

# GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2018. szeptember 20-án tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a Balatonlelle, Úszó utca 5. sz. alatti ingatlan vételi jog alapításáról szóló szerződés megkötésére

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

## Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő Város Képviselő – testülete 203/2017. (XI.23.) számú önkormányzati határozatával pályázaton történő hasznosításra jelölte ki az Önkormányzat tulajdonát képző, Balatonlelle, Úszó utca 5. szám alatti ingatlant. A Képviselő-testület 2018. január 25-én tartandó ülésén döntött az ingatlan bérletére – üzemeltetésre kiírt kétfordulós versenytárgyalásos pályázat eredményéről. A pályázatot a Villa Oliver Kft (1023 Budapest Ürömi utca 48., képviselője Bahor Beáta ügyvezető) nyerte. A Képviselő-testület ugyanezen ülésén hagyta jóvá 12/2018. (I.25.) számú önkormányzati határozatával a bérletre – üzemeltetésre vonatkozó szerződés szövegét, melynek 19. pontjában foglalt felhatalmazás alapján vételi jog alapításáról szóló megállapodást kötnek egymással. Ezen felül a 13/2018. (I.25.) számú önkormányzati határozatában a Képviselő-testület kinyilvánította azon szándékát, hogy a Balatonlelle, Úszó u. 5. sz. alatti, a balatonlelle-i ingatlan nyilvántartásban 3055 hrsz. alatt felvett ingatlan 3 éves (legfeljebb két évvel meghosszabbítható) bérletére-üzemeltetésére vonatkozó pályázaton nyertes Villa Oliver Kft.-vel szerződést köt két éven belül gyakorolható vételi jog alapításáról.

A vételi jog alapításáról szóló megállapodás tervezete a 2018. május 17-én megtartott Képviselő-testületi ülésre elkészült, de döntés nem született, az előterjesztés napirendről levételre került. Ennek oka az volt, hogy az ülés közben felvetődött kérdések és hozzászólások tükrében, mint előterjesztő arra tettem javaslatot, hogy a megállapodás tervezetét még egy általam összehívott tárgyaláson konkretizáljuk. A tárgyalás a nyár folyamán megtörtént, a megállapodásban rögzített feltételeket a Villa Oliver Kft. képviselőjével együtt megtárgyaltuk, valamint a május 17-én megtartott képviselő-testületi ülésen elhangzott kérdésekkel érintett pontok is pontosításra kerültek. A megállapodásban szereplő vételi jog gyakorlásának ellenértéke 217.000.000. millió forintban lett meghatározva. Az összeg bruttó értékben jelöli meg az ellenértéket azzal, hogy ÁFA kötelezettség nem terheli az Önkormányzatot. A tárgyalás során – megítélésem szerint - sikerült egy az Önkormányzat számára kedvezőbb feltételeket tartalmazó szerződéstervezetet összeállítani. A tárgyalás során a bérleti szerződés egyes pontjainak módosítására vonatkozó igény is felmerült. A bérleti szerződés 1., számú módosításának tervezete jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képi. A vételi jog alapításáról szóló megállapodás tervezete az előterjesztés 2. számú mellékletét képi.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bérleti szerződés módosítására vonatkozó szerződés tervezet és vételi jog alapításáról szóló megállapodás tervezetének megismerése után az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Gödöllő, 2018. szeptember „13 „



Dr. Gémesi György  
polgármester

## HATÁROZATI JAVASLAT I.

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az Önkormányzat tulajdonát képző, Balatonlelle, Úszó utca 5. szám alatti ingatlanra kötött bérleti szerződés I. számú módosítására vonatkozó szerződést.

A Képviselő-testület felhatalmazza Dr. Gémesi György polgármestert a szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

Határidő: a szerződés aláírására az elfogadást követő 8 nap

## HATÁROZATI JAVASLAT II.

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az Önkormányzat tulajdonát képző, Balatonlelle, Úszó utca 5. szám alatti ingatlan 2023. március 1-ig gyakorolható bérleti jog alapításáról szóló megállapodást. A Képviselő-testület felhatalmazza Dr. Gémesi György polgármestert a szerződés aláírására.

A Képviselő-testület a határozat elfogadásával egyidejűleg hatályon kívül helyezi a 13/2018. (I.25) számú önkormányzati határozatát.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

Határidő: a szerződés aláírására az elfogadást követő 8 nap

## 1. számú melléklet

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**  
**1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

amely létrejött egyrészről

**Gödöllő Város Önkormányzata** (székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7., törzskönyvi azonosító szám: 731267, államháztartási egyedi azonosító: 740856, adószám: 15731261-2-13, képviselője: Dr. Gémesi György polgármester) Bérbeadó továbbiakban, mint Bérbeadó/ másrészről

**Villa Oliver Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1023 Budapest, Ürömi utca 48., cégjegyzékszám: 01 09 171945, statisztikai számjel: 14760680-8551-113-01, adószám: 14760680-2-41, képviselő: Bahor Beáta önálló cégjegyzési joggal, mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

/Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen, mint Felek/.

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

Felek a Bérbeadó mindösszesen 1/1 arányú tulajdonát képező, a Fonyódi Járási Hivatal, balatonlellel ingatlannyilvántartásában belterületi **3055** hrsz. alatt felvett, természetben a 8638 Balatonlelle, Úszó u. 5 sz. alatt található kivett üdülőtelep, egyéb épület, udvar elnevezésű, 13086 m<sup>2</sup> összterületű, ingatlan (továbbiakban: **Bérlemény**) bérletére a 12/2018. (I.25.) számú önkormányzati határozat felhatalmazása alapján megkötött bérleti szerződést az alábbiak szerint módosítják.

1. A szerződés II. „Bérleti jogviszonnyal kapcsolatos rendelkezések” című fejezetének 7. pontja az alábbiak szerint módosul:

*A bérleti díjon felül a Bérlőt terbeli a Bérleménnyel összefüggő, közmű használatból eredő üzemeltetési költségek, így különösen a víz-, és csatornadíj, az áramköltség, a fűtés költsége, amelynek mérésére a Bérlemény egyedi almérőkeivel rendelkezik. Bérbeadót terbeli az ingatlanra vonatkozó valamennyi helyi adó fizetési kötelezettség. Bérlőt terbelik a tevékenységével összefüggésben felmerülő iparűzési -, és idegenforgalmi adók.*

2. A szerződés II. „Bérleti jogviszonnyal kapcsolatos rendelkezések” című fejezetének 9. pontja törlésre kerül.
3. A szerződés II. „Bérleti jogviszonnyal kapcsolatos rendelkezések” című fejezetének 10. pontja az alábbiak szerint módosul:

*Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérlő a Bérleményen jogosult átalakítási munkálatokat végezni Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával, azaz, hogy a hozzájárulás kizárólag indokolt, rendkívüli esetben tagadható meg Bérbeadó részéről. Bérlő a hozzájárulás iránti kérelembezz csatolni köteles az átalakítási munkálatok várható költségvetését. Bérlő mindenkor, így különösen a*

*jogviszony megszűnéskor jogosult a felszerelt berendezéseit leszerelni és magával vinni, azok vonatkozásában Bérbeadó zálogjogot nem gyakorolhat.*

4. A szerződés II. „Bérleti jogviszonnyal kapcsolatos rendelkezések” című fejezetének 10. 2. pontja az alábbiak szerint módosul:

*Bérlő köteles a Beruházásokról, azok felmerülését követően a tárgy negyedév 6. pontban megjelölt határidőt megelőző 20 nappal számlát kiállítani és számláját igazolható módon 3 napon belül Bérbeadónak kézbesíteni.*

5. A szerződés II. „Bérleti jogviszonnyal kapcsolatos rendelkezések” című fejezetének 14. pontja az alábbiak szerint módosul:

*Bérlő, amennyiben a hiba jellege, illetve az elbárártáshoz szükséges beavatkozás ideje lehetővé teszi, köteles Bérbeadót értesíteni a Bérbeadót terhelő munkálatok felmerülésének tényéről, jellegéről, a kijavításhoz előre láthatóan szükséges költségekről. Bérbeadó köteles a bérleményben bekövetkezett hibákat a kijavításhoz szükséges legrövidebb idő alatt megjavítani. Amennyiben a Bérbeadó ezen kötelezettségének a Bérlő általi írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 5 napon belül nem tesz eleget, a Bérlő jogosult a hibákat a Bérbeadó költségén megjavíttatni, a korlátozott használat miatt az érintett időre a bérleti díjat arányosan csökkenteni és jogosult a Bérbeadótól költségei megtérítését követelni.*

6. A szerződés III. „Opciók rendelkezések” című fejezetének 19. pontja az alábbiak szerint módosul:

*Felek rögzítik, hogy Bérlő 1.1. pontban meghatározott pályázatában kifejezte szándékát, öt (5) év időtartamra alapított és ezen időszak alatt gyakorolható vételi jogról rendelkező szerződés megkötésére, amelyet Bérbeadó elfogad és jelen Szerződés aláírásával együttesen kifejezi szándékát a szerződés megkötésére. Bérbeadó alulírott napig átadta Bérlőnek a EURO-IMMO Kft. által, a Bérleményről készített értékbecslést, amelyet Bérlő megismert. Felek jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezzel egyidejűleg egymással a Bérlemény vonatkozásában vételi jogot alapító szerződést kötnek, amely 2023. március 01-ig biztosítja Bérlőnek, a vételi jog gyakorlását.*

7. A módosítással nem érintett kérdésekben a Felek jogviszonyára a Bérleti Szerződés változatlanul irányadóak.
8. Gödöllő Város Képviselő-testülete ...../2018. (IX. 20.) számú önkormányzati határozatával hatalmazta fel Dr. Gémesi György polgármestert a bérleti szerződés 1. számú módosításáról szóló szerződés aláírására.

Gödöllő, 2018. szeptember „ „

Budapest, 2018. szeptember „ „

**MEGÁLLAPODÁS VÉTELI JOG ALAPÍTÁSÁRÓL**  
amely létrejött egyrészről

**Gödöllő Város Önkormányzata / székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7., adószám: 15731261-2-13, törzskönyvi azonosító szám: 731267, államháztartási egyedi azonosító: 740856 képviseli: Dr. Gémesi György polgármester/Eladó, vételi jog kötelezett, a továbbiakban, mint Eladó/ másrészről**

**Villa Oliver Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1023 Budapest, Ürömi utca 48., cégjegyzékszáma: 01 09 171945, statisztikai számjel: 14760680-8551-113-01, adószám: 14760680-2-41, képviselő: Bahor Beáta önálló cégjegyzési joggal, mint Vevő, vételi jog jogosult, a továbbiakban, mint Vevő)**

között alulírott napon az alábbi tartalommal:

**ELŐZMÉNYEK:**

1. Felek együttesen, előzményként rögzítik, hogy Bérbeadó 2017. december 06. napján közzétette a Bérlemény bérlete-üzemeltetése tárgyában kiírt pályázatát, amelyre Bérelő érvényes pályázatot tett. Az érvényes pályázat eredményeként Bérbeadó és Bérelő egyeztetést folytatott a Szerződés szövegével kapcsolatosan, amely előterjesztésre került a Gödöllő Város Önkormányzat Képviselő-testülete elé, amely 12/2018. (I. 25.) sz. önkormányzati határozattal az előterjesztést elfogadta és felhatalmazta a Bérelő képviselőjében Dr. Gémesi György polgármestert a Szerződés aláírására, amely alapján Felek a bérleti szerződést, az Eladó mindösszesen 1/1 arányú tulajdonát képező, a Fonyódi Járási Hivatal, balatonlelle ingatlanyilvántartásában belterületi 3055 hrsz. alatt felvett, természetben a 8638 Balatonlelle, Úszó u. 5 „felülvizsgálat alatt” sz. alatt található kivett üdülőtelep, egyéb épület, udvar elnevezésű, 13086 m<sup>2</sup> összterületű, ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) tekintetében aláírták.
2. Felek rögzítik továbbá, hogy a bérleti szerződés 19. pontjában foglalt felhatalmazás alapján egymással az alábbi megállapodást kötik:

\_\_\_\_\_  
Gödöllő Város Önkormányzata Eladó  
képvisele: Dr. Gémesi György  
polgármester/

\_\_\_\_\_  
Villa Oliver Üzemeltető Korlátolt  
Felelősségű Társaság Vevő  
Bahor Beáta ügyvezető

Ellenjegyzem 2018. \_\_\_\_\_-án Gödöllőn:

\_\_\_\_\_  
dr. Poprádi Péter ügyvéd Poprádi Ügyvédi Iroda  
KASZ: 36067367, Budapesti Ügyvédi Kamara

**MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA:**

3. Eladó jelen Megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon 2023. március 01-ig gyakorolható vételi jogot alapít Vevő javára, amely Vevő által Eladónak címzett ajánlott tértivevényes levél formájában megküldött egyoldalú jognyilatkozatával, valamint legkésőbb a jelen pontban meghatározott határidőben az 5. pontban meghatározott Vevői kötelezettség teljesítésével együttesen gyakorolható.

5. Felek a vételi jog gyakorlásának ellenértékét 217.000.000,-Ft, azaz Kétszáztizenhétfelmillió forint forgalmi értékben határozzák meg, amelyet Vevő, vételi jogának gyakorlása esetén köteles Eladó 12001008-00155330-00100004 számú számlájára átutalással köteles teljesíteni.

6. Eladó alulírott napon – jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mint Letéteményesnél- ügyvédi letétbe helyezi, Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén való ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájáruló Nyilatkozatát / a továbbiakban Nyilatkozat/, azzal a letéti utasítással, hogy, amennyiben Vevő 3. és 4. pontban meghatározott kötelezettségeit teljesíti, úgy A Nyilatkozatot, Letéteményes köteles az ingatlan-nyilvántartásba Vevő tulajdonjogának bejegyzése és Eladó tulajdonjogának törlése érdekében benyújtani. Eladó vállalja, hogy szükség esetén 15 napon belül megtesz minden olyan nyilatkozatot, amely Vevő vétel jogcímén való tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárul. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy egymással a jelen pontban meghatározott joghatás elérése érdekében mindenben együttműködnek, egymást haladéktalanul tájékoztatják.

6.1. Letéteményes az ügyvédi letétbe vett Nyilatkozat kiadására az alábbi esetekben köteles:

- Vevő átadja Letéteményesnek a vételi jogának, legkésőbb 2023. március 01. napján, 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozó gyakorlásáról rendelkező, Eladónak címzett nyilatkozatának postai megküldését igazoló ajánlott szelvényét, vagy egyéb olyan okiratot eredeti példányban, amely nyilatkozatának Eladó általi átvételét igazolja

és

- Eladó a vételár bankszámláján való jóváírását Letéteményesnek igazolja. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó a jóváírást igazolását nem teljesíti, úgy Vevő, eredeti banki igazolással jogosult Letéteményes felé a vételár átutalását igazolni.

6.2. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a fenti feltételek teljesítésének igazolására legkésőbb 2023. május 30-ig nem kerül sor, úgy Letéteményes a letétbe vett Nyilatkozatot

\_\_\_\_\_  
Gödöllő Város Önkormányzata Eladó  
képviseli: Dr. Gémesi György  
polgármester/

\_\_\_\_\_  
Villa Oliver Üzemeltető Korlátolt  
Felelősségű Társaság Vevő  
Bahor Beáta ügyvezető

Ellenjegyzem 2018. \_\_\_\_\_-án Gödöllőn:

\_\_\_\_\_  
dr. Poprádi Péter ügyvéd Poprádi Ügyvédi Iroda  
KASZ: 36067367, Budapesti Ügyvédi Kamara

Eladónak visszaadja és a Letéti Szerződést a Felek megszűntnek, Letéteményes által teljesítettnek tekintik.

7. Felek kijelentik, hogy Eladó, mint Önkormányzat jogi személy, Vevő Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság.

8. Felek kijelentik, hogy Vevő az ingatlan birtokában van, a felek között korábban megkötött bérleti szerződés alapján.

9. Eladó szavatolja, hogy Vevő a vételi jog gyakorlására nyitva álló teljes időtartam kívül- per-, teher-, igény-, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosi igény- szolgálat, és elővásárlási jogtól mentes.

10. Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlannak rejtett hibája nincsen.

11. Felek jelen Megállapodás aláírásával meghatalmazzák a Poprádi Ügyvédi Irodát /1013 Budapest, Attila út 31. II/1, képviseli: Dr. Poprádi Péter ügyvéd/, hogy a vételi jog bejegyzése és Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében őket az ingatlan-nyilvántartási eljárás során teljes jogkörrel képviselje.

Felek jelen Megállapodást, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Gödöllő, 2018. \_\_\_\_\_

---

**Gödöllő Város Önkormányzata Eladó**  
képviselet: **Dr. Gémesi György**  
polgármester/

---

**Villa Oliver Üzemeltető Korlátolt**  
**Felelősségű Társaság Vevő**  
Bahor Beáta ügyvezető

Ellenjegyzem 2018. \_\_\_\_\_-án Gödöllőn:

---

dr. Poprádi Péter ügyvéd Poprádi Ügyvédi Iroda  
KASZ: 36067367, Budapesti Ügyvédi Kamara