



# RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

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

[www.retsag.hu](http://www.retsag.hu) Email: [hivatal@retsag.hu](mailto:hivatal@retsag.hu)

Előterjesztést készítette: Fodor Rita Mária

Előterjesztő: Hegedűs Ferenc polgármester

**Rétság Templom u. 8. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan kazáncseréje, bérleti szerződésének módosítása**

## ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2019. szeptember 27-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 tárgyilagós és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

A FŐKEFE Kft. munkatársainak véleménye szerint a Rétság Templom u. 8. szám alatti ingatlanban indokolttá vált a kazáncsere.

A vállalkozás munkatársai két lehetőséget írtak le:

- 1.) megvásárolják ők a kazán, be is szereltetik, a kazáncsere költségét pedig kérik levonni a bérleti díjból,
- 2.) végezze el az önkormányzat a kazáncserét.

II.

Második kérésük, hogy a Templom u. 8. szám alatti ingatlan valamennyi helyiségét kérik részükre bérbeadni.

A nyilatkozat megadására 8 napot kaptunk. A megkereső levél elektronikus úton 2019. szeptember 11-én érkezett.

Jelen szabályok szerint csak kondenzációs kazán szerelhető be. A kazán ára többszáz ezer forint. Javasolom, kérjünk fel fűtésszerelő vállalkozást a csere indokoltságának megállapítására, indokolt esetben a csere elvégzésére.

A bérleti szerződés módosítása előtt fontosnak tartom az egyeztetést. A református egyház által használt terület semmiképp nem javasolom átadni.

Kérem a Tisztelt Testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Rétság, 2019. szeptember 19.

Hegedűs Ferenc  
polgármester

2. **Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása:**
3. **Jogszabályi háttér:**
4. **Határozati javaslat:**

**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
/2019.(IX.27.) KT. HATÁROZATA**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Templom 8. szám alatti ingatlan gázkazáncseréjéről és bérleti szerződés módosításának kérelméről készített előterjesztést.

A Képviselő-testület a kazán ellenőrzését, indokolt esetben cseréjét saját határákörben kívánja elvégeztetni. A Képviselő-testület az ellenőrzést ..... (vállalkozással) kéri elvégeztetni. A kazáncseréről a vállalkozó szakmai véleménye alapján dönt.

A bérleti szerződés módosítását előkészítő tárgyalások lefolytatására felkéri Hegedűs Ferenc polgármestert. A tárgyalás feltételül a református egyház részére biztosított épületrészt megtartását szabja a Képviselő-testület.

Határidő: 2019. október 7.

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

Záradék:

Az előterjesztés jogszabálysértést nem tartalmaz

Dr. Varga Tibor  
jegyző



**Hegedűs Ferenc**  
Polgármester  
részére

**Rétság Városi Önkormányzat**

Rétság,  
Rákóczi út 20.  
2651

e-mail: polgarmester@retsag.hu

**Tárgy:** A Rétság belterület 374 hrsz.-ú, természetben a 2651 Rétság, Templom utca 8. szám alatti ingatlan vonatkozásában tervezett kazáncsere költségeinek megtérítése, vagy bérleti díjba történő beszámítása, illetve a teljes bérlemény használata

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Főkefe Közhasznú Nonprofit Kft., valamint a Rétság Városi Önkormányzat között fennálló bérleti jogviszony alapján Társaságunk által használt Rétság belterület 374 hrsz.-ú, természetben a 2651 Rétság, Templom utca 8. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) rendeltetésszerű használatához nélkülözhetetlen kazáncserével, valamint a Társaságunk által bérelt épületrész teljes területének használatával kapcsolatosan az alábbi kérelemmel fordulok Önhöz.

Az Önök, valamint Társaságunk között hatályban lévő bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti Szerződés) 5. pontja úgy rendelkezik, hogy a bérleti jogviszony fennállásának ideje alatt az Ingatlan rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges karbantartásokat Társaságunk köteles elvégezni, továbbá Társaságunk köteles viselni a használattal kapcsolatos valamennyi kiadást és kárt.

Társaságunk álláspontja szerint a fenti rendelkezésben foglaltak már nem terjednek ki a jelen esetben szükségessé vált kazáncserére, meglátásunk szerint annak szükségessé válása nem vezethető vissza a használatra, az a rendeltetésszerű használatra alkalmasság körébe tartozó munkálat, mely alkalmasság biztosítása a bérbeadó kötelessége, ez nem hárítható át még szerződés esetén sem a bérlőre, mert rendeltetésszerű használatra nem alkalmas helyiség nem hasznosítható bérbeadás útján.

Itt kívánjuk megjegyezni, hogy a szóban forgó bérleti jogviszonyra a Bérleti Szerződés 15. pontja alapján irányadó a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII törvény (a továbbiakban: Ltv.) 10. § (1) bekezdés b) pont értelmében a Bérbeadó kötelezettségét képezi az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról való gondoskodás.



*[Handwritten signature]*



# FÖKEFE



Az Ltv. 13. (1) bekezdése alapján:

*„A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadó terhelik.”*

Mindezek alapján a fűtési szezonig hátralévő idő szűkössége folytán Társaságunk a kazáncserét a bérbeadó terhére hajlandó elvégezni. Ezúton kérem, hogy a szóban forgó kazáncseréhez előzetesen hozzájárulni szíveskedjen azzal, hogy, annak szükség esetén Társaságunk által megelőlegezett költségeit részünkre megtéríteni, vagy a felmerült költségeknek a jelenleg alkalmazott bérleti díjba történő beszámításával kapcsolatosan 8 napon belül nyilatkozni szíveskedjenek.

Mindazonáltal kérem, hogy a Bérleti Szerződés tárgyát képező épületrész valamennyi helyiségét szíveskedjenek Társaságunk rendelkezésére bocsátani, tekintettel arra, hogy egyes helyiségeket jelenleg más szervezetek használnak raktározási célzattal.

Az előbb említettekkel kapcsolatosan ezúton jelezzük, hogy az Bérleti Szerződésben rögzített Bérleményből más által használt ingatlanrész után Társaságunk nem kíván bérleti díjat fizetni. Az eddig megfizetett – magasabb összegű - bérleti díjnak a szóban forgó ingatlanrészre eső hányadát a jövőben kiszámlázásra kerülő bérleti díjba kívánjuk beszámíttatni.

Figyelembe véve a Bérleti Szerződésben meghatározott bérleti díj összegét, valamint a más által használt ingatlanrész területét, álláspontunk szerint Társaságunk havi 16.000,- Ft bérleti díjat fizet meg az Önkormányzat részre egy olyan ingatlanrész után, ami nem áll Társaságunk birtokában.

A fent kifejtettekre tekintettel kérjük, hogy a Társaságunk által 2019. augusztus 31. napjáig megfizetett, összesen 128.000,- Ft többlet bérleti díjat a jövőben felmerülő bérleti díjba szíveskedjenek beszámítani.

Megértésüket és szíves együttműködésüket ezúton is köszönjük.

Budapest,

Üdvözlettel:



Csizi Péter  
Ügyvezető

