ezen alternatíva alapján a költségek 50 %-a a Bérlő részére a bérleti díjban beszámításra kerülne, maximum 6 hónap időtartamra, a fennmaradó összeg a Bérlő költsége maradna megtérítés nélkül.

2.) Zirc Városi Önkormányzat, mint tulajdonos a nyílászáró-csere teljes költségét - karbantartási munkát meghaladó felújításra tekintettel - vállalja a „Zirci Városüzemeltetés” Nonprofit Kft. közreműködésével.

Kérem Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását és a határozat meghozatalát.

Zirc, 2024. október 24.

Kacsala István
polgármester

Határozati javaslatok:

I. alternatívához kapcsolódó határozati javaslat:

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
…/2024. (…) határozata

a Zirc, Rákóczi téri zöldséges épület nyílászárók cseréjének tárgyában

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Zirc 1045/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Zirc, Rákóczi téren lévő kereskedelmi funkciójú épület („zöldséges") tulajdonosa hozzájárul, hogy az üzlet bérlője - DANCSIJIM Kft. (Székhely: 8415 Nagyesztergár, Kölcsey Ferenc utca 26., Adószám: 26391302-2-19, Cégjegyzék száma: 19-09-519971, képviseli: Gyurcsánné Kiss Daniella ügyvezető) az épület bejárati ajtó- és a mellette lévő nyílászárók cseréjét saját költségén elvégezze.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1./ pont szerinti nyílászáró cserék költségének 50%-át a Bérlőnek a bérleti díjba beszámítja, legfeljebb 6 hónapon keresztül.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Zirci Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét – az 1./-2./ pontokban meghatározottak szerint - az Önkormányzat és Bérlő közötti megállapodás elkészítésére.

4./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1./-2./ pontokban meghatározottak szerint a tulajdonosi jognyilatkozat, valamint a nyílászáró cserének költségviseléséhez kapcsolódó megállapodás aláírására.

Felelős: 1./-2./ és 4./ pontok esetében: Kacsala István polgármester
3./ pont esetében: Viziné dr. Horváth Judit jegyző

Határidő: 1./ és 2./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: 2024. november 15.
4./ pont esetében: megállapodás elkészültét követő 3 munkanap

II. <u>alternatívához kapcsolódó határozati javaslat:</u>

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testület
…/2024. (…) határozata

a Zirc, Rákóczi téri zöldséges épület nyílászárók cseréjének tárgyában

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a DANCSIJIM Kft. (Székhely: 8415 Nagyesztergár, Kölcsey Ferenc utca 26., Adószám: 26391302-2-19, Cégjegyzék száma: 19-09-519971, képviseli: Gyurcsánné Kiss Daniella ügyvezető) által bérelt – Zirc Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Zirc 1045/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Zirc, Rákóczi téren lévő kereskedelmi funkciójú épület („zöldséges") bejárati ajtajának és a mellette lévő nyílászárók cseréjével.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1./ pont szerinti nyílászáró cserék teljes költségét – legfeljebb 600.000,- Ft összeg erejéig - az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 3/2024. (II.23.) önkormányzati rendelet 13. melléklet Lakásalap felhalmozási céltartalék előirányzata terhére biztosítja.

3./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1./ pontban meghatározott nyílászáró cserével kapcsolatos feladatokat a „Zirci Városüzemeltetés" Nonprofit Kft. közreműködésével végzi el.

Felelős: 1./- 2./ pontok esetében: Kacsala István polgármester
3./ pont esetében: Kuti Zoltán ZIVU ügyvezető

Határidő: 1./ és 2./ pontok esetében: azonnal
3./ pont esetében: 2024. november 30.

Közös Önkormányzati Hivatal
2024 -10- 09
UP01-V/261-1/2024

2/734004 –
20241009O927 –
Érk. szám: 010702/2024

ÉRKEZETT
2024 OKT 07.
Aláírás:

Kérelem felújítási költségek beszámításához

Alulírott, Gyurcsánné Kiss Daniella (8415 Nagyesztergár, Kölcsey F. út 26.) mint a Dancsijim Kft. 8415 Nagyesztergár, Kölcsey F. utca 26. ügyvezetője, kérelemmel fordulok a Zirc Városi Önkormányzathoz, mint a 8420 Zirc, 1045/3 hrsz szám-ú ingatlan tulajdonosához.

Kérelmem oka, hogy az általam 2018. augusztus óta bérelt 8420 Zirc, 1045/3 hrsz szám alatt található ingatlant, szeretném felújítani. Az épületen több tíz éves fa nyílászárók vannak beépítve, melyek már sajnos rosszul zárnak, eléggé korhadtak. A csere nagyban javítaná a városképet is, hiszen eléggé központi helyen található az üzlet. Kérném a Tisztelt Önkormányzatot, amennyiben lehetséges az üzlet nyílászáró cseréje, szeretném ezen munkák költségeinek bérleti díjba történő elszámolását.

A munkálatokra vonatkozó költségvetést és árajánlatot megkértem, és mellékelném Önöknek.

Köszönettel: Gyurcsánné Kiss Daniella

Nagyesztergár, 2024. 09. 16.

aláírás

DANCSIJIM KFT
Th.: HU-8420 Zirc, Rákóczi tér hrsz. 1045/3.
Adószám: 26391302-2-19
Cégjegyzékszám: 19-09-519971
Bankszámlaszám: 11748117-21440689

Gmail Daniella Tukoráné Kiss <dancsijimkft@gmail.com>

Árajánlat

1 üzenet

Bakony Comfort Bt. <bakonycomfort@gmail.com> 2024. szeptember 29. 22:22
Címzett: "dancsijimkft@gmail.com" <dancsijimkft@gmail.com>

Tisztelt Ügyvezető Asszony!

A helyszínen egyeztetett nyílászáró cseréhez az alábbi árajánlatot adjuk:

Ablakok:
149*114 cm kívül dió szín, belül fehér szín, 2 rétegű üveg, Középen felnyíló - bukó nyíló kialakítás: 2 db

Fix szerkezet:
85*209 cm, kívül dió szín, belül fehér szín, 2 rétegű üveg: 1 db

Bejárati ajtó:
110*209 cm, kifelé nyíló, kívül dió szín, belül fehér szín, 2 rétegű üveg, alul 92 cm-ig stadur, felül sima üveggel, kintről nézve jobbos: 1 db
Dilatációs merevítő: 1db

Kivitelezés helyszíne: 8420 Zirc, Rákóczi tér hrsz. 1045/3.

Munkavégzés: Bontás, építés, törmelék szállítás nélkül.

Ár: 550.000 + ÁFA

Üdvözlettel,

Németh Kornél

Bakony Comfort Bt.
+36308551024
bakonycomfort@gmail.com
Adószám: 21858145-219
Bankszámlaszám: 50420692-10008528




ZÖLDSÉG - GYÜMÖLCS
2024.10.18 10:17

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Zirc Városi Önkormányzat (Székhelye: 8420 Zirc, Március 15. tér 1.; Telefonszám: +36-88/593-705; Nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár; Törzsszám: 734004; KSH szám: 15734006-8411-321-19; Adószám: 15734006-2-19; Képviseli: Ottó Péter polgármester), mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

más részről

DANCSIJIM Korlátolt Felelősségű Társaság (Cégnév röviden: **DANCSIJIM Kft.,** Székhelye: 8415 Nagyesztergár, Kölcsey Ferenc utca 26.; Cg.: 19-09-519971; Adószám: 26391302-2-19; KSH szám: 26391302-4721-113-19; Képviseli: Tukoráné Kiss Daniella ügyvezető), mint **Bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**)

a továbbiakban együtt: **Szerződő felek** között az alábbi tartalommal:

1. Szerződés tárgya:

Bérbeadó tulajdonát képezi, a Földhivatal által Zirc belterület 1045/3 hrsz alatt nyilvántartott, a valóságban Zirc, Rákóczi téren lévő kereskedelmi funkciójú épület („zöldséges"), amely 27,3 m2 hasznos alapterületű, és 1 üzlethelyiség, 1 raktár, 1 mosdó-WC, 1 közlekedő helyiségekből áll.

2. Szerződés időtartama:

2.1. A Bérbeadó Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 187/2018.(VII.15.) határozata alapján, az 1. pontban részletesen körülírt kereskedelmi funkciójú épületet a jelen szerződéssel 2018. augusztus 1. napjától – kizárólag zöldséges üzlet céljára – határozatlan időtartamra, legfeljebb a 2.2. pontban részletezett feltétel bekövetkeztéig bérbe adja Bérlő részére.

2.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződés megszűnik a Bérbeadó közlését követő hónap végével, amennyiben a Bérbeadó településfejlesztési tevékenységéhez az 1. pontban részletezett ingatlanra szüksége van.

3. Bérleti díj:

3.1. A bérleti díj 51.181- Ft/hó+ ÁFA, azaz bruttó 65.000 Ft/hó, melynek mértéke évente a tárgyévet megelőző év KSH által közölt infláció mértékével emelkedik.

3.2. A Bérlő a bérleti díjat havonta előre esedékesen, számla ellenében, a Bérbeadó B3 TAKARÉK Szövetkezetnél vezetett 73900030-10011719 költségvetési elszámolási számlájára köteles megfizetni a tárgyhónap 10. napjáig bezáróan.

3.3. Amennyiben Bérlő a bérleti díjat a 3.2. pontban foglalt határidőig nem fizeti meg, a Bérbeadó a késedelem időtartamára a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét számolhatja fel késedelmi díjként.

3.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy 2018. augusztus 1. napjától, a bérleti díjon felül a Bérlő viseli a bérlemény valamennyi közüzemi díját (víz, szennyvíz, villany), ennek érdekében

a Szerződő felek a közüzemi szerződések módosítását kezdeményezik oly módon, hogy szerződő félként a Bérlő kerüljön megjelölésre. A közüzemi díjakat Bérlő a szolgáltatók által megküldött csekkek alapján megállapított fizetési határidő előtt köteles a szolgáltatónak megfizetni és a megfizetés tényét, annak megtörténtét követő 3 munkanapon belül – bizonylattal – a Bérbeadó részére köteles igazolni. A mérőállás szerinti elszámolás esetén a Bérlő köteles a mérőóra állásokat a szolgáltató által meghatározott időpontig leolvasni és Bérbeadóval is közölni, a leolvasást követő 3 munkanapon belül. A bérlet fennállása alatt a bérleménnyel kapcsolatos esetleges egyéb terheket (pl.: adó, biztosítás) a Bérlő viseli.

4. Bérlő kötelezettségei:

4.1. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a mindenkori jogszabályi, hatósági előírásoknak – különös tekintettel a környezetvédelmi és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra – megfelelően rendeltetésének megfelelően használja, karbantartását elvégzi. Felelős továbbá minden olyan kárért, amely a rendeltetés ellenes használat következménye.

4.2. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan használatát úgy folytatja, hogy a szerződés megszűnéséig a Bérbeadóval szemben elszámolható követelése nem keletkezik.

4.3. A Bérbeadó jogosult a bérlemény rendeltetésszerű használatát – a bérleményben folytatott tevékenység szükségtelen zavarása nélkül – ellenőrizni.

4.4. A bérleti jogot a Bérlő harmadik személyre nem ruházhatja át, a bérleményt albérletbe nem adhatja, a bérleti jogot nem cserélheti el és nem apportálhatja.

5. A szerződés megszűnése:

5.1. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződést bármelyikük a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal és legalább 60 napos felmondási idő biztosításával jogosult felmondani figyelemmel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdésére.

5.2. Jelen szerződés megszűnik bármelyik Szerződő fél rendkívüli felmondása esetén a felmondás másik féllel írásban történő közlésének napján. Rendkívüli felmondásra a Szerződő fél akkor jogosult, ha a másik Szerződő fél bérleti jogviszonyból fakadó kötelezettségeit súlyosan megszegi. Ilyen szerződésszegő magatartásnak minősül különösen, ha a Bérlő a bérleti díjat a 3.2. pontban megjelölt határidőig nem fizeti meg, és ezen kötelezettségét a bérbeadó írásbeli felszólítására az abban foglalt határidőre sem teljesíti, továbbá a bérleményt a bérlőkijelölésre vonatkozó pályázatában részletezettől eltérő tevékenység céljára használja.

5.3. A Bérlő a jelen szerződés megszűnésekor köteles a bérleményt az eredeti állapotának megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaszolgáltatni. Hiány/kár esetén a Bérlő a Bérbeadó felé helytállni tartozik. A szerződés megszűnésekor az átadás-átvételre a birtokbavételre vonatkozó rendelkezések megfelelően irányadók.

5.4. A bérleti szerződés bármely okból bekövetkező megszűnése esetén a Bérlő csereingatlanra nem jogosult.

6. Egyéb nyilatkozatok, rendelkezések:

6.1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a rendeltetésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga a bérlet tárgyán, amely a Bérlőt a használatban korlátozná, vagy akadályozná.

6.2. Szerződő felek a bérlemény birtokbaadásáról állapotfelmérő jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza különösen: a birtokbaadás tényét, a bérlemény állagát, a központi berendezési és

felszerelési tárgyakat, azok állapotát, a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, a mérőórák plombájának sértetlen állapotát. A Bérlő a jegyzőkönyv aláírásával az abban rögzített állapot szerinti birtokbavétel tényét elismeri.

6.3. A rendes karbantartás körébe eső munkák költségei Bérlőt terhelik, az ezt meghaladó felújítási vagy helyreállítási munkák elvégzéséről Szerződő felek külön megállapodás keretében rendelkeznek. Amennyiben Bérbeadó felújítási, helyreállítási munkákat kíván a bérleményen végezni, úgy erről legalább 30 nappal előtte értesíti Bérlőt, aki a munkák elvégzését tűrni köteles.

6.4. Szerződő felek kijelentik, hogy Bérbeadó a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (1) bekezdése szerint helyi önkormányzat jogi személy, a képviselő-testületet a polgármester képviseli, Bérlő pedig Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésének 1. pont b) alpontjában meghatározottak szerint átlátható szervezet.

6.5. A jelen szerződést Szerződő felek érvényesen csak írásban módosíthatják. Írásbeli módosítás hiányában a módosítás érvénytelen, az joghatás kiváltására alkalmatlan.

6.6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, továbbá a mindenkor hatályos egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadóak.

6.7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezik. Esetleges jogvitájukra a Zirci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

6.8. Szerződő felek jelen bérleti szerződést elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Zirc, 2018. július 30.

ZIRC VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

.....

Bérbeadó
Zirc Városi Önkormányzat
Ottó Péter
polgármester

DANCSIJIM Kft.

.....

Bérlő
DANCSIJIM Kft.
Tukoráné Kiss Daniella
ügyvezető

Jogilag ellenjegyezem 2018. július 30.-napján:

.....
Sümegi Attila jegyző

Pénzügyileg ellenjegyezem 2018. július 30. napján:

.....
Pill Eszter pénzügyi osztályvezető