



ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: Sándorfalva, Széchenyi utca 24. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló Szolgáltató Ház II/12. szám alatti megjelölésű helyiség előbérleti szerződésének megkötése

Iktatószám: 3-161/2018.

Melléklet: Előterjesztés
Határozati javaslat
Szerződés-tervezet

Felelős: Dr. Másody Zsolt aljegyző
Közigazgatási és Hatósági Iroda

Véleményezésre megküldve: ----

S Ü R G Ő S S É G I

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni!

A döntéshez egyszerű többség szükséges!

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2018. október 24.



Ügyiratszám: 3-161/2018.

Tárgy: Sándorfalva, Széchenyi utca 24. szám alatti
önkormányzati tulajdonban álló Szolgáltató
Ház II/12. szám alatti megjelölésű helyiség
előbérleti szerződésének megkötése
Melléklet: határozati javaslat, szerződés-tervezet

Sándorfalva Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete

Sándorfalva

Tisztelt Képviselő-testület!

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 154/2018. (IX. 10.) Kt. számú határozatával döntött a Sándorfalvi Városi Piac és Kirakodó Vásár (a továbbiakban: Piac) új, ideiglenes működési területének a kijelöléséről, a piactér TOP-os pályázaton elnyert támogatásból történő fejlesztése, bővítése érdekében végzendő kivitelezési munkák idejére. A testületi döntés értelmében Sándorfalván a piaci árusítás számára kijelölt új terület a piaci árusítási napokon a Sándorfalva, Széchenyi utca 24. szám alatti Széchenyi Ifjúsági Községi Központ (SZIKK) udvara, a Sándorfalva, Széchenyi utca 24/A. szám alatti ingatlan udvara (volt mozi épület) és a Széchenyi utcának az Ady Endre utca sarkától a Szent István utcáig terjedő szakasza által körülhatárolt terület.

A Piac területén található, és nem önkormányzati tulajdonban árusítóhelyek számára is biztosítani kell a zökkenőmentes működést a piaci árusítás számára kijelölt ideiglenes helyen.

Fentebb előadottakra tekintettel szükséges a Piac területén virágoszület profillal működő árusítóhely megfelelő elhelyezésének a biztosítása a piaci árusítás új helyszínén.

A virágoszületet működtető Jenei Mária Magdolna egyéni vállalkozóval folytatott egyeztetések alapján az önkormányzati tulajdonban álló Szolgáltató Ház udvari részében található helyiség számára megfelelő helyszín lenne a vállalkozói tevékenysége folytatásához, ezért kérelmet nyújtott be a helyiség részére történő bérbeadására.

A jelzett helyiség közvetlenül az Ady Endre vagy a Széchenyi utca közterületi frontvonaláról nem közelíthető meg – tehát nem egy frekvenciált helyen található –, a bejárata a Piac számára kijelölt új helyszínre (SZIKK udvara) néz, az alapterülete (14,76 m²) a vállalkozó piaci árusítóhelyének az alapterületével (12 m²) közel azonos.

A helyiség vállalkozói tevékenységre teljeskörű alkalmassá tételéhez villanszerelési munkák elvégzése, továbbá az elektromos áramfogyasztás mérésére almérőóra beszerelése szükséges.

A piac helyszínének módosítása kapcsán a Képviselő-testület a 14/2018. (IX. 28.) önkormányzati rendeletével módosította a piacokról és vásárokról szóló 20/2009. (IX. 24.) önkormányzati rendeletét. A módosítás értelmében az ideiglenes helyszínen történő árusítás időpontjától az árusok részére – az átköltözéssel együtt járó esetleges kényelmetlenségek kompenzálására - a piaci helypénzek összegének a 75 %-ra való mérsékléséről döntött.

A nem önkormányzati tulajdonban álló árusítóhely után a piacüzemeltető felé a tulajdonos a rendeletben meghatározott helyfoglalási díjat fizet, ezért a rendelet-módosítás szerinti 25 %-os díjmérséklés az ilyen árusítóhelyek után is jár.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló **1993. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: Lakástörvény) 36. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő 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 Lakástörvény 38. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Sándorfalva Város Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló **9/2003. (IV. 17.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban: Lakásrendelet) az irányadó. A Lakásrendelet 1. §-ának (2) bekezdése értelmében a bérbeadói jogok gyakorlására a Képviselő-testület jogosult.

A Lakásrendelet 13. § (1)-(3) bekezdései a bérbeadói joggyakorló számára alapján az alábbi szempontok figyelembevételét írja elő a helyiség bérbeadásáról szóló döntéshozatalnál: elsősorban piaci értékesítés; a hasznosításnál elsőbbséget élveznek azok a bérlők, akiknek célja a helyi lakosok ellátása, a lakossági szolgáltatások bővítése.

A Lakásrendelet 13. § (4) bekezdése szerint a bérleti díj mértékét a szerződés megkötésével egyidejűleg kell megállapítani.

A Piac területén magántulajdonban álló és működő árusítóhelyek zökkenőmentes átköltözése az ideiglenes piaci árusítóhelyre méltánylást érdemlő igény, ezért javaslom a kérelmet támogatni, és az önkormányzati tulajdonú Szolgáltató Ház udvari részében található helyiség bérbeadását a piaci alapú értékesítés (hirdetményi felhívásos versenyeztetés) mellőzésével.

A helyiségben még szükséges műszaki teendők elvégzéséig első lépésben előbérleti szerződés megkötését javaslom a bérlővel, majd a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét követően, második lépésben a végleges bérleti szerződés megkötését.

A bérleti díj összege egyező lenne a Piacon fizetett havi helyiségfoglalási díjjal (6.990 Ft) – szem előtt tartva a piaci helypénzek összegének a 75 %-ra való mérsékléséről szóló képviselő-testületi döntést –, a felmerülő közüzemi szolgáltatásokat (energiavételezés, szemétszállítási díj) bérbeadó továbbszámolása alapján a bérlő viselné.

A bérleti jogviszonyt – az esetlegesen elhúzódozó piacfelújítási munkák miatti bizonytalanságot elkerülendő – határozatlan időre javaslom megkötöni.

Kérem tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

...../2018. (....) Kt.

Tárgy: Sándorfalva, Széchenyi utca 24. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló Szolgáltató Ház II/12. szám alatti megjelölésű helyiség előbérleti szerződésének megkötése.

Határozati javaslat

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete – Sándorfalva Város Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV. 17.) önkormányzati rendelete 1. §. (2) bekezdésében foglalt jogkörében eljárva – Jenei Mária Magdolna egyéni vállalkozó (6762 - Sándorfalva, Petőfi utca 10/A.) részére a Sándorfalva, Széchenyi utca 24. szám alatti, önkormányzati tulajdonú Szolgáltató Ház II/12. megjelölésű, összesen 14,76 m² alapterületű helyiséget (a továbbiakban: bérlemény) 2019. január 01. napjától határozatlan időre bérbe adja.
2. A bérlemény havi bérleti díja 5.245 Ft – azaz ötezer kettőszáznegyvenöt forint – mely összegben bérbeadó már érvényesítette a piacokról és vásárokról szóló 20/2009. (IX. 24.) önkormányzati rendelet 2019. január 03. napjától hatályos 1. számú Mellékletében foglalt, 25 %-os mértékű díjkedvezményt.
3. A 2. pontban meghatározott díjkedvezmény mindaddig hatályos, ameddig a Piac a Képviselő-testület 154/2018. (IX. 10.) Kt. számú határozatával kijelölt helyszínen működik, ez idő alatt a havi bérleti díj a KSH szerinti hivatalos inflációs rátával évente nem növekszik.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés mellékletét képező helyiségbérleti előszerződés, valamint az abban foglalt feltételek szerint a végleges helyiségbérleti szerződés aláírására.

Felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Határidő: folyamatos

A határozatról értesítést kap:

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester;
2. Dr. Török Éva jegyző és általa a SKÖH érintett munkatársai;
3. Jenei Mária Magdolna egyéni vállalkozó;
4. Irattár.

Sándorfalva, 2018. október 24.

Tisztelettel

Gajdosné Pataki Zsuzsanna
polgármester

