

Hajdúnánás Városi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Szólláth Tibor polgármester úr részére

Hajdúnánás
Köztársaság tér 1.
4080

Tárgy: tájékoztatás
Ikt.sz: J-2 152/2016
Előadó: Szabados Gábor

ED: 18616/2016.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Hivatala	
2016 DEC 14	
18307-1	

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva Hajdúnánás Városi Önkormányzat 271/2016. (X.10.) számú Képviselő-testületi Határozatára, az alábbi tájékoztatással fordulok Önhöz.

A Hajdúnánási Üdülőtérületi bérlelőkkel folytatott párbeszéd nyomán, valamint a Képviselő-testület fenti határozatának is megfelelően a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. elkészítette az új típusú, határozatlan időtartamú bérleti szerződések két változatát.

- 3000 Ft/m2/év+áfa összegű bérleti díj megfizetése esetén a szerződés a bérlő számára garanciát nyújt akként, hogy 10 évig a Bérbeadó nem gyakorolhatja a rendes felmondás jogát, míg
- 2500 Ft/m2/év+áfa összegű bérleti díj megfizetése esetén a fenti szerződéses kitételek a szerződéstervezet nem tartalmazza.

Kellő jogi biztosítékokat tartalmaznak a szerződések, különösen az egyoldalú díjemelés korlátozása, az eltérő célú hasznosítás engedélykötelessége, albérletbe adás megengedése, közműcsatlakozások megfelelő kiépítése, a rendeltetésszerű használat kikényszerítése érdekében. A szerződéstervezet a felépítmények átruházása esetére a Bérbeadó számára elővásárlási jogot alapít.

Megszövegezte továbbá a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. az Üdülőtérület Házirendjét az egyenlő feltételekkel történő, számon kérhető és szabályozott területhasználat érdekében.

A fokozott jogbiztonság érdekében elkészült a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. bérbeadói vállalásait tartalmazó Üzemeltetési Szabályzat, mely dokumentum a bérlelők nagy meglegedésére szolgált.

Fontosnak tartjuk létrehozni, így a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft. munkatársai dolgoznak egy olyan online közös értesítési felület létrehozásán, melyen nagyságrendileg minden érintett bérlő elérhető lehet, és folyamatos kommunikációt eredményezhet a két fél között.

Ezekkel az intézkedésekkel megfelelünk a Hajdúnánás Városi Önkormányzata által irányunkban támasztott követelményeknek, és az újonnan kelt bérleti jogviszonyok megfelelő keretben folynak tovább.

A bérlelők 2016. november 23. napján kerültek kísérel levél mellett kiértékelésre postai úton a bérleti szerződésekről, így szabadon, az általuk megfelelőnek ítélt szerződés aláírásával 2017. jan. 01. napjától új szerződés jöhet létre a felek között. Természetesen a Házirend és az Üzemeltetési Szabályzat is kiküldésre került.

Igyekszünk és törekszünk a tárgyalások egyezséggel történő befejezésére, a szükségtelen peres eljárások elkerülésére, a partneri kapcsolatok megőrzésére és a békés, megnyugtató rendezésre.

Kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a fentiek ismeretében tájékoztatásomat a soron következő Képviselő-testületi ülésen ismertetni szíveskedjen.

Hajdúnánás, 2016. december 09.

Tisztelettel:

Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft.
Kossuth u. 22.
Hajdúnánás 4060
Céginformációk: 11739008-2-09
Céginformációk: 09-09-501908
Vezető igazgató
11739008-2-090000

Gere Miklós

Ügyvezető igazgató

Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft.

Ellenjegyzem:

Dr. Horváth Tibor Gergely
Hajdúnánási Holding Zrt.
Vezérigazgató

Hajdúnánási Holding Zrt.
4060 Hajdúnánás, Kossuth u. 22.
Adószám: 23445189-2-09
Bankk szá.: 11739008-20005313
Céginformációk: 09-10-000479

Jóváhagyom:

Kissné Berényi Tímea
Kissné Berényi Tímea
Hajdúnánási Holding Zrt. főkönyvelő

K

Kissné dr. Hógye Emese
Hajdúnánási Holding Zrt. vállalati jogász

ÜDÜLŐTERÜLET HÁZIRENDJE

Az Üdülőterület Háziarendjének célja, hogy meghatározza az üdülőterületen tartózkodó személyek egymás iránti magatartását és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja a terület rendeltetésszerű használatát, állagának megóvását és minden olyan követelményt, amely a bérlok közös érdeke.

A Háziarend hatálya vonatkozik mindazokra, akik a lakóépületet állandó vagy ideiglenes jelleggel használják.

Minden esetben a felülépítmény tulajdonosa felel a bérlőért, vele egy háztartásban élő családtagjaiért vagy lakótársaiért, illetve a hozzá látogatóiért, hogy a Háziarendet betartsák.

Az Üdülőterületen napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.

Szórakoztató berendezések kizárólag úgy működtethetők, hogy az mások nyugalma zavarja.

Hangos rendezvény megtartása előtt 3 nappal a tulajdonos köteles a hirdetőtábla útján értesíteni arról az üdülőterület bérlőit.

Az Üdülőterületen

1. zajt okozó háztartási és egyéb gépek használata 8 és 20 óra között
2. zajjal járó építési, szerelési és kerti munka végezése munkanapokon 8 és 18 óra között, szombaton 9 és 14 óra között
3. zajt okozó gépek használata vasárnaponként 9 és 12 óra között engedélyezett.

E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

Amennyiben a munkálatok kapcsán a vízhálózat lezárása válik szükségessé, úgy a munkát végeztető tulajdonos köteles a lakótársakat hirdetőtábla útján a lezárás előtt 24 órával értesíteni.

Senki sem sértheti meg a tűzvédelemre vonatkozó Tűzoltósági Rendszabályokat, az ÁNTSZ által előírt rendszabályokat és előírásokat, valamint bármilyen más hatósági rendelkezést.

Az üzlet funkciójú egységek tulajdonosai kizárólag a törvényi rendelkezéseknek, a beszerzett engedélyeknek megfelelő, az Üzemeltetési Rend előírásaival nem ellentétes tevékenységeket folytathat, továbbá nem személyes tevékenység végezése esetén az üzlet tulajdonos rendszeresen köteles az irányadó szabályok betartását ellenőrizni.

Tilos minden olyan kereskedelmi, értékesítési tevékenység rendszeres vagy eseti végezése az üdülőterület teljes területén, mely tevékenység bármilyen jogszabályba ütközik, sérti a közösség által elfogadható erkölcsi normákat, tilos az ún. „aktív marketing tevékenység” (tulajdonostársak zavarása, erőszakos megközelítés, zaklatás).

Minden felülépítmény – tulajdonos érdeke, ennél fogva kötelessége a terület tisztaságának és biztonságának védelme.

A szeméttároló tartályokba kizárólag háztartási hulladék kerülhet. A nem háztartási hulladék (elhasznált berendezés, bútorok, nagyobb tárgyak, felújítás során keletkezett törmelék, csomagolóanyagok, stb.) elszállításáról a felülépítmény tulajdonosa köteles gondoskodni. A nagyobb

kartondobozokat megfelelő nagyságúra össze kell darabolni, hogy a hulladékgyűjtőbe beleférjen. Bármilyen hulladékot a gyűjtőtartály mellé helyezni, vagy a tartály tetejére önteni TILOS!

A lakóingatlanokon, teraszokon növényeket ápolni csak biztonságosan rögzítve, mások érdeksérelme nélkül szabad. A kifüggesztett tárgyak leesésével okozott kárért az ingatlan tulajdonosa tartozik felelősséggel.

Aki bármilyen anyag szállítása vagy lerakása által az üdülőterületet beszennyezi, köteles azt a saját költségén haladéktalanul megszüntetni. Ha a szállító és a használó személye eltér, akkor a szennyeződés megszüntetéséről az köteles gondoskodni, akinek érdekében a szállítás történt.

Az Üdülőterületen az együttélési szabályok betartása, a Házirendben foglaltak érvényre juttatása az üdülőtulajdonosok és a használó közös kötelessége.

A felülepítmény tulajdonosa felelős az érdekkörében az Üdülőterületen tartózkodó személyek (pl. bérlők, vendégek) cselekedeteiért.

Gyermekek, fiatalok Házirendet sértő magatartásáért az általuk okozott esetleges kárért a Ptk. rendelkezései szerint szüleik, illetve az ingatlan tulajdonosa felel.

Az üdülőterületen tartott kutyák ürülékét a kutya tulajdonosa köteles haladéktalanul eltakarítani.

Kártevőirtás esetén a tulajdonostársaknak kötelező betartani az erre vonatkozó rendeleteket, társadalmi normákat, szabályzatokat.

Veszélyes állatok (pl. pókok, skorpió, mérges kígyó, veszélyes eb) tartása az Üdülőterületen TILOS.

ÜDÜLŐTERÜLETI ÜZEMELTETÉSI SZABÁLYZAT

1. Az üdülőterület útjainak szükség szerinti kátyúmentesítése.

A munka keretein belül az elmúlt években képződött kátyúk mart aszfalttal feltöltésre kerülnek, ezt követően úthengerrel besimítás, tömörítés történik. A kátyúmentesítés tervezett időszaka 2017 március-áprilisa, a fagyos időszak elmúltával, de az üdülőszezon kezdete előtt.

2. Veszélyes fák eltávolítása

Az ősszel Hajdúnánás Város főkertészevel kijelölt veszélyes fák kitermelése legkésőbb a tavaszi üdülőhasználati szezon előtt megtörténik. Megtörténik ezen kívül a veszélyes ágak gallyazása. Az üzemeltető fenntartja a jogot arra, hogy az emberi életre és a vagyoni veszélyes növényeket akár a bérelt területről is eltávolíttassa a veszély elhárítása, a veszélyhelyzet megszüntetése érdekében.

3. Májustól szeptemberig az Üdülőterület közös használatú területein kéthetenkénti fűnyírás

Az üzemeltető vállalja, hogy az üdülőterület használati szezonjában a közösen használt területeken kéthetenként levágja (fűnyíróval, fűkaszával) a fűvet, ami által folyamatosan rendezett körülményeket biztosítson. A fűnyírás nem vonatkozik a bérleti szerződésben meghatározott terület rendben tartására, az továbbra is a bérlők feladata.

4. Hulladékgyűjtők hetenként történő ki-, és begurítása

Üzemeltető tudomással bír arról, hogy az üdülőterület bérlői a HHG hulladékgazdálkodási vállalattal szerződésben állnak az üdülőhasználati szezonra. Üzemeltető vállalja, hogy a szabályszerűen gyűjtött hulladékokat a kijelölt hulladéktároló helyről az elszállítási helyre kiszállítja, valamint biztosítja a hulladékgyűjtő edények tárolóhelyre történő visszajuttatását. A feladat nem tartalmazza a helytelenül – a hulladékgyűjtő edények mellé – történő hulladék konténerbe történő bepakolását. Az továbbra is a bérlők kötelezettsége.

5. Fürdő biztonsági szolgálatához bekötött vagyonvédelmi célú kamerák telepítése és üzemeltetése

Üzemeltető vállalja, hogy a vagyonvédelem, illetve a biztonság fokozása érdekében kizárólag vagyonvédelmi céllal kamerák telepítését végzi el, amely kamerák bekötésre kerülnek a Fürdő biztonsági szolgálatához, ezzel is biztosítva a 24 órás felügyeletet. A kamerák által rögzített felvételek a mindenkor adatvédelmi, illetve egyéb törvényi rendelkezések betartásával kerülnek tárolásra, törlésre, valamint probléma esetén a hatóságok részére történő átadásra.

6. Nem megfelelő állapotú, állagú ingatlanok tulajdonosainak megkeresése és felszólítása a rendezésre a kulturált környezet fenntartása érdekében

Üzemeltető célja, hogy az üdülőterületen bérleti joggal rendelkezők, valamint vendégeik kulturált, valódi kikapcsolódást nyújtó övezetben pihenhessenek. Ehhez hozzá tartozik, hogy ne csak a füves, fás terület, hanem maguk a felülepítmények is megfelelő színvonalat képviseljenek. Üzemeltető fenntartja magának a jogot, hogy a bérlők érdekében felszólítsa az elhanyagolt állapotú építmények tulajdonosait a józslásnak megfelelő helyreállításra, valamint az esetleges fertőző/rágcsáló gócpontok felszámolására. Amennyiben ezen felszólításnak a bérlő nem tesz eleget, úgy a bérleti szerződés felmondásra kerül.

7. „Közös képviselet” ellátása

- Ugyan az üdülőterület nem Társasház, de az Üzemeltető biztosítani kívánja egy „kvázi – társasházi” kezelést, melynek keretein belül Üzemeltető vállalja egy a cégen belüli kontakt személy megjelölését. Ez a személy fogja fogadni a bérlők bejelentéseit, igényeit, problémáit és fog eljárni a bérlők érdekében a problémás feladatok megoldásáért.

8. Hibabejelentő lehetőségek működtetése

Üzemeltető vállalja, hogy több fórumot is biztosít, ahol a bérlők bejelenthetik az általuk fontosnak tartott dolgokat, igényeket. Kialakításra kerül egy külön e-mail cím a levelezés lebonyolítására, illetve egy facebook zárt csoport is, ahol az üzemeltető mellett a bérlők is jelezhetik észrevételeiket, oszthatják meg egymással az információkat.

9. A Hépszolg illetékességi körébe tartozó hibaelhárítási feladatok elvégzése, vagy külső szolgáltató esetén a feladat elvégzésének megszervezése

Amennyiben olyan hiba merül föl az üdülőövezetben, mely az Üzemeltető illetékességi körébe tartozik, úgy Üzemeltető vállalja, hogy haladéktalanul intézkedik a hiba elhárítása érdekében. Amennyiben a hiba specialitásából fakadóan külső szolgáltató igénybevétele szükséges, úgy vállalja, hogy megkeresi és megbízza a szakterületen tapasztalattal rendelkező vállalkozót / céget a hiba mielőbbi elhárítása érdekében.