

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. október 19-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslát bérleti szerződés kötésére a Karácsonyház helyszínének biztosítása céljából

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A 90/2017. (IV. 27.) sz. önkormányzati határozattal szándéknyilatkozatot tettünk arról, hogy a Gödöllő, Szabadság út 2. (hrs.: 5870) szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanban, bérleti szerződés keretei között, a beközeledési feltételek megoldásával, az épületben jelenleg meglévő villamos energia vételezés lehetőségének használatával, helyet biztosítunk a Karácsonyház elnevezésű karácsonyi dekorációs bemutató és vásár megrendezéséhez. A Várkapitányi lak rekonstrukciós munkáinak III. ütemének tervezett szeptemberi befejezését követően azonnal lehetőséget biztosítunk a Karácsonyház kialakításának elkezdésére az épületben. A Várkapitányi lak megközelíthetőségét a bérlő részére a használat során a Kastélykert vendéglő és a Várkapitányi lak közötti területről lehetővé tesszük.

A Várkapitányi lak rekonstrukciós munkáinak III. üteme 2017. október 15-én készül el. Ahhoz, hogy a Karácsonyház 2017. október 28.-án megnyissa kapuját, október folyamán az előkészületi munkákat el kell végezni.

A szándéknyilatkozat alapján kellő időben tárgyalásokat kezdeményeztünk a bérleti szerződés feltételeiről. Ennek eredményeként elkészült az előterjesztéshez csatolt bérleti szerződés tervezet. A szándéknyilatkozatunkban foglaltakhoz képest a bérlő nem a Tulipa Kereskedelmi Kft. hanem a Tulipa Dekor Kft., mely gazdasági társaság tulajdonosa és ügyvezetője Kruták Zsófia, a Karácsonyház ötlet gazdája és megvalósítója.

A bérleti díj megállapítása során figyelemmel voltunk arra, hogy a Várkapitányi lak területén lévő bérlemény felújítás alatt álló épületben van. Az ideiglenes áramellátás kialakítása tetemes költségekkel jár együtt és egyelőre a fűtés is csak elektromos árammal oldható meg.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassa a Karácsonyház idei évi megrendezéséhez készült bérleti szerződés megkötését és hozza meg döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására!

Gödöllő, 2017. október 12.,

Dr. Gémesi György



Határozati javaslat

A Képviselő-testület e határozat mellékleteként elfogadja a Gödöllő Város Önkormányzata és a **Tulipa Dekor Kft.** között kötendő „**Bérleti szerződés a Gödöllő, Szabadság út 2. szám alatti műemlék ingatlan egy részére (hrsz.: 5870)**” című szerződést.

E határozat meghozatalával egyidejűleg a Képviselő-testület hatályon kívül helyezi a 90/2017. (IV. 27.) számú önkormányzati határozatát.

Határidő: a szerződés megkötésére azonnal.

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

a Gödöllő, Szabadság út 2. szám alatti műemlék ingatlan egy részére (hrsz.: 5870)

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** -

- Bérló :

Tulipa Dekor Kft.

(Székhely: 2100 Gödöllő, Mátyás király utca 75., cégjegyzék száma: Cg.13-09-188886, képviselője: Kruták Zsófia ügyvezető, adóig.sz: 26112644-2-13)

- a továbbiakban: **Bérló** -

A továbbiakban együttesen a felek.

2. A szerződés tárgya, előzmények, a szerződés célja

2.1. Az ingatlan bérlemény: a Gödöllő, Szabadság út 2. szám alatt fekvő, a gödöllői 5870 hrsz. alatt felvett, forgalomképtelen, műemléki védettség alatt álló, a Bérbeadó 1/1 tulajdonát képező ingatlan 327, 288 m² nagyságú épületrésze. Ebből a földszint teljes területe 264,11 m² és az emelet három helyisége 63,178 m², valamint a nevezett ingatlan körül, ideiglenes kerítéssel elkerített, az épületet körülvevő szabadterület.

2.2 A bérlemény adottságai: a bérlemény az Alsópark területén, a Gödöllői Királyi Kastéllal szemben helyezkedik el, felújítandó/ felújítás alatt lévő állapotban van, a bérleti szerződés megkötésekor nem alkalmas a rendeltetésszerű használatra. Gépészeti berendezései hiányoznak illetve nincsenek üzemképes állapotban. A telekhatár nincs lekerítve, kerítés létesítésére a bérlet időtartama alatt sincs lehetőség. Az épülethez tartozó telken a Bérbeadó kialakítja az épület megközelítését szolgáló közlekedő utakat és a csapadékvíz elvezetést, legkésőbb november 1-ig.

2.3. A Bérbeadó képviselő-testülete 90/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati határozatával szándéknyilatkozatot tett arról, hogy helyet biztosít a Karácsonyház elnevezésű karácsonyi dekorációs bemutató és vásár megrendezéséhez. A jelen szerződést a felek a Bérló ajánlata alapján, a Bérbeadó által elfogadott feltételek szerint, közös egyeztetést követően kötik meg.

2.4. A bérlemény **karácsonyi dekorációs vásár és bemutató időszakos** működtetése céljából használható. A vásár keretei közt, a Karácsonyház sokéves hagyományainak megfelelően,

karácsonyváro családi- és gyermekprogramok, valamint kézműves foglalkozások szervezése is történik.

3. A bérleti idő

A jelen szerződés a felek között határozott időtartamra, 2017. október 28. - 2017. december 31.-ig jön létre.

4. A bérleti díj

A bérlemény bérleti díja: 200 000 Ft+ÁFA.

Az általános forgalmi adót a mindenkor hatályos, idevonatkozó jogszabályi előírások szerint kell számítani, a szerződés megkötésekor 27%.

5. A bérleti díj fizetése

5.1. A Bérelő a bérleti díjat utólag, a Bérbeadó által kiállított számla alapján, 2018. január 30.-ig köteles megfizetni a Bérbeadónak.

5.2. Késedelmes fizetés:

Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó késedelmi kamatot számít fel. A késedelmi kamatfizetésre a Polgári Törvénykönyv 6:155. § (1)-(4) bekezdéseiben foglaltak az irányadóak.

6. A bérlemény időszakos üzemeltetése:

6.1. Bérelő vállalja, hogy a bérlemény szerződésszerű használhatóságának biztosítása érdekében saját költségén biztosítja az alábbiakat:

- elektromos áramellátás:

a Bérbeadó által biztosított fogyasztási helyről történő vételezéshez saját költségén kiépítteti a bérlemény áramellátását biztosító ideiglenes belső hálózatot,

- fűtés:

Bérelő a saját költségén és saját tulajdonú mobil berendezések használatával (norvég panelek) elektromos fűtést biztosít.

6.2. A bérleményben ivóvíz, szennyvíz közmű ellátás nincs és a bérlet időtartama alatt sem biztosítható.

6.3. Bérelő vállalja, hogy amíg a bérlemény birtokában van, az épület pincéjébe a lejutást sem alkalmazottai, partnerei, sem pedig a látogatók számára nem teszi lehetővé.

6.3. A bérlet időtartama alatt a karácsonyi bemutató és vásár helyszíne a bérleménynek az épület földszintjén elhelyezkedő része, a bérlemény emeleti része Bérelő készleteinek tárolására szolgál. A bérlemény emeleti részét Bérelő a látogatók számára nem nyithatja meg.

7. A bérlemény állagvédelme

Bérlő kifejezetten vállalja, hogy ingatlan használatának időtartama alatt fokozott gondot fordít a bérlemény állagvédelmére. A karácsonyi dekoráció fel és leszerelése, a készletek tárolása során a falakat kíméli illetve a Bérbeadó képviselőjével egyeztetett megoldásokat alkalmaz. A kültéri díszkivilágítás megvalósításának lehetőségét szintén a Bérbeadó képviselőjével egyeztetni, majd annak megfelelően kivitelezni.

8. A bérlemény birtoklása, használata:

8.1. Birtokbavétel:

- A Bérbeadó 2017. október 15.-vel adja át birtokba a bérleményt Bérlőnek. Ennek célja, hogy Bérlő karácsonyi dekorációs bemutató és vásár helyszíni előkészítő munkáit elvégezhesse. A birtokbaadás jegyzőkönyv felvétele mellett történik, a jegyzőkönyvben kell rögzíteni az elektromos fogyasztásmérő állását is, melyről az ideiglenes belső hálózat számára Bérlő az elektromos áramot vételezni fogja.

8.2. A bérlemény használata:

- a bérleményt a jelen szerződésben megjelölt tevékenység céljára lehet használni,
- a bérleményen lévő épületen belül és a hozzá tartozó földterületen, a bérelt ingatlan közvetlen környezetében Bérlőnek a tevékenységével összefüggő takarítást saját költségére rendszeresen el kell végeztetni,
- Bérlő köteles a szerződés tartama alatt a bérlemény állagát megóvni a 7. pontban foglaltak szerinti fokozott gondossággal,
- a bérlemény használata során Bérlő köteles a munka-, tűz- és környezetvédelmi szabályokat betartani,
- a Bérlő köteles gondoskodni arról, hogy a bérlemény használata rendeltetésszerűen, gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül történjen a bérlet időtartama alatt,
- Bérlő a bérleményt albérlésbe nem adhatja, továbbá más jogcímen sem köthet harmadik személlyel a bérlemény hasznosítására vonatkozó szerződést,
- Bérlő vállalja, hogy a bérlemény használatával együtt járó elektromos áram fogyasztás költségeit megfizeti,
- a felek a bérlemény használhatóságát, állapotát érintő körülményekről, illetve a bérleményen végzendő munkálatokkal kapcsolatosan egymást tájékoztatni kötelesek,
- a felek az előbbieken felsorolt feladataik ellátása során kötelesek a másik fél érdekeit szem előtt tartva, egymással együttműködve eljárni,
- Bérlő a bérlemény őrzését, vagyonvédelmét, a saját költségén jogosult megoldani.
- A Bérbeadó biztosítja az ingatlan megközelíthetőségét közvetlenül 3-as főút felől áruszállítás céljából a két meglévő ideiglenesen kialakított kapun keresztül. Valamint a Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy az étterem és a nevezett ingatlan között meglévő parkolót a Bérlő is szükség esetén használhassa.

8.3. Károk, kárveszély

- a Bérő kártérítési felelősséggel tartozik minden, az általa a bérleményben okozott kárért, személyi sérülésekért,
- a Bérő maga gondoskodik a bérleményben lévő, saját tulajdonát képező berendezési, felszerelési és vagyontárgyai őrzéséről,
- a Bérbeadó a szerződés szerű használat biztosítása mellett a Bérő vagyonát ért kárért kártérítési felelősséggel nem tartozik,
- a Bérbeadó nem felelős semmiféle, a Bérő tevékenységével összefüggő, a bérleményben, illetve az ingatlanban bekövetkező kárért, veszteségért, személyi sérülésekért, balesetekért.

9. A bérleti szerződés megszűnése

9.1. A bérleti jogviszony megszűnik:

- a szerződésben rögzített határozott idő elteltével,
- a rendkívüli felmondással,
- a Bérő, mint jogi személy jogutód nélküli megszűnésével,
- ha a Bérőnek az ingatlanban végzett tevékenységhez szükséges engedélyét visszavonták vagy azt a bérő visszaadta,
- a Bérő csőd- vagy felszámolási eljárás alá kerül,
- a Bérő nem felel meg az átlátható szervezet törvényi feltételeinek,
- közös megegyezéssel,

9.2. Rendkívüli, azonnali hatályú felmondásra súlyos szerződésszegés esetén áll fenn a lehetőség, melyre okot adhat különösen az a körülmény, ha a bérő a bérleményt a szerződéstől eltérően használja vagy hasznosítja, a bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakítási munkákat végez, vagy a szerződésben vállalt állagvédelmi kötelezettségét megszegi.

9.3. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérő köteles az ingatlant kiürítve, tisztán, rendeltetés szerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak a jogviszony megszűnésével egyidejűleg visszaadni.

9.4. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérő sem cserehelyiségre, sem pedig más elhelyezésre nem tarthat igényt.

10. A bérlemény visszaadása

A szerződés lejártá után Bérő 2018. január hó végéig a bérlemény jogszerű birtokában marad. Ennek célja, hogy a karácsonyi bemutató és vásár berendezéseit, kellékeit leszerelje és a bérleményből elvigye.

A bérleti szerződés egyéb okból történt megszűnése esetén Bérő köteles a bérleményt a szerződés megszűnésének napjától számított 15 napon belül kiürített állapotban a Bérbeadó birtokába bocsátani.

A birtokba visszaadásról jegyzőkönyv készül, melyben az elektromos mérőóra állását is rögzíteni kell.

11. A bérleti jog átruházása:

A bérleti jog nem ruházható át.

12. A felek egyéb megállapodásai:

12.1 A felek kölcsönösen rögzítik, hogy Bérló a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (Nvt.) 3. § (1) bekezdésének 1. pontja b) alpontja szerinti átlátható szervezet, olyan belföldi jogi személy amely

- tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
- Magyarországon rendelkezik adóilletőséggel,
- nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
- a gazdálkodó szervezetben közvetlenül több mint 25%-os tulajdonnal bíró személy természetes személy.

12.2. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésből származó esetleges jogvitáikat békés megegyezéssel szándékoznak rendezni, amennyiben ez nem vezet eredményre, a sérelmet szenvedett fél az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulhat a jogvita eldöntése végett.

12.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben felek jogviszonyára a Ptk. és az Nvt. rendelkezései az irányadóak.

12.4. Szerződő Felek képviselői kijelentik, hogy a jelen szerződést, 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

.....
Bérló részéről:
Kruták Zsófia
ügyvezető