



Iktatószám: 387-2/2018.

Tárgy: Beatrix vendégház átmeneti más célú használatának vizsgálata

Oroszlány Város Jegyzője  
Dr. File Beáta részére

**OROSZLÁNY**  
Rákóczi Ferenc út 78.  
2840

Tisztelt Jegyző Asszony!

Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. részére a Képviselő-testület 2018. december 11-ei, az Önkormányzati Szociális Szolgálat Családok Átmeneti Otthonának ideiglenes elhelyezése tárgyában hozott határozatával kapcsolatban, az alábbiakban küldjük meg tételes válaszainkat a Beatrix Vendégház esetleges használatára vonatkozóan.

1. ***A jelzett időszakban (2019. január 15 – május 15.) van-e szabad férőhely a vendégházban, ha igen, hány főre vonatkozóan?***
  - A megadott időszakban, de azon kívül sincs szabad férőhely a Beatrix Vendégházban, mivel a teljes ingatlan hosszú távra bérbe van adva egy gazdasági társaságnak, a jövő évet tekintve a megkötött és hatályban lévő szerződés szerint, 2019. szeptember 30-ig.
2. ***Amennyiben bérleti szerződéssel foglalva vannak a férőhelyek, a szerződés milyen időtartamra irányul, milyen jogi formában bonthatóak fel a szerződések (felmondási időt tartalmaz-e a szerződés, azonnali felmondásra van-e lehetőség) és ez milyen jogi hatással (szerződő fél felé milyen fizetési kötelezettséggel) járna, továbbá ez hogyan hatna az önkormányzati cég bevételeit, üzleti tervét érintően?***
  - A szerződés értelmében a teljes vendégház az összes helyiséggel együtt 2019. szeptember 30-ig bérbe van adva. A megkötött szerződés konkrét tartalma és hivatkozásai szerint a lejárat határidő előtt az rendes felmondással nem mondható fel. A jogviszony tekintetében Társaságunk jogásza külön megvizsgálta a szerződés adta lehetőségeket, amit az alábbiakban közlök:

Az ún. „Beatrix Vendégház” esetleges önkormányzati célú igénybevételével összefüggésben az általunk az ingatlan hasznosítására (bérletére) megkötött szerződést, annak esetleges felmondása, megszüntetése lehetőségére tekintettel megvizsgáltuk.

Ezzel kapcsolatban fontos közölni, hogy a bérlő a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek a mai napig maradéktalanul és folyamatosan eleget tett, nem merült fel olyan ok vagy körülmény, mely a bérleti szerződés rendkívüli felmondással való megszüntetésére okot adhatna. A bérlő rendeltetésszerűen és a megállapodásban foglaltak maximális betartása mellett, „gondos gazda” hozzáállással folytatja bérleti jogviszonyát.



Figyelemmel arra, hogy a tárgybani bérlet, a bérleti szerződés 2. pontja szerint határozott időtartamra jött létre, az a megkötött bérleti szerződés 17. pontja szerint a határozott időtartam alatt jogszerűen, a bérbeadó egyoldalú nyilatkozata alapján rendes felmondással nem mondható fel, más jogcímen sem szüntethető meg.

Amennyiben ennek ellenére a szerződés bérbeadótól való, bérbeadói felmondására mégis sor kerülne, úgy azzal számolhatnánk, hogy a bérleti szerződés minden bizonnyal jogellenes felmondása miatt a bérlő teljes kárát meg kellene térítenünk, mely a valóságban a bérleményben lakók, illetve a bérlemény teljes kapacitásának megfelelő létszám más ingatlanban biztosított lakhatásának teljes költsége, akár a „rendkívüli” helyzetből fakadó többletköltségekkel (pl. költöztetés, stb.) együtt.

A Ptk. a szerződésekre vonatkozó általános szabályai szerint ugyanis:

**6:137. § [Szerződésszegés]**

*A szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása.*

**6:138. § [A teljesítés követeléséhez való jog]**

*Szerződésszegés esetén a sérelmet szenvedett fél jogosult a szolgáltatás teljesítésének követelésére.*

**6:139. § [Visszatartási jog]**

*(1) Szerződésszegés esetén a jogosult a saját esedékes szolgáltatása arányos részének teljesítését a kötelezett teljesítéséig vagy megfelelő biztosíték nyújtásáig visszatarthatja.*

**6:142. § [Felelősség szerződésszegéssel okozott károkért]**

*Aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.*

- A helyzet bemutatása és a leírtak alapján könnyen lehet azonban, hogy a jogellenes felmondás miatti kártérítéssel azért nem kellene számolni, mert a rendkívüli felmondásunkat a bérlő jogellenesként értékelné és így követelné a bérlemény további rendes szolgáltatását, és a jogvita esetleges bírósági eldöntéséig nem bocsátaná azt vissza a birtokunkba. Ebben az esetben birtokvédelmi eljárást is minden bizonnyal hiába is kezdeményezne Társaságunk (a települési jegyző nyilvánvaló elfoglaltsága miatt csak a másik eljáró hatóság jogerős kijelölése is hónapokat vehet igénybe), mire esetleg mégis pont kerülne e jogvita végére, a szerződés (2019. szeptember 30. napján) felek eredeti rendelkezése alapján is megszűnik.
- A jelenlegi bérlő egyébiránt a közelmúltban megkereste társaságunkat a Beatrix Vendégház használatával kapcsolatban és kifejezte azon szándékát, hogy a jelenlegi szerződésben rögzített határidő után is szeretné továbbra is, hosszabb távon bérelni a teljes épületet. Ezen felül bemutatta, hogy az elmúlt hónapokban jelentős beruházásokat hajtott végre a használatával kapcsolatban (zuhanyfülkéket cserélt, teljes tv eszközrendszert kicserélte, közösségi tevékenységekhez, mosáshoz, főzéshez szükséges eszközöket szerzett be). Arról is tájékoztatást adott, hogy a hosszú távú bérlet során nem csak szállásoltatási tevékenységet végez saját működési körén belül az ingatlanban, hanem azt képzésekre, munkaerő piaci fejlesztésekre, tanfolyamokra is használja.





- A bérbeadás megszüntetése éves szinten nettó 10,5 M Ft kiesést jelentene Társaságunk számára, mely tiszta bevételnek tekinthető. Ekkora mértékű állandó és rendszeres bevétel kiesés esetén az OIH Zrt. üzleti terve is vélhetően tarthatatlanná válna és veszteségbe fordulna. Ezen felül további anyagi kötelezettségek és terhek is fellelhetnének a további és adott esetben más rendszerű hasznosítás esetén. Az épület egyébként nem rendelkezik hatályos, Társaságunk nevére vonatkozó szállásoltatási működési engedéllyel. Az új engedély kibocsátásához évekkel ezelőtt is előírták volna a közösségi tűzjelző, tűzvédelmi rendszer kiépítését az épületben, melynek bekerülési költsége néhány évvel ezelőtt is nettó 10 M Ft körüli nagyságrendet tett ki. Ezt követően döntött a társaság az épület más célú hasznosítása mellett és adta bérbe hosszú távra a teljes épületet egy bérlőnek.

3. ***Kérem bemutatni azt is, hogy esetlegesen egy szerződés felmondását követő CSÁO költöztetésével milyen bérleti díjra tartana igényt a cég (bérleti díj tartalmát részletezni szükséges a szolgáltatások és a rezsi feltüntetésével).***

Havi szinten a jelenlegi kialakítás szerinti összes szobára és helyiségre, kiszolgáló és közösségi helyiségre vonatkozóan **nettó 875 000 Ft + ÁFA**, továbbá a használatból és az épület működésével kapcsolatos rezsi költségek megtérítése.

Ebben az árban kizárólag a helyiségek bérleti díja van benne a szobák és a közösen használt területekre vonatkozóan. Az sem takarítást, sem mosást, sem egyéb ellátást, bútortakarítást, berendezés átalakítást, felügyeletet nem tartalmazna!

***Havi bérleti díj nettó 875 000 Ft + 18 % ÁFA, bruttó: 1 032 500 Ft***

Felmerülő és kapcsolódó rezsi költségek, terv szinten az említett 42 fő esetére, havonta:

**Kalkulált rezsi 1 hónapra: nettó**

fűtés és hmv cca.	bruttó 444 500 Ft
víz és csatorna 42 fő esetén:	bruttó 76 250 Ft
áramdíj:	bruttó 102 000 Ft
1 fő gondnok épület állagának megőrzésével kapcsolatban, nem szociális ellátási területre	bruttó 350 000 Ft
közös helyiségek takarítása:	bruttó 250 000 Ft
egyéb járulékos működési költségek fedezete:	bruttó 158 750 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>bruttó 1 381 500 Ft</b>

***Bérleti díj és kapcsolódó kalkulált rezsi költségek összesen, bruttó: 2 414 000 Ft/hó***

Ez az összeg 14 család esetében, terv szinten havi bruttó: 172 428 Ft/család/hó költséget tenne ki.

Fontos megjegyezni, hogy amennyiben a jelenlegi bérlőt kénytelenek lennénk kitenni az épületből, úgy a CSÁO átmeneti ingatlan használatából eredő mintegy bruttó 2,4 millió Ft is csak arra az időszakra nyújtana megoldást ameddig a CSÁO használja az épületet. Azonban ennek következményeként valószínűsíthetően elesünk egy hosszú távú fix bevételtől és elégedett fizetőképes bérlőtől, valamint Társaságunk kiszámíthatósága és szavahihetősége is meginogna.



Ez a kieső bevétel tulajdonképpen az Önkormányzat kára is lenne, tekintettel arra, hogy az OIH Zrt. az ő tulajdona.

A témával kapcsolatban egyeztetettünk a Szociális Szolgálat vezetőjével, aki megadta a minimálisan szükséges és elvárható helyiséglistát az átmeneti elhelyezéssel kapcsolatban. Itt figyelembe kell venni, hogy a vendégház jelenlegi szoba kialakításai nem apartman jellegűek, a szobák különböző méretűek, más-más elrendezésűek, nem érik el a CSÁO jelenlegi szoba méreteit. A Társaságunk számára eljuttatott listában foglaltak tekintetében az épületben jelenleg nem biztosított a „babakocsi és kerékpártároló helyiség” kialakítása, továbbá véleményünk szerint az esetleges használatához kapcsolódó, megfelelő méretű és felszereltségű, külön főző konyha biztosítása is vélelmes.

**Tisztelt Jegyző Asszony!**

Kérem a levélben részletesen bemutatott helyzet áttekintését és a leírtak elfogadását.

Munkáját és együttműködését ezúton is köszönöm!

**Oroszlány, 2018. december 17.**

Tisztelettel:

Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.  
képv. *Németh Gábor vezérigazgató*