

# **GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE**

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Tárgy:** Javaslat a Balatonlelle, Úszó u. 5. sz. ingatlan bérletére-üzemeltetésére kiírt pályázat értékelésére, a nyertes pályázóval a bérleti szerződés megkötésére.

A 61/2021. (III. 19.) számú polgármesteri határozattal pályázaton történő hasznosításra jelöltem ki az Önkormányzat tulajdonát képező, a Balatonlelle, Úszó utca 5. szám alatti, 3055 hrsz.-ú ingatlant.

A pályázati tájékoztató közzétételre került a város honlapján. Az ajánlattételi határidő lejártáig, 2021. március 30-án 10:00 óráig egy ajánlat érkezett sértetlen, zárt borítékban a Villa Oliver Kft. (1027 Budapest, Tölgyfa u. 27. képviselője Bahor Beáta ügyvezető) részéről, mely ajánlat érvényes, a pályázó az alkalmassági feltételeknek megfelel.

A pályázatbontásra Gödöllő, Dózsa György út 69. szám alatt, a VÜSZI épületének tárgyalójában került sor. A bontáson a pályázó képviselője is részt vett.

#### **A pályázat értékelése a tájékoztatóban megadott szempontok szerint:**

Az alkalmassági feltételek fennállását ellenőriztük és meggyőződünk arról, hogy a pályázóval szemben kizáró ok nincs.

A pályázat értékelését a pályázati tájékoztatóban megadott szempontok szerint, az alábbiakban elvégeztük.

#### **Értékelési szempontok:**

#### **Súlyszám:**

- |                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 1. A bérleti díj összege (Ft/év + ÁFA)                       | 55 |
| 2. Értéknövelő beruházások elvégzésére vonatkozó vállalás    | 10 |
| 3. Gödöllői lakosok részére biztosított kedvezmény vállalása | 15 |
| 4. Szakmai referenciák                                       | 20 |

#### **Bírálati módszer:**

Az 1. számú értékelési részszerpont esetében: A legjobb ajánlat (legmagasabb bérleti díj) 55 pontot ér, a többi egyenes arányosítással kerül kiszámításra. A megajánlott bérleti díj nem lehet kevesebb 7 MFt/év + ÁFA összegnél, az ennél alacsonyabb megajánlásokat tartalmazó pályázat érvénytelen.

A 2. számú értékelési részszerpontnál: értéknövelő beruházások elvégzésére vonatkozó vállalás, ilyen tartalmú nyilatkozat esetén 10 pont; Amennyiben nincs ilyen tartalmú nyilatkozat: 0 pont.

A 3. számú értékelési részszerpontnál: Gödöllői lakosok részére biztosított kedvezményre vonatkozó vállalás, ilyen tartalmú nyilatkozat esetén 15 pont; Amennyiben nincs ilyen tartalmú nyilatkozat: 0 pont.

A 4. számú értékelési részszerpont esetében referenciaként 20 pont jár, de legfeljebb 3 db referencia vehető figyelembe (legalább 3 referencia igazolása esetén pályázó(k) maximális pontszámot kapja). Referenciaként üdülő, szálláshelyi üzemeltetést, a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. § 23. pontjában meghatározott szálláshely-szolgáltatás végzését fogadja el a Kiíró.

**Bírálat:**

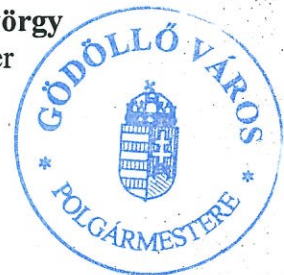
- |                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Vállalt bérleti díj összege: 7.120.000.-Ft+Áfa/ év                       | 55 pont  |
| 2. Értéknövelő beruházások elvégzésére vonatkozó vállalás van               | 10 pont  |
| 3. Gödöllői lakosok részére biztosított 10% kedvezményre vonatkozó vállalás | 15 pont  |
| 4. Referenciák                                                              | 20 pont. |

**Javaslat bérleti szerződéskötésre**

A bérlet kezdő időpontja az átadás- átvételi eljárás után, legkorábban 2021. április 7. napján.  
A szerződést szövegszerűen fogadom el.

G ö d ö l l ő, 2021. március 31.

  
**Dr. Gémesi György**  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

Gödöllő Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§. (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a Balatonlelle, Úszó u. 5. sz. ingatlan bérletére-üzemeltetésére kiírt pályázat eredményeként megállapítja, hogy a pályázaton egy ajánlat érkezett be a Villa Oliver Kft. (1027 Budapest, Tölgyfa u. 27. képviselője Bahor Beáta ügyvezető) részéről, mely ajánlat érvényes, a pályázó az alkalmassági feltételeknek megfelel.

**Határidő:** a nyilatkozat közlésére 5 munkanap.

**Felelős:** Dr. Gémesi György polgármester.

## HATÁROZATI JAVASLAT

Gödöllő Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§. (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva e határozat mellékleteként elfogadja a Balatonlelle, Úszó utca 5. szám alatti, 3055 helyrajzi számú üdülő ingatlan bérletére-üzemeltetésére vonatkozó 2 éves (legfeljebb két évvel meghosszabbítható) bérleti szerződést szövegszerűen.

**Határidő:** a szerződés megkötésére 10 nap.

**Felelős:** Dr. Gémesi György polgármester.

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

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 András polgármester) Bérbeadó továbbiakban, mint Bérbeadó/ másrészről

**Villa Olivér Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1027 Budapest, Tölgyfa utca 27., 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:

### I.

#### Az ingatlan megnevezése

1. Bérbeadó mindösszesen 1/1 arányú tulajdonát képezi, a Fonyódi járási Hivatal, balatonlellel ingatlannylévántartásában 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: **Bérlemény**). Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel, egyben Bérbeadó szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdoni lapon nem szereplő ingatlannylévántartási eljárás, vagy más egyéb hatósági eljárás nincs folyamatban, amely eredménye érintené a tulajdoni lap alulírott napon fennálló tartalmát.

1.2. Felek együttesen, előzményként rögzítik, hogy Bérbeadó 2021. március 19. napján közzétette a Bérlemény bérlete-üzemeltetése tárgyában kiírt pályázatát, amelyre Bérlő érvényes pályázatot tett. Az érvényes pályázat eredményeként Bérbeadó és Bérlő egyeztetést folytatott jelen Szerződés szövegével kapcsolatosan, amely előterjesztésre került a Gödöllő Város Polgármestere elé, aki ..... sz. polgármesteri határozattal az előterjesztést elfogadta és felhatalmazta a Bérlő képviselőjében Dr. Gémesi György polgármestert a Szerződés aláírására.

### II.

#### Bérleti Jogviszonnyal kapcsolatos rendelkezések

2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt. Bérbeadó a bérleti jogviszony

teljes időtartama alatt szavatol azért, hogy Bérló a Bérleményt korlátozás nélkül, akadálymentesen használhatja, és a Bérlemény a jelen szerződésben meghatározott cél rendeltetésszerű gyakorlására mindenkor alkalmas lesz.

Bérló a Bérleményt szálláshely szolgáltatás céljára veszi bérbe. Felek megállapodnak abban, hogy a szálláshely szolgáltatás alatt a 2005. évi CLXIV. tv 2.§ 23. pontjában foglaltakat tekintik, azzal, hogy Bérló jogosult a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet 2.§ a)-i) pontja szerinti — tehát valamennyi- szálláshely típust üzemeltetni, ezekhez engedélyt kérni. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérleti szerződés tartama alatt a szálláshelyre, illetve a szálláshely szolgáltatásra vonatkozó jogszabályi környezet megváltozik, úgy abban az esetben is Bérló a szálláshely szolgáltatás körében választása szerint, teljeskörűen jogosult a Bérleményt használni, üzemeltetni.

A Bérlemény fentiekén túli használat megváltoztatására, Bérbeadó előzetes írásban rögzített hozzájárulása esetén kerülhet sor. Bérbeadó mindenkor köteles a Bérlemény működtetéséhez szükséges Tulajdonosi/bérbeadói hozzájárulásokat Bérló részére kiállítani, így különösen a Bérló tevékenységéhez esetlegesen szükséges hatósági engedélyek beszerzése érdekében. Bérbeadó megadja a hozzájárulását, jelen Szerződés aláírásával ahhoz is, hogy a Bérló az illetékes Cégbíróságnál a Bérleményt, mint fióktelepet vagy telephelyet bejegyeztesse.

3. Felek egybehangzóan kijelentik, miszerint a bérleti jogviszonyt jelen bérleti szerződés aláírásának napjától kezdődő hatállyal 2021. április 15-től, 2023. április 15-ig, határozott időtartamra hozzák létre azzal, hogy a határozott időtartam elteltével további 2 évvel - 2025. április 08-ig -, határozott időtartamra Felek egybehangzó írásbeli nyilatkozata alapján - jelen szerződés szerinti tartalommal – meghosszabbodik a bérleti jogviszony. A szerződéses jogviszony hosszabbításának feltétele, hogy a Felek egybehangzó írásbeli nyilatkozatnak a határozott időtartam leteltét megelőző 90. napig létre kell jönnie. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés alapján a Bérló mindenkor jogutódja ipso iure jogosulttá válik. Bérló a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül kapcsolt vállalkozásai részére albérletbe adhatja. A szerződést Ptk. 6.208.§ (1) bekezdése alapján más harmadik személyre átruházhatja, azzal, hogy Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a szerződésátruházáshoz.

4. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a Bérleményt 2021. április 08. napján, a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített berendezési és felszerelési tárgyakkal adja a Bérló birtokába, azzal, hogy a birtokbaadást megelőző 5 napban Felek kölcsönösen bejárást tartanak az ingatlanban, az ingatlan állapotának, felszerelési tárgyainak, alkotórészeinek felmérése, illetve az ingatlanban maradó ingóságok tételes leltározása érdekében. Bérbeadó már most vállalja, hogy az ingatlan ingóságai közül, azon ingóságokat, amelyekre Bérló nem tart igényt, legkésőbb 2021. április 30-ig elszállíttatja.

5. Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas, annak rejtett hibája nincs és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a Bérlemény kizárólagos és zavartalan használatában, hasznok szedésében akadályozná, vagy a szálláshely szolgáltatás — harmadik személyek általi igénybevitelét korlátozná, vagy ellehetetlenítené.

6. Felek a Bérlemény bérleti díját évi 7.120.000.- Ft+ Áfa, azaz hétmillió-egyszázhuszerez forint +Áfa összegben állapítják meg. Bérló a bérleti díjat utólag, félévenkénti bontásban, Bérbeadó 12001008- 00155330-00100004 számú számlájára fizeti meg átutalással, minden tárgyévben legkésőbb június 30-ig, illetve december 31-ig.
7. A bérleti díjon felül a Bérlőt terheli a Bérleménnyel összefüggő, közmű használatból eredő üzemeltetési költségek, így különösen a telekommunikációs költségek, víz-, és csatornadíj, az áramköltség, a fűtés költsége, amelynek mérésére a Bérlemény egyedi mérőkkel rendelkezik. Bérbeadót terheli az ingatlanra vonatkozó valamennyi helyi adó fizetési kötelezettség.
8. Bérló jogosult a Bérleményen táblát, hirdetési szöveget, vagy bármilyen egyéb, a hirdetés és a reklám céljait szolgáló eszközt elhelyezni. Bérbeadó kifejezetten kijelenti, hogy tisztában vannak azzal, hogy Bérló a Bérleményt az általa meghatározott brand alatt kívánja üzemeltetni, az erre vonatkozó képi-, és hang megjelenítéséhez teljeskörűen hozzájárul.
9. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában Bérbeadó a birtokbaadás napján is fennálló kockázatvállalással megkötött ingatlan biztosítási szerződést fenntartani köteles.
10. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérló a Bérleményen jogosult átalakítási munkálatokat végezni Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával, azzal, hogy a hozzájárulás kizárólag indokolt esetben tagadható meg Bérbeadó részéről. Bérló mindenkor, így különösen a jogviszony megszűnésekor jogosult a felszerelt berendezéseit leszerelni és magával vinni, azok vonatkozásában Bérbeadó zálogjogot nem gyakorolhat.
- 10.1. Felek a Bérló által a Bérlemény tekintetében eszközölt állagmegóvó, állagjavító értélnövelő beruházások / a továbbiakban, mint Beruházások/ ráfordításait az alábbiak szerint vállalják egymással elszámolni:
- 10.2. Bérló köteles a Beruházásokról -különösen azok műszaki tartalmáról, pénzügyi vonzatáról- azok felmerülését követően Bérbeadót írásban tájékoztatni. Bérbeadó az írásos tájékoztatás alapján rövid határidőn belül de legfeljebb 15 napon belül dönt a beruházás elfogadásáról.
- 10.3. Bérló a Bérbeadó által írásban visszaigazolt beruházások megvalósítására jogosult.
- 10.4. Bérló köteles a Beruházásokról, azok megvalósítását követően a szerződés 7. pontjában megjelölt határidőt megelőző 30 nappal számlát kiállítani és számláját igazolható módon 3 napon belül Bérbeadónak kézbesíteni. Bérló köteles a Beruházások műszaki tartalmát azok értékével együtt olyan módon eljuttatni Bérbeadó részére azok megvalósítását követően, amely alkalmas arra, hogy az Önkormányzat a leltárában szerepeltesse.
- 10.5. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó Bérló számláját, a bérleti díj összegébe történő beszámítással teljesíti akként, hogy a beszámítás mértéke nem haladhatja meg az éves bérleti díj 50%-át.
11. Bérló jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen kezeli és használja. Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését október 25 és március 10 közötti időszakban- a bérló és a szálláshely

szolgáltatást igénybe vevő harmadik személyek szükségtelen háborítása nélkül, előzetes értesítés mellett gyakorolja.

12. Bérbeadó köteles a Bérlemény állagának karbantartásáról gondoskodni az éves bérleti díj mértékét meg nem haladó mértékig, oly módon, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt megfeleljen a Bérló üzemeltetési céljainak. Bérbeadó köteles továbbá gondoskodni a Bérleményen esetlegesen található épületek központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, valamint a helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről. A Bérlemény fenntartásával járó kisebb költségek viselésére a Ptk. 6:335.§ (1)-a alapján Bérló köteles.
13. Bérló köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy a Bérbeadó azt elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Felek már most megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérbeadót érintő munkálatok a szálláshely szolgáltatás csúcsidőszakába, március 10 és október 25 közé esnek, úgy a munkálatok elvégzéséről egymással fokozott körültekintéssel egyeztetnek a szálláshely szolgáltatást igénybe vevő személyek zavarása és a szálláshely szolgáltatás szünetmentes teljesülése érdekében.
14. Bérbeadó köteles az éves bérleti díj mértékét meg nem haladó mértékig, a bérleményben bekövetkezett hibákat a kijavításhoz szükséges legrövidebb idő alatt megjavítani. Amennyiben a Bérbeadó ezen kötelezettségének a Bérló általi írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérló jogosult az éves bérleti díj mértékét meg nem haladó mértékig a hibákat a Bérbeadó költségén megjavíttatni, a korlátozott használat miatt az érintett időre a bérleti díjat arányosan csökkenteni és jogosult a Bérbeadótól költségei az éves bérleti díj mértékét meg nem haladó mértékig, megtérítését követelni.
15. Bérló — előzetes egyeztetés alapján, a 14. pontban foglaltak betartásával — köteles tőnni a Bérlemény karbantartásával, felújításával, helyreállításával, bővítésével kapcsolatos munkák elvégzését. Bérló abban az esetben élhet a bérleti díj fizetésének szüneteltetésére, arányos csökkentésére, visszatartására vagy kártérítésre irányuló jogával, ha olyan munkálatokról van szó, amelyek a Bérleménynek a megállapodás szerinti célra történő használatát korlátozzák, akadályozzák. Bérló jogosult azon költségek megtérítését követelni, amelyek ezen intézkedések következtében merültek fel. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben a fenti munkálatok időtartama a 30 napot meghaladja, Bérló jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására a Bérbeadó egyidejű, teljes kártérítési kötelezettsége mellett. Felek a Bérbeadó kártérítési kötelezettségét egy éves bérleti díj összegében maximalizálják.
16. Megszűnik a bérleti jogviszony, ha
  - 16.1. a Felek a jelen bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
  - 16.2. a Bérlemény megsemmisül;
  - 16.3. bármely fél írásban azonnali hatályú rendkívüli felmondással él;
  - 16.4. bármely fél megszűnésével;

17. Az azonnali hatályú rendkívüli felmondást a felmondó fél indokolni köteles és az csak írásban érvényes. Rendkívüli felmondási oknak minősül különösen, ha Bérló az éves bérleti díj fél évre vonatkozó fizetési kötelezettségét elmulasztja és a kötelezettség teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül sem egyenlíti ki vagy Felek a jelen szerződésben vagy jogszabályban rögzített kötelezettségét súlyosan vagy ismételten megszegik. Súlyos szerződésszegésnek tekintik a felek, a Bérlemény Bérlónek fel nem róható okból való szálláshely szolgáltatásra való alkalmatlanságát, illetve a szolgáltatás 30 napot meghaladó akadályát.

18. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérló a Bérleményt az átvételkori rendeltetésszerű állapotban, ingóságaitól kiürítve, köteles a Bérbeadó birtokába visszaadni. Bérló jogosult az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat elvinni.

### III.

#### Vegyes rendelkezések

19. Jelen szerződéssel kapcsolatos minden jognyilatkozat a másik féllel érvényesen csak írásban közölhető. Az írásban megtett nyilatkozatokat személyesen, átvételi elismervény ellenében átadva, avagy postán, tértivevényes ajánlott küldeményként elküldve kell a címzettet közölni, a jelen szerződésben rögzített elérhetőségeken. A közlés időpontja az átvételi elismervényen vagy a tértivevényen megjelölt időpont. Közöltnek tekintendő a nyilatkozat akkor is, ha a postai küldeményt a címzett nem veszi át, nem keresi, az átvételt megtagadja, vagy e szerződésben rögzített értesítési címéről - a másik fél előzetes írásbeli értesítése nélkül - elköltözik.

20. Jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba. Felek között korábban létrejött tárgyi szóbeli és írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik.

21. Felek kijelentik, hogy üzleti akaratuk valós, az nem irányul leplezett célra.

22. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés során az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) kormányrendelet (2) bekezdés b) pontja alapján Bérbeadónak energetikai tanúsítványt nem kötelező készíteni.

23. Ha a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen vagy bírói úton nem érvényesíthető, úgy az a többi rendelkezés érvényességét, illetőleg érvényesíthetőségét nem érinti. Ebben az esetben az aggályos rendelkezés olyan érvényes és kikényszeríthető rendelkezéssel kerül helyettesítésre, amely az eredeti rendelkezéssel a leginkább összhangban áll.

24. Bérló kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI tv. 3.§. (1) alapján átlátható szervezetnek minősül, az erre vonatkozó igazolása már a pályázati nyilatkozata részeként csatolásra kerül.

25. A Bérbeadó a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. tv. (Nvt.) 3.§ (1) bekezdésének a) pontja alapján átlátható szervezet. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló, többször módosított 2013. évi V. törvény, valamint Magyarország mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályi rendelkezései irányadóak.

26. Jelen szerződés, 5 (öt) eredeti példányban készült szerződés tartalmát Felek elolvasás és értelmezés után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag

írják alá, és aláírásukkal igazolják, hogy a szerződés egy példányát átvették.

Gödöllő, 2021. április .....

Budapest, 2021. április .....

---

Gödöllő Város Önkormányzat Bérbeadó  
Képviselő: Dr. Gémesi György András  
Polgármester

---

Villa Oliver Üzemeltető Kft. Bérelő  
Képviseli: Bahor Beáta  
Ügyvezető