

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2013. február 14-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslát a G-Magistratus Szálloda Zrt. bérleti szerződésének módosítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A G-Magistratus Zrt. bérleti szerződése a Gödöllő, Dózsa György út 2. sz. alatti, 403 hrsz. alatt felvett ingatlan önkormányzati tulajdonú részére 2005. október 7-én jött létre. A szerződést az ingatlan rekonstrukcióját és hasznosítását célzó projekt szerződésesomagjának keretében, szövegszerűen fogadta el a képviselő-testület. A szerződés a bérlemény rekonstrukcióját megelőző állapot alapulvételével készült. A bérleti szerződést az eddigiekben egyszer módosítottuk, a 2008. február 28-án kelt „Megállapodás” című okirattal, amely a bérleti díj és a szerződés időtartama tekintetében jelentett változást az alapszerződéshez képest. A bérleti szerződés a módosításának keltezése napján lépett hatályba.

A bérleti díj szempontjából mindenképpen indokolt a szerződésmódosítás, tekintettel a szerződéskötés óta jelentősen megváltozott gazdasági környezetre, valamint arra a tulajdonosi érdekre, hogy az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság gazdálkodását egyensúlyban tartsuk. A bérleti díj mértékének megállapítására vonatkozó indokolást a G-Magistratus Zrt. 2013. évi üzleti terve tartalmazza.

A bérleti díj kérdésén felül szükségesnek tartottuk a szerződés átfogó felülvizsgálatát, mert az alapszerződés megállapodásai idejétmúltak, a felek jogai és kötelezettségei körében szabályozott megállapodások nagyrészt teljesedésbe mentek (a bérlemény átépítése, a hatálybalépés feltételei, a bérlemény hasznosítására vonatkozó szövegrészek).

A bérleti szerződés módosításának szövegét az előterjesztéshez mellékelem.

Kérem, hogy a tisztelt Képviselő-testület az alábbi határozati javaslat elfogadásával hozza meg döntését a bérleti szerződés módosításáról.

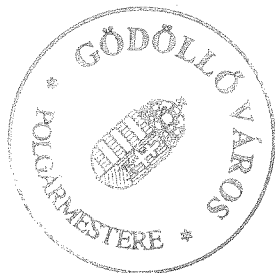
Határozati javaslat

A képviselő-testület e határozat mellékleteként elfogadja a Gödöllő Város Önkormányzata és a G-Magistratus Zrt.-nek a Gödöllő, Dózsa György út 2. sz. alatti, 403 hrsz. alatt felvett ingatlan önkormányzati tulajdonú 2034/2122-ed részére vonatkozó bérleti szerződése 2. sz. módosítását.

Határidő: a szerződés megkötésére nyolc munkanap

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

G ö d ö l l ő, 2013. február „4”.



Dr. Gémesi György
polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

2. számú módosítása

mely létrejött egyrésről **Gödöllő Város Önkormányzata** (2100 Gödöllő, Szabadság tér 7., törzskönyvi azonosító szám: 731267, államháztartási egyedi azonosító: 740856, adószám: 15731261 2 13, képviselő: **Dr. Gémesi György** polgármester), mint **bérbeadó** - a továbbiakban: bérbeadó -,

másrészről **G-Magistratus Szálloda Zrt.** (2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 2., cg: 13-10-040862, képviselő: **Varga Zsolt Ferenc** vezérigazgató), mint **bérlő** - a továbbiakban: bérlő - között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Szerződő felek a közöttük 2005. október 07. napján létrejött és 2008. február 28. napján módosított bérleti szerződést - figyelemmel arra, hogy az a beruházás befejezése miatt már okafogyott rendelkezéseket tartalmaz - közös akarattal módosítják és a szerződés egységes szerkezetbe foglalt szövegét az alábbiak szerint határozzák meg:

A szerződés tárgya

1.1. A bérbeadó 2034/2122 arányban tulajdonosa a gödöllői 403 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett, irodaház megnevezésű ingatlan - a továbbiakban: bérlemény.

A bérlemény műemléki védelmet élvez, és a feleknek tudomása van arról, hogy az teljes egészében a nemzeti vagyon részét képezi. ***A műemléki védelemre figyelemmel, a bérlet tárgya a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdésének e.) pontja értelmében nem tartozik a rendelet hatálya alá, ezért energetikai jellemzőinek tanúsítására nincs szükség.***

1.2. A jelen szerződés alapján a bérbeadó bérbe adja, a bérlő pedig határozott időtartamra bérbe veszi az 1.1. pontban meghatározott bérleményt, amelynek részletes leírását jelen szerződésmódosítás 1. számú melléklete tartalmazza.

A bérleti jogviszony időtartama

2. 1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződés 2008. február 28. napján lépett hatályba, és ezen naptól számított 25 éves időtartamra jött létre. Ennek megfelelően a bérleti jogviszony 2033. február 28. napján minden további intézkedés nélkül megszűnik.

2.2. A bérleti jogviszonyt a határozott idő eltelte előtt a felek rendes felmondással nem szüntethetik meg.

A bérlemény birtokba adása

3.1. Szerződő felek egybe hangzóan rögzítik, hogy a bérlő birtokba lépése – a bérlemény átépítését megelőzően – 2006. március 27. napján megtörtént. A birtokba adásról felvett jegyzőkönyv a bérleti szerződés 1. számú melléklete.

3.2. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén legkésőbb a jogviszony megszűnésének napján a bérlő köteles a bérleményt a bérbeadónak visszaadni. A bérleti jogviszony megszűnéskor a bérlő jogosult a tulajdonát képező ingóságokat és a bérleménnyel nem véglegesen egyesített vagyontárgyait az állag sérelme nélkül elszállítani. A bérlemény visszaadásáról a felek jegyzőkönyvet vesznek fel és elszámolnak.

3.3. A bérbeadó tájékoztatja a bérlőt, hogy a bérleményt teljes egészében és zavartalanul birtokolhatja, így a szerződésszerű bérlemény használatnak akadály nincs.

A bérleti díj

4.1. A szerződő felek a bérlemény bérleti díját 2013. január 01. napjától 2013. december 31. napjáig 1.000.000,- Ft + áfa összegben állapítják meg. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2014. január 01. napjától esedékes bérleti díjat legkésőbb 2013. november 01. napjáig meghatározzák. Megállapodás hiányában a bérlő köteles a korábbi bérleti díjnak megfelelő összeget a bérbeadónak megfizetni.

4.2. A bérlő a bérleti díjat a bérbeadó által kiállított számla ellenében havonta, előre köteles megfizetni. A bérbeadó számláját a Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00155330-00100004 számú bankszámlára történő átutalással kell teljesíteni.

4.3. A bérbeadó a fent megjelölt bankszámlaszám megváltozása esetén haladéktalanul köteles erről a bérlőt hitelt érdemlően értesíteni. Az értesítés elmulasztásából eredő károkat és költségeket a bérbeadó teljes mértékben maga viseli.

4.4. A szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a bérlő a késedelem idejére a díjtartozás után a Ptk.-ban rögzített késedelmi kamatot is köteles a bérbeadó részére megfizetni.

4.5. A bérleti díjon felül a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlemény valamennyi közüzemi és üzemeltetési költségét (ideértve különösen a fűtés és az elektromos energia fogyasztási díját, a víz-, csatorna és szemétszállítási díjat) a bérlő köteles viselni. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlemény birtokbavételét követően a közüzemi szolgáltatókkal a közüzemi szolgáltatások biztosítására saját nevében szerződést köt. A bérlő köteles a közüzemi és egyéb szolgáltatóktól közvetlenül hozzá érkező számlákat határidőben hiánytalanul kiegyenlíteni.

A bérlemény átépítése

5. A szerződő felek rögzítik, hogy a bérlemény átépítése megtörtént.

A bérlemény hasznosítása

6.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés alapján a bérlő jogosult a bérlemény kizárólagos jelleggel történő működtetésére és hasznosítására. A bérbeadó szavatosságot vállal arra, hogy harmadik személynek a bérlemény felett nem áll fenn olyan joga, amely a bérlőt a bérlemény rendeltetésszerű használatában és üzemeltetésében korlátozná vagy akadályozná.

6.2. A szerződő felek megállapodnak, hogy a bérlő a bérleti jogviszony tartama alatt kizárólag a bérbeadó előzetes hozzájárulásával jogosult építési, átalakítási munkákat elvégezni.

6.3. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlemény felügyeletéről gondoskodik, saját költségén a bérleményre vagyonbiztosítást köt és azt a bérleti jogviszony időtartama alatt mindvégig fenntartja. A bérlő kötelezettségvállalására és a vagyonbiztosításra figyelemmel a bérlő nem követelhet a bérbeadótól kártérítést, a bérleményben lévő vagyontárgyak megrongálódásából, megsemmisüléséből vagy eltulajdonításából eredő károk vonatkozásában.

6.4. A bérlő jogosult a bérlemény egyes helyiségeit harmadik személy részére a bérbeadó előzetes

hozzájárulása nélkül albérletbe vagy használatba adni. A bérlo az albérlo és használók magatartásáért a bérbeadó felé úgy felel, mint saját magatartásáért.

6.5. A bérlo kötelezettsége a bérlemény állagmegóvási, karbantartási, javítási és felújítási munkáinak elvégzése. Ennek megfelelően a bérlo kötelezettsége a bérlemény általános műszaki állapotának, szerkezetének, gépészeti berendezéseinek, vizes rendszerének, nyílászáróinak, padlóburkolatainak, szigetelésének, elektromos rendszerének, lépcsőinek és homlokzatainak a bérlemény rendeltetésszerű használatából eredő és a bérlo által elvégzett beruházás műszaki színvonalát megőrző állagmegóvása, karbantartása, javítása. A bérlo az éves üzleti tervében meghatározza a jelen pontban rögzített kötelezettségei teljesítését.

6.6. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlo a bérbeadó engedélye nélkül gazdálkodó szervezet részére a bérlemény tekintetében székelyhasználati engedélyt nem adhat.

A bérleti jogviszony megszűnése

7.1. A határozott idejű bérleti jogviszonyra tekintettel a szerződést csak rendkívüli felmondással lehet megszüntetni. Rendkívüli felmondásra adhat okot az a körülmény, ha a bérlo a bérleményt a szerződéstől eltérően használja vagy hasznosítja, a bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakítási munkákat végez, vagy a karbantartási munkákat nem végzi el, továbbá ha kéthavi bérleti díjat a fizetési határidőben a bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére nem fizeti meg.

7.2. A bérleti jogviszony megszűnik:

- a szerződésben rögzített határozott idő elteltével,
- a rendkívüli felmondással,
- a bérlo, mint jogi személy jogutód nélküli megszűnésével,
- ha a bérlo az ingatlanban végzett tevékenységhez szükséges engedélyét visszavonták vagy azt a bérlo visszaadta.

7.3. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérlo köteles az ingatlant kiürítve tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak a jogviszony megszűnésével egyidejűleg visszaadni.

7.4. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérlo sem cserhelyiségre, sem pedig más elhelyezésre nem tarthat igényt.

Záró rendelkezések

8.1. A bérlo a bérleti jogát másra át nem ruházhatja és el nem cserélheti.

8.2. A szerződő felek kötelesek megkísérelni a jelen szerződésből keletkező minden jogvita békés úton történő rendezését. Az egyeztetés sikertelensége esetén a felek az általános hatáskörrel rendelkező rendes bírósági eljárást vehetik igénybe.

8.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződő felek jelen bérleti szerződésmódosítást, mint akaratukkal minden megegyezőt négy - négy - egymással szó szerint megegyező példányban, jóváhagyólag aláírták. Szerződő Felek képviselői kijelentik, hogy a jelen szerződést Gödöllő Város Képviselő-testületének**2013.** számú önkormányzati határozata alapján írták alá.

Gödöllő, 2013. február „.....”.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Jegyzőkönyv a Gödöllő, Dózsa Gy. út 2. szám (403 hrsz.) alatti épület birtokba adásáról.
2. sz. melléklet: a bérlemény tulajdoni lapja.
3. sz. melléklet: alaprajz

.....
Gödöllő Város Önkormányzata
bérbeadó részéről:
Dr. Gémesi György
polgármester

.....
G-Magistratus Szálloda Zrt.
bérlő részéről
Varga Zsolt
vezérigazgató