



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

608/08.

J a v a s l a t
Salgótarján, Március 15. út 12. sz. alatti
fogorvosi rendelő bérleti jogviszony folytatására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgó Vagyon Kft. jogelőde a Salgótarjáni Ingatlankezelő Vállalat, a Salgótarjáni Városi Tanács VB. Igazgatási Osztály 5564/1978. sz. kijelölő határozatának megfelelően dr. Gótai László részére bérbe adta Salgótarján, Kismarthy út 12. (Március 15 út 12.) földszinti 21 m² alapterületű helyiséget fogorvosi rendelő céljára. Az 1980. március 12-én kelt bérleti szerződés alapján a helyiség D. kategóriájú komfortfokozatnak felelt meg, mely műszaki állapot miatt a bérlő 20 %-os bérleti díj csökkentésben részesült. A bérleti szerződés megkötésekor a bérbe adott helyiség tároló helyiségként funkcionált, azt orvosi rendelő céljára a bérlő alakította ki, saját költségén. A helyiség funkciója nem rendelőként, hanem üzlethelyiségként szerepelt 1995-ig a bérbeadó nyilvántartásában.

Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya I. 7865-2/1995. sz. 1995. július 18-án kelt határozatával a bérlő részére építési engedélyt adott arra, hogy a bérlő a bérleményben belső átalakítást végezzen, s ennek keretében fogorvosi rendelőt, várót, előteret, férfi-, női WC-t alakítson ki az OÉSZ szabályainak megfelelően. A bérlő az átalakítás során a rendelő portálját is megnyitotta az utcafrontra. Az építési hatóság a fogorvosi rendelő kialakítása kapcsán a végleges használatba vételi engedélyt I. 7865-3/1995. sz. 1995. október 10-én kelt határozatával adta meg.

Pásztó Város Önkormányzat 4594/1995. sz. 1995. 09. 08-i határozatával a bérlő átalakítására tekintettel, a bérlő kérelmére az addig üzlethelyiségnek minősülő helyiséget fogorvosi rendelővé minősítette át, mely 1 rendelő, 1 váró, 2 WC, 1 előtér helyiségeket tartalmaz. A helyiség kialakítási költsége, mely a bérbeadó hozzájárulásával, érvényes építési engedéllyel létesült 2.237.648,- Ft.

A Salgó Vagyon Kft. és dr. Gótai László között 2006. február 24-én megújításra került a bérleti szerződés, melyben a helyiség határozott időre, 2006. március 1. - 2011. február 28-ig került bérbe adásra. Felek a bérleti díj mértékét 40.000 Ft/hó-ban állapították meg, mely bérleti díjnál figyelembe vették a bérlő által végzett beruházásokat.

Dr. Gótai László mint vállalkozói igazolvánnyal rendelkező bérlő 2008. január 1-én tragikus hirtelenséggel elhunyt. Általános örököse mind a magán, mind a vállalkozói vagyon tekintetében gyermeke, Gótai Laura. A törvényes örökös a Salgó Vagyon Kft.-hez intézett kérelmében előadta, hogy édesapja fogorvosi tevékenységét folytatni kívánja. Az örökös jelenleg a Budapesti Semmelweis Orvostudományi Egyetem fogorvosi szakán 3-ad éves egyetemi hallgató, diplomáját 2010. július 31-én veheti át.

./.

Az örökös kérelmében előadta, hogy ő is egyéni vállalkozó, egyetemi tanulmányai mellett. A diploma megszerzését követően Salgótarjánban kíván fogorvosi praxist elkezdni, s az édesapja által kialakított orvosi rendelőben dolgozni. Kérte a bérleti jogviszony folytatásához történő hozzájárulást. Csatolta az egyetem igazolását, s kötelezettséget vállalt arra, hogy a diplomája megszerzéséig a helyiséget helyettes fogorvos bevonásával továbbra is változatlan célra fogorvosi tevékenység folytatására hasznosítja.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján megszűnik a helyiségbérleti szerződés, ha a bérlő meghal és nincs a bérleti jog folytatására jogosult személy. Ha a bérlő egyéni vállalkozói igazolvány alapján folytatta a tevékenységét, halála esetén az egyéni vállalkozásról szóló 1990. évi V. törvény 13. § (2) bekezdésében meghatározott személyek, vagyis az egyéni vállalkozó özvegye, örököse, illetve cselekvőképességének elvesztése esetén a törvényes képviselője - feltéve, hogy megfelel a törvényben előírt egyéb feltételeknek - folytathatja a bérleti jogot, ha a helyiséget továbbra is arra a célra használja, mint a bérlő.

Tisztelt Közgyűlés!

A bérleti jogviszonnnyal kapcsolatban két alternatíva lehetséges:

- 1.) A tulajdonos önkormányzat a méltányossági szempontokat figyelembe véve hozzájárul ahhoz, hogy az örökös a bérleti szerződést a bérbeadó megkösse, s a bérleti jogviszony jogutódlását ezzel elfogadja. Ezt a megoldást támogatja az örökös méltányolható kérelme, az egyetem igazolása, az örökhagyó fogorvosi vállalkozásának a diplomája megszerzéséig helyettesítéssel történő tovább folytatása.
- 2.) Amennyiben a bérleti jogviszony örökös által történő folytatására nem kerülne sor, úgy az örökös részére meg kell téríteni az örökhagyó vállalkozása által, az önkormányzati tulajdonban végzett értéknövelő beruházás – mint idegen eszközön végzett beruházás – teljes költségét, mely 2.237.648,- Ft. Ez a megoldás az önkormányzati költségvetést hátrányosan érintené.

Mіндеzek alapján javaslom, hogy a Közgyűlés járuljon hozzá a fogorvosi rendelő bérleti jogviszonyának a korábbi bérlő örököse általi folytatásához.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy 2008. január 1-én elhunyt dr. Gótai László Salgótarján, Március 15. út 12. sz. alatti (3479/A/236 hrsz.) ingatlanon fennálló bérleti jogát törvényes örököse, Gótai Laura változatlan feltétellel tovább folytassa azzal, hogy az örökösnek igazolni kell a bérbeadó részére, hogy legkésőbb 2010. december 31-ig fogorvosi diplomáját megszerzi. Az örökös fogorvosi diplomájának megszerzéséig a Közgyűlés hozzájárul ahhoz, hogy az örökös a fogorvosi feladatok ellátását helyettes fogorvos bevonásával változatlan feltételekkel biztosítsa.

A Közgyűlés felhatalmazza a bérbeadó Salgó Vagyon Kft-t a bérleti szerződés megkötésére Gótai Laurával azzal, hogy amennyiben az örökös a fogorvosi diploma megszerzését 2010. december 31-ig nem igazolja, ez a szerződés bontó feltételének minősül, s a bérleti szerződés 2010. december 31-i határral megszűnik.

Felelős: Tatár Csaba
Határidő: 2008. március 31.

Salgótarján, 2008. 02. 27.

Tatár Csaba s. k.
ügyvezető igazgató