

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. december 14.-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a Gödöllő, Szabadság út 4. sz. 5869 helyrajzi számú műemlék ingatlan bérletére kötött szerződéshez kapcsolódó, az értéknövelő beruházások elszámolására vonatkozó szerződés megkötésére.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Eredményes pályázat lefolytatását követően a képviselő-testület 55/2017. (II. 23.) sz. önkormányzati határozata alapján a Gödöllő, Szabadság út 4. sz. alatti, 5869 helyrajzi számú, forgalomképtelen, műemlékileg védett ingatlan bérletére a Pálmakert Étterem Kft.-vel kötöttünk szerződést.

A bérelt ingatlanon az étterem kialakítása a szerződésben foglaltak szerint megtörtént. Az ingatlan felújítása a tervezett 3 hónap alatt megvalósult, az üzemszerű működés kezdete: 2017. június 1.

A tervezett felújítási munkákról a 2017. március 3.-án létrejött bérleti szerződés 6. pontja tartalmaz felsorolást, úgy a külső, mint a belső munkákra vonatkozóan. Az épület felújítás során a tervezetthez képest az elvégzendő munkák köre változott, mivel a tetőcsere műszakilag nem bizonyult szükségesnek. Így a várthoz képest az értéknövelő beruházások értéke kevesebb lesz.

Az értéknövelő beruházások elszámolásához közösen áttekintettük a ténylegesen megvalósult munkákat és az elszámolás alapjául a bekerülési értéket fogadtuk el, mely a Pálmakert Kft. könyveiben idegen ingatlanon elvégzett beruházásként kimutatásra került.

Az értéknövelő beruházások az eredeti elképzelésekhez képest 10 év elteltével, maradványértéken kerülnek elszámolásra, ezért nem a kezdeti időszakban jelentkezik az értéknövelő beruházások átadás-átvételéhez kapcsolódó általános forgalmi adóteher. Ezzel a megoldással azonban együtt jár, hogy az általános forgalmi adóval növelt bérleti díjat kezdettől fogva fizetni kell a bérlőnek.

A bérleti szerződést kiegészítő szerződés tervezetét az előterjesztéshez mellékelem.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a szerződés tervezet elfogadására!

Gödöllő, 2017. december „ 7 „,


Dr. Gémesi György
polgármester

Határozati javaslat

A Képviselő-testület e határozat mellékleteként elfogadja a Pálmakert Étterem Kft.-nek a Gödöllő, Szabadság út 4. sz. alatti, 5869 helyrajzi számú ingatlan bérletére kötött szerződéshez kapcsolódó, a bérleményen végzett értéknövelő beruházások elszámolására vonatkozó szerződés szövegét.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés megkötésére 2017. december 20.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester.

S Z E R Z Ő D É S
a gödöllői 5869 hrsz-ú műemlék ingatlanra kötött
BÉRLETI SZERZŐDÉS
keretében a bérlő részéről végzett értéknövelő beruházások elszámolásáról

mely létrejött az alulírott napon, az alább megnevezett szerződő felek között a következőkben meghatározott feltételekkel:

1. Szerződő felek

- Bérbeadó :

GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(Székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7., törzskönyvi azonosító szám: 731267, államháztartási egyedi azonosító: 740856, adószám: 15731261-2 -3, képviselője: Dr. Gémesi György polgármester)

- a továbbiakban: **Bérbeadó** -

- Bérlő :

Pálmakert Étterem Kft.

(Székhely: 2100 Gödöllő, Búzavirág utca 1., cégjegyzék száma: Cg.13-09-171930, képviselője: Szabadi Sándor ügyvezető, adóig.sz: 25029389-2-13)

- a továbbiakban: **Bérlő** -

A továbbiakban együttesen a felek.

2. A szerződés tárgya, előzmények, a szerződés célja

2.1. Az ingatlan bérlemény: a gödöllői 5869 hrsz. alatti, kivett, üzem megnevezésű, 2708 m² nagyságú, a Gödöllő, Szabadság út 4. szám alatt fekvő forgalomképtelen, műemléki védettség alatt álló ingatlan, mely a Bérbeadó 1/1 arányú tulajdonában van, mely bérleményre a felek között 2017. március 3. napján bérleti szerződés jött létre. A bérleti szerződés 6. pontjában foglaltak alapján a bérlő vállalta, hogy a bérbeadó helyett elvégez a bérleményen olyan munkákat, amelyek egyébként a (tulajdonos) bérbeadó érdekkörébe tartoznak, annak érdekében, hogy a bérlemény rendeltetészerű használatra alkalmas állapotba kerüljön. A bérleti szerződés 7. pontja szerint a bérbeadó mindezen munkálatok elvégzésére – melyek értékével egyébként a bérlet megszűnése esetén jogalap nélkül gazdagodna – bérbeszámítási jogot biztosított bérlőnek.

2.2 A szerződés célja: a vendéglő rendeltetésű bérleményen elvégzett értéknövelő beruházások körének, értékének kölcsönös megállapítása, az elszámolás módjának rögzítése a Bérbeadó helyett a Bérlő által elvégzett munkák körében.

3. A bérlő által a bérbeadó helyett elvégzett értéknövelő beruházások, ezek értéke

3.1. Felek kijelentik, hogy a bérlő által a bérleményen elvégzett értéknövelő beruházások értékét a bekerülési értéken fogadják el, mely azonos a bérlő könyveiben kimutatott, idegen ingatlanon elvégzett beruházások összes értékével.

3.2. A fentiek alapján a bérlő által a bérleményen elvégzett értéknövelő beruházások értéke:

bruttó 19 millió Ft
(nettó 14961 E Ft+ÁFA).

3.3. A jelen szerződésben elszámolt munkák körét, tételes felsorolás formájában, a fő munkanemek említésével a felek az alábbiakban foglalják össze:

- a tető javítása,
- automata ajtó beszerelése,
- vizesblokkok teljes körű felújítása,
- elektromos rendszer (belső) felújítása,
- fűtés rendszer felújítása kazáncserével,
- szellőző rendszer kiépítése a konyhában,
- terasz építése,
- gardrób kialakítása,
- pult építése,
- ablakok felújítása,
- fapadlók állagvédelmi kezelése,
- falfelületek kezelése biomésszel,
- külső vakolat felújítása,
- épület körüli járda kialakítása,
- szennyvízelvezető rendszerhez zsírfogó telepítése.

4. Az értéknövelő bérlői beruházások elszámolása, bérleti díj fizetés

4.1. Bérlő 2017. június 1.-től a 2017. december 31.-ig terjedő időszakra – kamat nélkül – egy összegben fizeti meg a havi nettó 180 242 Ft + Áfa= 228 907 Ft bérleti díj alapulvételével számított bérleti díjat és annak általános forgalmi adóját a Bérbeadónak.

4.2. A 2018. január 1.-től 2020. június 1.-ig terjedő időszakban a bérleti díj nettó 150 E Ft+ÁFA.

4.3. 2020. június 1.-étől a bérleti díj nettó 271 E Ft+ÁFA.

5. Számlázás

Bérlő a Bérbeadó számlája alapján fizeti a bérleti díjat a 4. pontban foglaltak szerint.

6. A Bérlő által elvégzett értéknövelő beruházások amortizációja:

6.1. Bérlő a bérleményen elvégzett értéknövelő beruházásait a saját könyveiben, mint idegen ingatlanon elvégzett beruházásokat tartja nyilván és ő számolja el az amortizációt évi 6 % mértékben.

6.2. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő által elvégzett értéknövelő beruházások Bérbeadónak a bérleti szerződés megkötésétől számított 10 év elteltével, maradványértéken kerülnek átadásra, mely értékkel a Bérbeadó a bérleményi épület értékét fogja növelni és ettől kezdődően ő számolja el az amortizációt.

6.3. Az átadáskor a 6.2. pontban meghatározott maradványértékről a bérlő számlát állít ki a bérbeadó részére, amelynek rendezéséről a felek az átadáskor állapodnak meg.

7. A bérleti szerződést módosító megállapodások:

7.1. A jelen szerződés 4. pontjában foglaltak szerint módosul a bérleti szerződés 4. pontjának első bekezdése.

7.2. A jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a felek hatályon kívül helyezik a bérleti szerződés 6. pontját (annak 6.1.-6.3. alpontjait) valamint a 7. pontját (annak 7.1.-7.4. alpontjait).

8. Záró megállapodások:

8.1. A jelen szerződésben nem érintett kérdésekben a felek bérleti jogviszonyára a bérleti szerződésben foglaltak – a jelen szerződés szerinti kiegészítésekkel – változatlanul irányadóak.

8.2. Szerződő Felek képviselői kijelentik, hogy a jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. Bérbeadó képviselőjét Gödöllő Város Képviselő-testületének /2017. sz. önkormányzati határozata jogosítja fel a szerződés megkötésére.

Gödöllő, 2017. „ „

.....
Bérbeadó részéről:
Dr. Gémesi György
polgármester

.....
Bérlő részéről:
Szabadi Sándor
ügyvezető