

Előterjesztést készítette: Márton Zsuzsa műszaki ügyintéző

Előterjesztő: Völgyes József polgármester

Melléklet: 1. számú melléklet: szerződés; 2. számú melléklet: kérelem; 3. számú melléklet: fotódokumentáció; 4. számú melléklet: szerződésmódosítás

Elfogadása: egyszerű többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2023 NOV. 24	
Közreadás	2023 NOV. 24	
Polgármester	2023 NOV. 24	
Jegyző	2023 NOV. 24	

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat
Képviselő-testülete **2023. november 29.** napján tartandó
rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

Tárgy:

Béke út 4. szám alatti, önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérleti szerződésének módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Csobánka Község Polgármestere 17/2015 (XI.27.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése által ráruházott jogkörében eljárva beszerzési eljárás lezárását követően 2023. július 12. napján bérleti szerződést kötött Szabó Éva egyéni vállalkozóval (továbbiakban: Bérló) a Béke út 4. szám alatt álló Baross Péter Községi Tér és Könyvtár alagsorában található 76 m²-es üzlethelyiségre vonatkozóan 2023. július 13. – 2029. június 30. napjáig tartó határozott időtartamra. A szerződés, amely Csobánka község hivatalos honlapján is megtalálható, jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A hasznosítás célja szépségszalon.

A Bérló a helyiség átvételét követően megkezdte annak rendbe és használatra alkalmassá tételét, amely során az eltakart villamos és gépészeti kialakításokban hiányosságokat, a bérlemény biztonságos üzemeltetését veszélyeztető hibákat tárt fel. Szakértői vélemény és a Hivatallal folytatott ügyszertetés után a felújítási munkálatokat megkezdte.

A jelenlegi, kész állapotról készített fotódokumentáció (3. számú melléklet) alapján látható az elvégzett munka minőségi, amely a helyiségre nézve jelentős értéknövekedést eredményezett.

Tényállás:

A bérló kérelemmel fordult a Képviselő-testülethez, amelyben az elvégzett helyreállításokról szóló és értéknövelő beruházásának kompenzálásával kapcsolatos ajánlatot tett (2. számú melléklet).

Kérelmét annak ismeretében tette, hogy bérleti díj kompenzációt a szerződés nem tesz lehetővé, ugyanakkor a helyreállítás nem várt, jelentős mértékű plusz költségeket rótt rá, amelynek nagy része rajta kívül álló okokra vezethető vissza. Ezt a körülményt érdemes a döntéshozatalnál méltányolni.

A Bérő kérelme alapján elkészült a szerződés módosítási javaslat (4. számú melléklet), amely tartalmazza a bérleti szerződés kötött keretek közötti, Bérő általi egyoldalú meghosszabbíthatóságát, valamint azt, hogy a Bérleményre fordított többletköltségeit semmilyen jogcímen nem követelheti a Bérbeadótól, arról kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a hosszabbítás időtartamának megjelölésére, valamint a szerződés módosítási tervezet megtárgyalására és elfogadására.

Csobánka, 2023. november 24.

HATÁROZATI-JAVASLAT I.

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (...) önkormányzati határozata**
*Döntés a Béke út 4. sz. alatti üzlethelyiség bérleti szerződésének
módosítása ügyében*

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A 2014 Csobánka, Béke út 4. szám alatti, 76 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban álló üzlethelyiség helyiségbérleti szerződésének módosítását a határozat melléklete szerint elfogadja azzal, hogy Bérő a bérleti jogviszony határozott időtartamát legfeljebb napjáig tartó határozott időtartamra meghosszabbíthatja a módosításban szereplő keretek között.
2. Felhatalmazza a polgármestert az szerződés módosítás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Helyiségbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

Csobánka Község Önkormányzata (székhely: 2014 Csobánka, Fő út 1., adószám: 15730978-1-13; képviselőjében eljár: Völgyes József polgármester), mint Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

Szabó Éva E.V. (székhely: 2014 Csobánka, Vörösvári út 16., nyilvántartási szám: 38942918, adószám: 66779043-1-33), mint Bérbevevő (továbbiakban: **Bérbevevő**)

között a mai napon, az alábbi feltételekkel.

(Bérbeadó és Bérbevevő a továbbiakban együttesen: „**Szerződő Felek**”).

Preambulum

Csobánka Község Önkormányzata képviselőjében eljárva Csobánka község polgármestere 2023. június 9-én pályázati kiírást tett közzé az Önkormányzat tulajdonában lévő Csobánka belterület 961/3 helyrajzi számú, Baross Péter Községi Tér és Könyvtár (2014 Csobánka, Béke út 4.) ingatlan alagsori részén található helyiség bérletére. A pályázati kiírásra Bérbevevőtől érkezett pályázati ajánlat. Szerződő Felek megállapodnak, hogy 2023. július 13. napjától helyiségbérleti szerződést kívánnak kötni, az alábbi feltételekkel.

1. A szerződés tárgya

- 1.1 A jelen bérleti szerződés tárgyát a Csobánka belterület 961/3 helyrajzi számú, természetben 2014 Csobánka, Béke út 4. szám alatti 76 m² üzlethelyiség képezi (a továbbiakban: **Helyiség**).
- 1.2 Bérbeadó kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga a Helyiség vonatkozásában, amely Bérbevevőt a használatban korlátozza, vagy akadályozza. Bérbevevő kijelenti, hogy a Helyiség állapotát, illetve állagát ismeri.
- 1.3 Bérbevevő a Helyiséget szépségszalonn céljára kívánja hasznosítani. Szerződő Felek rögzítik, hogy a szükséges hatósági engedélyek beszerzése Bérbevevő kötelezettsége.

2. A szerződés időtartama

- 2.1. Bérbeadó **2023. július 13. – 2029. június 30.** napjáig tartó határozott időtartamra a Bérbevevő használatába adja az 1.1 pontban megjelölt Helyiséget.
- 2.2. Felek rögzítik, hogy a helyiségbérleti szerződés felmondására csak a 7. pontban meghatározottak szerint lesznek jogosultak.

3. A pénzügyi feltételekre vonatkozó rendelkezések

- 3.1 Szerződő Felek a bérleti díjat Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2013 (II.14). KT-határozatának értelmében **1.077,- Ft/m²/hó** összegben állapítják meg. Bérbevevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötést követő évtől Bérbeadó jogosult a mindenkori bérleti díjat a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex szerinti rátával növelni, amelyről Bérbevevőt tájékoztatni köteles.
- 3.2 Bérbevevő a bérleti díjat a tárgyhó 10. napjáig köteles megfizetni a Csobánkai Polgármesteri Hivatal számlázása alapján Csobánka Község Önkormányzata költségvetési elszámolási

számlájára. A meg nem fizetett bérleti díj után Bérbevevő – a késedelem napjától – a Ptk.-ban meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni Bérbevevő részére.

- 3.3 Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérbevevő kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján jogosult a Helyiségben bármilyen jellegű átalakításokat, értéknövelő beruházásokat végezni. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a Helyiségben végzett átalakítások, értéknövelő beruházások vonatkozásában Bérbevevő sem tulajdonjogot, sem bármilyen egyéb jogot nem szerez. Bérbevevő vállalja, hogy a munkálatokat szintén saját költségén végezteti el, ezen költségek tekintetében a szerződés lejártát követően sem támaszt követelést.
- 3.4 A Bérbevevő a bérlet megszűnésével egyidejűleg a felek ettől eltérő írásbeli megállapodásának hiányában az eredeti állapotnak megfelelő állapotában köteles átadni. Az átadásról Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2015. (XI.27.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: R.) 8. §-a szerinti jegyzőkönyvet kell felvenni.
- 3.5 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Helyiség rendeltetésszerű használatával kapcsolatos karbantartási, takarítási munkák elvégzése és azok költségeinek viselése a szerződés aláírását követően Bérbevevőt terheli.
- 3.6 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Helyiség valamennyi közüzemi díja, valamint a rendeltetésszerű használattal összefüggő elvárható mértékű állagmegóvó munkálatok Bérbevevőt terhelik. A közüzemi díjak fizetése az alábbi elosztás szerint történik a Helyiség tekintetében:
- a) közüzemi fogyasztási költségei, áram, gáz- és vízfogyasztás a szolgáltató által kiállított számla alapján kerül továbbszámlázásra,
 - b) a közüzemi díjak elszámolása a következők szerint történik:
 - 1) áramfogyasztás tekintetében évente egyszer,
 - 2) vízfogyasztás tekintetében negyedévente.
 - c) a bérlemény területén keletkező hulladék elszállíttatása Bérbevevő feladata a hulladékelszállítást végző Közszolgáltatóval történő szerződéskötés alapján. A hulladékgyűjtő edény beszerzése szintén Bérbevevő kötelezettsége.
- 3.7 Bérbevevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a közüzemi díjakkal kapcsolatban túlfizetése keletkezik, az a következő havi számlában kerül elszámolásra.

4. Birtokba lépés

- 4.1 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbevevő 2023. július 13. napján lép a Helyiség birtokába. A birtokbaadásról a R. 8. §-a szerinti jegyzőkönyvet kell felvenni.
- 4.2 Jelen szerződés aláírásával Bérbevevő elismeri, hogy a Helyiséget alaposan megismerte, és azt jelen megállapodás vonatkozásában rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak találta.

5. Bérbevevő jogai és kötelezettségei

- 5.1 Bérbevevő köteles a Helyiséget rendeltetésszerűen használni, állagát megővni.
- 5.2 Bérbevevő köteles Bérbeadónak megtéríteni azon károkat, amelyeket ő maga, vagy az engedélyével a Helyiségben tartózkodó személy nekik felróható módon a Helyiségben okozott.
- 5.3 Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Helyiségre tűz- és elemi kárbiztosítást kötött, amely nem terjed ki a Bérbevevő tulajdonában, illetve használatában lévő vagyontárgyakra.

b. e

z. H

- 5.4. Bérbevevő köteles túrni azt, hogy Bérbeadó, illetve az általa kijelölt személy a Helyiséggel kapcsolatos kötelezettségei teljesítése vagy a Helyiség állapotának ellenőrzése céljából Bérbevevő tevékenységének zavarása nélkül, figyelemmel a bérlemény „nyitvatartási idejére” a Helyiségbe belépjen.
- 5.5. Bérbevevő köteles a szerződés megszűnése napján a Helyiséget a jelen szerződés mellékletében szereplő jegyzőkönyvnek és leltárnak megfelelően saját költségén kiüríteni, a Helyiséghez tartozó valamennyi kulcsot Bérbeadónak átadni.
- 5.6. Amennyiben a Bérbevevő a Helyiséget a jelen szerződés megszűnésekor nem üríti ki és nem adja át a kulcsokat, köteles arra az időre, amíg a Helyiséget jogcím nélkül használja, használati díjat fizetni. A használati díjat – összhangban R.-el – a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével, a kilakoltatási eljárás megindításával egyidejűleg a kétszeresére, újabb 2 hónap elteltével a háromszorosára kell emelni.
- 5.7. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérbevevő a Helyiséget magában foglaló épület homlokzatán, illetve a bérelt Helyiség bejárata mellett cégtáblát, felíratot, illetve kirakati vitrint elhelyezzen, Bérbeadó előzetes értesítését követően, a kihelyezendő tábla terveinek elfogadását követően.
- 5.8. Bérbevevő felel a tűzmelegelőzési, munkavédelmi, valamint a vagyonvédelmi rend betartásáért.

6. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

- 6.1 Bérbeadó szavatol azért, hogy a Helyiség jelen szerződés fennállta alatt folyamatosan a jelen szerződésnek megfelelő rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Bérbeadó nem felel a közüzemi szolgáltatásokban bekövetkező bármely fennakadásért és a nem rendeltetésszerű használatból fakadó károkért.
- 6.2 A Bérbeadó jogosult a Bérbevevő, illetve a Helyiségben jogszerűen tartózkodó más személy szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni a Helyiség használatát; továbbá követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, valamint az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.
- 6.3 Bérbeadó köteles a jogviszony fennállása alatt a Helyiség fő szerkezeti állagának (különösen a konvektor, a villany- és vízvezeték) karbantartásáról gondoskodni.

7. A szerződés megszűnése

- 7.1 A bérleti szerződés megszűnik, ha
- a Szerződő Felek bármelyike a szerződést három hónapra indokolás nélkül felmondja;
 - a Szerződő Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
 - Szerződő Felek a 7.2 vagy 7.3 pontokban rögzítettek szerint élnek a bérleti szerződés felmondási jogukkal;
 - az Ingatlan megsemmisül;
 - Bérbevevő meghal.
- 7.2 Bérbeadó a bérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdés alapján felmondhatja az alábbiak szerint:
Ha Bérbevevő a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig (a tárgyható 10-ig) nem fizeti meg, úgy Bérbeadó köteles a Bérbevevőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérbevevő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

A meg nem fizetett bérleti díj után Bérbevevő – a késedelem napjától – a Ptk.-ban meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni.

- 7.3 A Feleket – a másik fél súlyos szerződésszegése esetére – megilleti a jelen szerződés rendkívüli felmondása.
Amennyiben Bérbevevő a Bérbeadó írásbeli felszólítása és az abban megjelölt legalább 15 napos határidő alatt a szerződésszegést nem szünteti meg, úgy a Bérbeadó a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti a felszólításban megjelölt, elmulasztott határnapot követő hónap végére a következő esetekben:

- a) ha a Bérbevevő a szerződésben vállalt, vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- b) ha a Bérbevevő a Helyiséget megrongálja, vagy azt a rendeltetésével ellentétesen használja.

Bérbevevő jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni az elmulasztott határnapot követő hónap végére, amennyiben a Bérbeadó a jelen szerződés szerinti állagmegóvással vagy zavartalan használat biztosításával kapcsolatos kötelezettségét olyan súlyos mértékben szegi meg, hogy Bérbevevőtől nem várható el a szerződés érvényben tartása, és Bérbeadó a szerződésszegést írásbeli felszólítás ellenére nem szünteti meg 15 napon belül.

- 7.4 Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás által létrejött jogviszony megszűnése esetén Bérbeadó nem köteles cserhelyiséget biztosítani Bérbevevő részére.
- 7.5 Szerződő Felek rögzítik, hogy bármelyik fél jogosult egyoldalúan, írásban a jelen megállapodást azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a másik fél a jelen megállapodásban rögzített kötelezettségét szándékosan vagy súlyos gondatlanságból jelentős mértékben megszegi.


8. Vegyes és záró rendelkezések

- 8.1 Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérlete, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, Csobánka Község Önkormányzatának helyi rendeletei, illetve a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 8.2 Jelen megállapodás egyes rendelkezéseinek esetleges jogellenessége, érvénytelensége, hatálytalansága vagy végrehajthatatlansága a megállapodás egyéb rendelkezéseinek jogszerűségét, érvényességét, hatályosságát vagy végrehajthatóságát nem érinti.

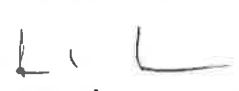
A jelen megállapodást a felek elolvasás és megértés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták. Jelen négy számozott oldalból álló szerződés négy egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből egy példány Bérbevevőt, három példány Bérbeadót illet.


Melléklet: birtokbaadási jegyzőkönyv.

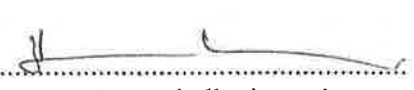
Csobánka, 2023. július 12.


Csobánka Község Önkormányzata
Képv.: Völgyes József polgármester
Bérbeadó




Szabó Éva
egyéni vállalkozó
Bérbevevő


.....
jogi ellenjegyzés


.....
pénzügyi ellenjegyzés

Lásna!
Polgármester
@✓

Szabó Éva

2014 Csobánka Vörösvári út 16.

Csobánka Polgármesteri Hivatal 259	
Erkezett	2023 UKI. 19
Ügyazonos	01/1752-15/2023
Építési sz.	
Ügyintéző	H.254 (Imre25) @✓

Dr. Nagy-István D.

írdon, hogy egy
előfeszítésre elő"be"lelt
nem"de"t kezeiben elő"?

Imre Gábor Jegyző

(jövő hó)@

2014 Csobánka Fő út 1.

Polgármesteri Hivatal

Tárgy: 2014 Csobánka Béke u. 4. Bérlemény birtokba vételét követő átalakítások során feltárt hiányosságok javításainak többletköltség elszámolása

Tisztelt Imre Gábor Jegyző Úr!

A 2023.07.XX-én birtokba vett bérlemény korszerűsítő átalakításai kapcsán több - a biztonságos és folyamatos üzemeltetést is veszélyeztető, illetve akadályozó - körülményt tártunk fel.

A főbb, azonnali megoldásra szoruló problémák az alábbiak voltak:

- az elektromos hálózat tervezett bővítése kapcsán elvégzett megbontások során hanyag, szakszerűtlen, és több helyen életveszélyes elektromos vezetékvezést, kábelezést és szerelvényezést találtunk. Tekintett, hogy újabb és újabb hálózati pontokon derült ki hasonló hiba, illetve hiányosság a villanszerelő vállalkozás a teljes elektromos rendszer felülvizsgálatát javasolta, melyet követően egyértelműen annak teljes cseréje fogalmazódott meg. A bérlemény ezt követően minden elektromos előírásnak megfelelően szabályosan és szakszerűen kiépítésre került. Érintés Védelmi relé, vagy más néven fi-relé már mindkét fogyasztásmérő után beszerelésre került; korábban csak az egyik mérő körében volt hasonló alkatrész A teljes elektromos hálózat megvalósítása (nyomvonalak kiépítése, vezetékvezés, aktív elektromos berendezések új elosztószekrényekbe történő beszerelése, és üzembe helyezése anyag-, és munkadíjakkal együtt milliós nagyságrendű volt. Megjegyzés: a régi „rendszer” bontása is jelentős időt ezzel együtt pénzt emésztett fel.
- az elektromos átépítés során az addig nem létező EPH hálózat is kiépítésre került; így a fokozott szabálytalanság itt is megszűnt.
- a vízvezeték és csatornahálózat átépítése előtti lefolyó próbák több helyen dugulást igazoltak. Az aljzatbeton nyomvonalon történő felbontása jelentős „konkrét” igazolt, a DN50 vezetékben hosszú ideje tartó teljes dugulás volt megállapítható. Az előírás szerinti lejtés megvalósítása az eredeti szerkezetben nem volt megoldható, az adott helyiségben a javított ágvezeték már csak felbetonozással és újra burkolással volt lefektethető. A teljes bontás és helyreállítás költsége felbetonozással több százezer forint nagyságrendű volt.
- a bérlemény utcai fronttól legtávolabbi gipszkarton falazata erősen ázott volt, azt teljes felületén újra kellett borítani – a vizes jellegre megfelelő gipszkarton rendszerrel.
- tekintettel, hogy egyetlen, alumíniumvezetett konvektor került átadásra az egész bérlemény fűtésére, ezért saját magunk gondoskodtunk a korszerű levegő-levegő hőszivattyús rendszer kiépítéséről. A hőszivattyús rendszer megvalósítása több millió forint nagyságrendű.
- az átalakítás során teljesen egyértelművé vált, hogy a bérlemény falszerkezete erősen nyirkos, párás; a korábbi nem-megfelelő átalakítás (előtétfal alatti bitumenes lemezes szigetelés stb.) és üzemeltetés miatt jelentős mennyiségű víz halmozódott fel a szerkezetben. Több helyen a falburkolatok megbontásakor, azok alatt nagy mennyiségű

penészesedést tártunk fel pl. utca nyílászárók cseréjét követően a hiányzó „purhabozás” miatt a burkolat alatt gyakorlatilag szabadon telítődhetett a falszerkezet. lásd Melléklet fényképek. Összességében megállapítható, hogy a bérlemény nem megfelelő talajnedvesség szigetelése, a korábbi hanyag átalakítások és nem megfelelő üzemeltetés által felhalmozódott nedvesség(pára) csak és kizárólag gépi szellőztetéssel kompenzálható. Teljesen nyilvánvaló, hogy csak-elszívós szellőztetés nem oldja meg a pára mérleget, ezért helyiségenként korszerű hővisszanyerős szellőztető berendezés kerül, illetve kerül majd felszerelésre anyagi korlátok miatt. A szellőztető rendszer megvalósítása milliós nagyságrendű.

- A fentiekén túl a fokozott páraeltávolításban jelen pillanatban is újonnan vásárolt mobil páraelszívó segít be napi 20(!) kondenzátum lecsapatással.

A fentiek alapján jól érzékelhető, hogy a bérlemény valódi birtokba vétele, üzemeltetésre alkalmas állapotba hozatala sok millió forintos nem várt többletköltséggel járt, ezért kérjük Tisztelt Önkormányzatot, Tisztelt Jegyző Urat, hogy a költségek egy részét segítsen átvállalni a bérleti díj több havi elengedésével, vagy esetlegesen tegye lehetővé, hogy a jelentősen többlet beruházási költségünk nem a szerződés szerint hat évre vetüljön csak, hanem a szerződés megfelelő módosításával legyen lehetőségünk a szerződéses időszak elsőbbségi adott esetben automatikus meghosszabbítására – probléma mentes együttműködés esetén.

Várjuk szíves visszajelzésüket.

2023 Csobánka október 18.

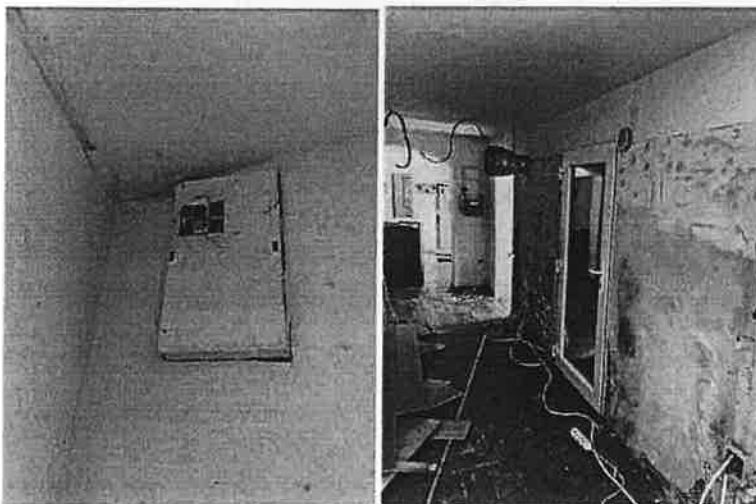
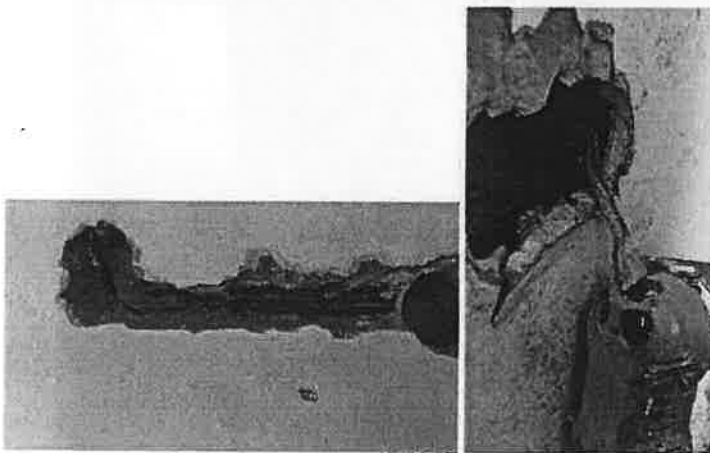
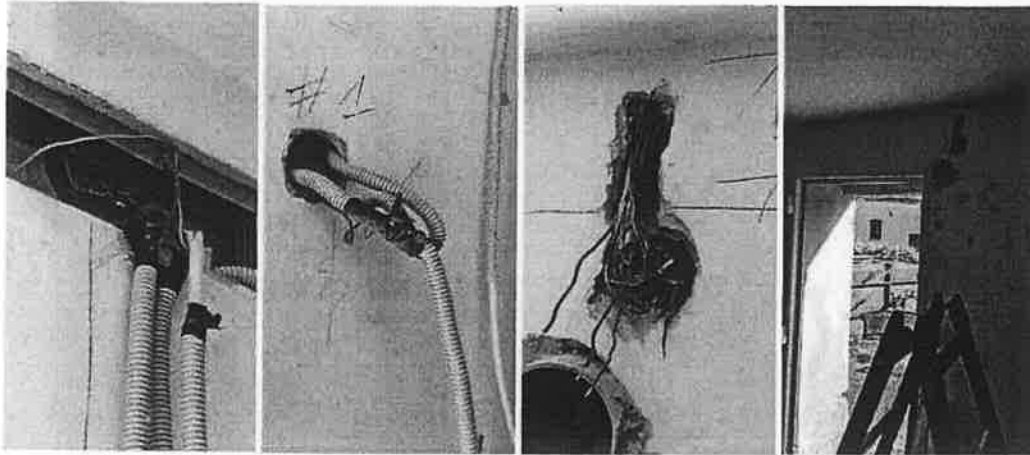
Szabó Éva
bérlő

Kiss Gábor
gépészmérnök

Melléklet: képek, vill jegyzőkönyv

Melléklet

Elektromos hibák, hiányosságok:



Falburkolattal elzárt, külső térrel - a hiányzó konvektor füstgázvezető csövén keresztül áztatott belső penészes falszerkezet:



„Kontrás” lefolyó javítása, a szükséges felbetonozás előkészítéssel:



PEZSU Kőzmű Kft

2013 Pomáz, Kurucz u. 1

Tel / Fax : 06-26-631-652

MINŐSÍTÉS:

Tárgy: Csobánka, Béke út 4.sz. alatti ingatlan

Tárgyi erősáramú villamos berendezésen elvégeztük a Villamos biztonsági felülvizsgálatot.

A felülvizsgált erősáramú berendezés az MSZ HD 60364-6:2017 szerint

NEM MEGFELELŐ

A minősített – vizsgált – terület pontos meghatározása: Üzlethelység, bérlemény

A vizsgálatot végezte: Szilágyi József

Az érvényességi feltételek:

- A villamos berendezés rendeltetés szerű használata,
- A villamos berendezés időszakos karbantartása,
- A vizsgálat a kísérőnk által bemutatott villamos szerkezetekre terjedt ki

Villamos berendezés leírása: Elektromos hálózat, EPH

MINŐSÍTÉSI ALAPADATOK

A villamos berendezés névleges feszültsége: 400/230V 50Hz

A villamos hálózat földelési típusa és alapvető érintésvédelmi mód: TN-S

Betáplálás módja: 0,4kV-os becsatlakozás

Tartalék energia: nem áll rendelkezésre

Létesítés/legutóbbi felújításának éve: nem ismert

A felülvizsgálattal kapcsolatos előírások:

1995. évi XXCVII. Törvény
21/2010. (V.14.) NFGM rendelet
54/2014. (XII.5.) BM rendelet
40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet

Nemzeti szabványmódosításról, módosította 2011. évi CXII. törvény
Egyes ipari és kereskedelmi tevékenységek gyakorlásához szükséges képesítéséről
Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról
Az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről

A felülvizsgálattal kapcsolatos szabványok:

MSZ 447:2019
MSZ 1585:2016
MSZ HD 60364-1:2009
MSZ HD 60364-4-41:2018
MSZ HD 60364-6:2017
MSZ HD 60364-7-701:2007
MSZ EN 61140:2016

Kisfeszültségű, közeli elosztóhálózatra csatlakozás
Villamos berendezések üzemeltetése
Alapelvek, általános jellemzők elemzése, fogalmak
Biztonsástechnika – Áramütés elleni védelem
Kisfeszültségű villamos berendezések létesítése. Ellenőrzés.
Különleges berendezésekre vagy helyiségekre vonatkozó követelmények. Helyiségek fűdőkáddal vagy zuhanyval.
Az áramütés elleni védelem. A villamos berendezésekre és a villamos szerkezetekre vonatkozó közös szempontok

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk: nincs

VIZSGÁLATI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Jelmagyarázat: MF – megfelelő; NEM – nem felel meg; NA – a vizsgálat nem alkalmazható.

A rögzített villamos berendezés szerkezeti szemrevételezése alapján:	Minősítés	Megjegyzés
a, megfelelnek a vonatkozó termékszabvány biztonsági követelményeinek (jelölések, tanúsítványok és gyártói információk alapján).	NEM	
b, az MSZ HD 60364 szabványsorozat és a gyártó előírásai szerinti a kiválasztásuk és a szerelésük és	NEM	
c, nincsen olyan látható sérülésük, amely csökkentené a biztonságot.	NEM	1 eres vezeték falba szorítva
Szemrevételezés során történt ellenőrzések:	Minősítés	Megjegyzés
a, áramütés elleni védelmi mód (MSZ HD 60364:4-41 alapján)	NEM	áramvédő kapcsoló hiánya
b. elektromos hálózat szerelési módja	NEM	csővezetés hiánya
c, vezetők megfelelő megválasztása a megengedett áram és a feszültségűs szempontiából (MSZ HD 60364:4-43, 5-52, 523 és 525. fejezete alapján)	NEM	
d, védelmi és ellenőrző eszközök kiválasztása és beállítása (MSZ HD 60364:5-53 alapján)	NEM	túlméretezett
Pomáz, 2023.07.24.		

PEZSU Közvetítő Kft

2013 Pomáz, Kurucz u. 1.

Tel / Fax: 06-26-631-652

HELYSÉGBÉRÉETI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

, amely létrejött egyrészről

Csobánka Község Önkormányzata (székhelye: 2014 Csobánka, Fő út 1.; adószáma: 15730978-1-13; PIR száma: 730974; statisztikai számjele: 15730978-8411-321-13; képviseli: Völgyes József polgármester) bérbeadó – a továbbiakban: **Bérbeadó** –

másrészről

Szabó Éva egyéni vállalkozó (székhely: 2014 Csobánka, Vörösvári út 16.; nyilvántartási szám: 38942918; adószám: 66779043-1-33) bérlő – a továbbiakban: **Bérlő** –

együttesen, mint Felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

I./ Előzmények

1. A Bérbeadó és a Bérlő között 2023. július 12. napján bérleti szerződés (továbbiakban: **Bérleti Szerződés**) jött létre a Bérbeadó tulajdonát képező Csobánka belterület 961/3 helyrajzi számon felvett, a természetben 2014 Csobánka, Béke út 4. szám alatti 76 m² alapterületű üzlethelyiség tárgyában (továbbiakban: **Bérlemény**).
2. A Bérleti Szerződés megkötését követően a Bérlő 2023. október 18. napján emailben kérelemmel fordult a Bérbeadóhoz, amelyben előadta, hogy a Bérlemény birtokbavételét követően olyan előre nem tervezett korszerűsítési és a Bérlemény biztonságos üzemeltetéséhez szükséges munkálatokat kellett elvégeznie, amely többletköltséget eredményezett a Bérlő oldalán.
3. A Bérlő kérelme arra irányult, hogy az általa a Bérleményre fordított többletberuházás költségének megtérítésére nem tart igényt, ezzel együtt pedig a Bérleti Szerződés 2.1. pontjában meghatározott bérleti időtartam meghosszabbítására tett javaslatot akként, hogy a Bérleti Szerződés időtartamának lejártát megelőzően egyoldalúan legyen jogosult a bérlet időtartamának meghosszabbítására. Mindezekre tekintettel a Felek a Bérleti Szerződést az alábbiak szerint módosítják.

II./ Bérleti szerződés módosítása

4. Felek a Bérleti Szerződés 2. pontját az alábbi rendelkezésekkel egészítik ki.

*„2.3. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a bérleti jogviszony 2.1. pontban meghatározott határozott időtartamának leteltét megelőzően jogosult egyoldalú nyilatkozattal (továbbiakban: **Egyoldalú Nyilatkozat**) a bérleti jogviszony határozott időtartamát legfeljebb [*] napjáig tartó határozott időtartamra meghosszabbítani.*

2.4. A Bérlő az Egyoldalú Jognyilatkozatot legkorábban 2029. május 01. napján jogosult megtenni a Bérbeadó részére. Az Egyoldalú Nyilatkozat a Bérlő által határidőben megtettnek számít, amennyiben azt a Bérleti Szerződés 2.1. pontjában meghatározott határozott időtartam utolsó napján (2029. június 30.) ajánlott tértivevényes postai küldeményként postára adta. A Bérlő 2029. június 30. napját

követően a 2.3. pontban meghatározott a Bérleti Szerződés egyoldalú meghosszabbítására vonatkozó jogát elveszti (jogvesztés).

2.5. A Felek megállapodnak, hogy a Bérelő a 2.3. pontban meghatározott a Bérleti Szerződés egyoldalú meghosszabbítására vonatkozó jogát a 2.4. pontban meghatározott határidőt megelőzően (2029. május 01.) érvényesen nem gyakorolhatja, beleértve azt az esetet is, ha az Egyoldalú Nyilatkozat 2029. május 01. napját megelőzően kerül postai úton feladásra, de az Egyoldalú Nyilatkozat 2029. május 01. napját követően érkezik meg a Bérbeadóhoz.

2.6. A Bérelőnek a 2.3. pontban meghatározott a Bérleti Szerződés egyoldalú meghosszabbítására vonatkozó joga a Bérleti Szerződés 7. pontban meghatározott bármely okból történő megszűnése esetén a Bérleti Szerződés megszűnésével egyidejűleg megszűnik.

2.7. A Bérelő a Bérleményre fordított többletköltségeit semmilyen jogcímen nem követelheti a Bérbeadótól arról kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.”

5. A Bérleti Szerződés módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.
6. Jelen szerződésmódosítás aláírására a Bérbeadó képviselő-testülete a Polgármestert a [*] számú határozatával hatalmazta fel.
7. A jelen szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadóak.
8. A Felek a jelen szerződésmódosítást közös elolvasás, értelmezés és megtárgyalás után, mint akaratukkal egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Csobánka, 2023. [*] napján

Csobánka Község Önkormányzata
Völgyes József polgármester
Bérbeadó

Szabó Éva egyéni vállalkozó
Bérelő