

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. február 10-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat az 5870 hrsz-ú, természetben a Gödöllő, Szabadság út 2. szám alatti önkormányzati tulajdonú épület és a nevezett ingatlan körül (részben ideiglenes kerítéssel elkerített), az épületet körülvevő szabadtéri területből lehatárolt 628 m² terület bérleti szerződésének megkötésére

Előterjesztő: dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 25/2018. (X.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ÖR.) 2.§ (3) bekezdés értelmében az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek hasznosításáról, bérbeadásáról kizárólag a Képviselő-testület dönt.

„Huszonkét éve, minden évben november első napjaiban nyitja meg kapuit Gödöllőn a Karácsonyház, ami az utóbbi években nemcsak egyedi és különleges hangulatú, országos hírű karácsonyi trendbemutatóvá és vásárrá nőtte ki magát, hanem méltán vált olyan turisztikai attrakcióvá, ahová nemcsak hazánkából, de az országhatáron túlról is évente több tízezer látogató érkezik.”

Kruták Zsófia Anna a Tulipa Dekor Kft ügyvezetője kérelemmel élt, melyben jelezte, hogy szeretné Gödöllő hírnevét tovább erősíteni, fejlesztési ötleteit az impozáns Várkapitányi lakban megvalósítani.

A Karácsonyház neve a hosszú évek alatt összeforrt Gödöllővel, valamint egy magas színvonalú Magyarországon egyedülálló trendbemutatóval és vásárral. A Karácsonyház olyan különleges és mesés dekorációs elemeket felvonultató üzlet, amelyben szívesen töltenek időt gyerekek és felnőttek egyaránt.

Gödöllő Város Önkormányzata 2017. évben szándéknyilatkozattal 5 évre biztosított lehetőséget arra, hogy a Várkapitányi lak műemléki épületében rendezzék meg azt a karácsonyváro program sorozatot, ahol minden a karácsonyi készülődésről, az ünnepi dekorációkról szól.

Az ÖR. 34. § (2) bek. szerint az önkormányzat tulajdonában álló helyiségekre legfeljebb 5 évre szóló, határozott időtartamú bérleti szerződés köthető, melyben a bérlőnek a szerződés lejártát követő további 5 évre előbérleti jog biztosítható.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslatban megfogalmazott döntések meghozatalára!

Gödöllő, 2022. február „04”.

dr. Gémesi György
polgármester



Határozati javaslat

Gödöllő Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 5870 hrsz-ú, természetben a 2100 Gödöllő, Szabadság út 2. szám alatt fekvő, forgalomképtelen, műemlékvédetség alatt álló saját tulajdonát képező ingatlan 608 m² nagyságú épületrésze, az alábbiak szerint:

- a) a földszint teljes területe (271 m²),
- b) az emelet - mellékelt alaprajzon jelölt - helyiségei (289 m²),
- c) az épület két loggiája (összesen: 48 m²), valamint
- d) a nevezett ingatlan körül (részben ideiglenes kerítéssel elkerített), az épületet körülvevő szabadtéri területből lehatárolt 628 m² terület használata tárgyában az önkormányzat és a Tulipa Dekor Kft. között megkötendő mellékelt bérleti szerződést elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés aláírására: 15 munkanap

Felelős: dr. Kiss Árpád jegyző

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 6., törzskönyvi azonosító szám: 731267, államháztartási egyedi azonosító: 740856, adószám: 15731261-2-13, bankszámlaszáma: 12001008-00155330-00100004 képviselője: dr. Gémesi György András polgármester)

- a továbbiakban: **Bérbeadó** -

- Bérelő:

Tulipa Dekor Kft.

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

- a továbbiakban: **Bérelő** -

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 védetség alatt álló, a Bérbeadó 1/1 tulajdonát képező ingatlan 608 m² nagyságú épületrésze, az alábbiak szerint:

- a földszint teljes területe (271 m²),
- az emelet - mellékelt alaprajzon jelölt - helyiségei (289 m²),
- az épület két loggiája (összesen: 48 m²), valamint
- a nevezett ingatlan körül (részben ideiglenes kerítéssel elkerített), az épületet körülvevő szabadtéri területből az 1. számú mellékletként csatolt térképen lehatárolt 628 m² terület.

2.2 A bérlemény adottságai: a bérlemény az Alsópark területén, a Gödöllői Királyi Kastéllyal szemben helyezkedik el, felújított állapotban van, a bérleti szerződés megkötésekor már alkalmas a rendeltetésszerű használatra. Az épület körül kerítés csak a Smarni étterem oldala felől található, további kerítés létesítésére a bérlet időtartama alatt sincs lehetőség. Az épülethez tartozó telken a Bérbeadó kialakította az épület megközelítését szolgáló közlekedő utakat és a csapadékvíz elvezetést.

Az épületben kiépítésre került, rendelkezésre álló elektromos áram 3*50 amper teljesítményű.

A jelen szerződést a felek a Bérelő ajánlata alapján, a Bérbeadó által elfogadott feltételek szerint, közös egyeztetést követően kötik meg.

2.3. A bérlet célja és időtartama: A bérlemény karácsonyi dekorációs vásár és bemutató időszakos működtetése céljából használható. A bérleti jogviszony határozott ideig, 5 éves időtartamra szól, melyet a bérelő a következő időszaki felosztásban vesz igénybe

- 2022. szeptember 15. napjától – 2023. január 31. napjáig -
- 2023. szeptember 15. napjától – 2024. január 31. napjáig –
- 2024. szeptember 15. napjától – 2025. január 31. napjáig –
- 2025. szeptember 15. napjától – 2026. január 31. napjáig –
- 2026. szeptember 15. napjától – 2027. január 31. napjáig –

3. A bérleti díj

3.1 A bérlemény bérleti díja 2022. szeptember 15. napjától - 2023. január 31. napjáig terjedő időszakban nettó 1.490.000 Ft + 27% ÁFA, azaz bruttó 1.892.300 Ft, azaz bruttó egymillió-nyolcszázkilencvenkettőezer-háromszáz forint, mely bérleti díj automatikusan évente 10 %- al emelkedik.

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

A felek a bérleti díj összegét legkésőbb minden év április 1-ig felülvizsgálják.

4. A bérleti díj fizetése

4.1. A Bérelő a bérleti díjat - időszakonként, 5 havi bontásban- a Bérbeadó által kiállított számla alapján, 8 napos fizetési határidő megtartása mellett, banki átutalással köteles megfizetni.

4.2. Az ingatlanban lévő közművek szolgáltatásainak igénybevétele után járó díjak megfizetéséről jelen szerződés 6. pontja rendelkezik.

4.3. A 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 irányadók.

5. A bérlemény időszakos üzemeltetése:

5.1. Bérbeadó nyilatkozik, hogy a bérlemény szerződésszerű használhatóságának biztosítása érdekében saját költségén biztosítja az alábbi közművek szolgáltatásait, melyet utólag – a bérleti szerződési időszak megszűnésének napján – egy összegben kiszámláz a Bérló részére:

- elektromos áramellátás díját: mérőóra-állás alapján,
- földgáz ellátás (fűtés) díját: mérőóra-állás alapján,
- ivóvíz, szennyvíz közmű ellátás díját: mérőóra-állás alapján.

5.2 A felek a Bérló birtokba lépésének és a birtok elhagyásának napján képviselőik útján „*Birtokbaadási/birtokbavételi jegyzőkönyvekben*” rögzítik többek között a fenti mérőóraállásokat is.

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

5.4. A bérlet időtartama alatt a karácsonyi bemutató és vásár helyszíne: a bérleménynek az épület földszintjén és emeletén elhelyezkedő része, valamint az épületet körülvevő szabadtéri terület.

6. A közüzemi szolgáltatások megfizetésének módja:

6.1. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 5.1 pontjában meghatározott közművek szolgáltatásainak igénybevételeért - a mérőórák által igazolt mennyiségben - a Bérló egyösszegű számlát állít ki a bérleti szerződési időszak megszűnésének napján a teljes bérleti időszakra nézve.

6.2. A számla nem havi bontásban, de közüzemi díjanként elkülönítetten tartalmazza a mérőóra-állásoknak megfelelő rezsifogyasztást.

6.3. A közműszolgáltatások díjának számítása a közműszolgáltatók Áfával terhelt egységárakban meghatározott díjszabásának megfelelően történik - és mivel közvetített szolgáltatásnak minősül - az általános forgalmi adót a mindenkor hatályos, idevonatkozó jogszabályi előírások szerint ehhez hozzá kell számítani.

6.4. A Bérló a közműszolgáltatások díját a Bérbeadó által kiállított számla alapján köteles - banki átutalással - megfizetni, 8 napos fizetési határidő megtartása mellett.

7. A bérlemény állagvédelme

7.1. Bérló kifejezetten vállalja, hogy az ingatlan használatának időtartama alatt fokozott gondot fordít a bérlemény állagvédelmére. A karácsonyi dekoráció fel- és leszerelése, a kiegészítők tárolása során a fal-, a mennyezet, és a padlófelületek állagsérelmével járó fizikai tevékenységet nem végezhet, csak a Bérbeadó képviselőjével egyeztetett megoldásokat alkalmaz.

7.2. Bérlo vállalja, hogy a saját költségén az ingatlan földszinti loggiájába - minden olyan bejáratú ajtónál, ahol a kültéri helyszínről való beközeledés biztosított - szennyfogó szőnyeget helyez el és más módon is gondoskodik arról, hogy az aljzat burkolata ne szennyeződjön.

7.3. Bérlo vállalja, hogy az emeleten lévő valamennyi helyiségben és a lépcsőkön, ahol az aljzatburkolat faalapú, szőnyegburkolással védi meg a felületeket a karcmentesség érdekében.

7.4. Bérlo vállalja, hogy az épületben elvégzett restaurációs munkák állagának védelme érdekében minden földszinti és emeleti helyiségben (ideértve a bérleti szerződés által nem érintett helyiségeket is) gondoskodik arról, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt a temperált hőmérséklet a helyiségekben folyamatosan legalább 13 Celsius fok legyen.

8. A bérlemény birtoklása, használata:

8.1. Birtokbavétel:

A Bérbeadó az alábbi időszaki bontásban

- 2022. szeptember 15. napjától
- 2023. szeptember 15. napjától
- 2024. szeptember 15. napjától–
- 2025. szeptember 15. napjától
- 2026. szeptember 15. napjától

adja át birtokba a bérleményt Bérlonek. Ennek célja, hogy Bérlo karácsonyi dekorációs bemutató és vásár helyszíni előkészítő munkáit elvégezhesse.

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 Bérlonek a tevékenységével összefüggő takarítást saját költségére rendszeresen el kell végeztetni, a szellőztetést az egész épületben biztosítani
- Bérlo köteles a szerződés tartama alatt a bérlemény állagát megővni a 6. pontban foglaltak szerinti fokozott gondossággal,
- a bérlemény használata során Bérlo köteles a munka-, tűz-, baleset-, és környezetvédelmi szabályokat betartani,
- a Bérlo köteles gondoskodni arról, hogy a bérlemény használata rendeltetésszerűen, gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül történjen a bérlet időtartama alatt,
- Bérlo a bérleményt albérletbe nem adhatja, továbbá más jogcímen sem köthet harmadik személlyel a bérlemény hasznosítására vonatkozó szerződést,
- a Felek a bérlemény használhatóságát, állapotát érintő körülményekről, illetve a bérleményen végzendő munkálatokkal kapcsolatosan egymást írásban, kapcsolattartójuk útján tájékoztatni kötelesek,
- a Felek az előbbieken felsorolt feladataik ellátása során kötelesek a másik fél érdekeit szem előtt tartva, egymással együttműködve eljárni,

- Bérelő a bérlemény őrzését, vagyonvédelmét a saját költségén jogosult és köteles megoldani. Bérbeadó a vagyonbiztonság elősegítése céljából az ingatlanba beszerelt riasztó/távfelügyeleti biztonsági rendszeréhez és tűzjelző távfelügyeleti rendszeréhez haladéktalanul hozzáférést biztosít a Bérelő részére, ahogy az használatra alkalmas állapotba kerül.
- Bérbeadó az épület rendeltetésszerű használatára vonatkozó érintésvédelmi (első üzembe helyezési) dokumentációt a Bérelő rendelkezésére bocsátja. Amennyiben a Bérelő által elkészítendő egyéb elektromos installáció készül, amire érintésvédelmi jegyzőkönyvet kell készíteni annak megléte a Bérelő feladata.
- A tűzvédelmet szolgáló tűzoltó készülékeket a Bérbeadó az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben rendelkezésre bocsátja Bérelő részére, azonban a hatóságok által az ingatlan használati jellegére (pl.: vásár) előírt tűzvédelmet szolgáló berendezések meglétét a Bérelő biztosítja.

8.3. Károk, kárveszély

- a Bérelő kártérítési felelősséggel tartozik minden, a bérleményben okozott kárért, személyi sérülésekért,
- a Bérelő maga gondoskodik a bérleményben lévő, saját tulajdonát képező berendezési, felszerelési és vagyontárgyai őrzéséről,
- a Bérelő a bérleti szerződés teljes időtartamára, továbbá a birtokba lépés időpontjától a birtokelhagyásig köteles olyan felelősségbiztosítást kötni, amely egyaránt megtéríti a Bérelő és a vásárlók által a Bérbeadónak okozott károkat is,
- a Bérbeadó a szerződésszerű használat biztosítása mellett a Bérelő vagyonát ért kárért kártérítési felelősséggel nem tartozik,
- a Bérbeadó nem felelős semmiféle, a Bérelő 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 Bérelő, mint jogi személy jogutód nélküli megszűnésével,
- ha a Bérelőnek az ingatlanban végzett tevékenységhez szükséges engedélyét visszavonták vagy azt a bérelő visszaadta,
- a Bérelő csőd- vagy felszámolási eljárás alá kerül,
- a Bérelő nem felel meg az átlátható szervezet törvényi feltételeinek,
- az éves felülvizsgálat során bármelyik félnek a bérleti díj összege nem elfogadható,
- közös megegyezéssel.

9.2. Rendkívüli, azonnali hatályú felmondásra súlyos szerződésszegés esetén áll fenn a lehetőség, melyre okot adhat különösen az a körülmény, ha a Bérelő 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, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak a jogviszony megszűnésével egyidejűleg visszaadni.

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

10. Vis maior

Bérbeadó és bérő a jelen bérleti szerződés hatályának vonatkozásában másodlagosan megállapodnak abban, hogy amennyiben COVID 19 vírus okozta világjárvány, veszélyhelyzet miatt, a bérleti szerződésben kikötött időpont előtt be kell zárni a „Karácsonyházat”, akkor a bérleti jogviszony addig áll fenn, amíg a felek megállapodása alapján a szerződést nem szüntetik meg.

11. A bérlemény visszaadása

A Bérő az alábbi időszaki bontásban

– 2023. január 31. napjáig –

– 2024. január 31. napjáig –

– 2025. január 31. napjáig –

– 2026. január 31. napjáig –

– 2027. január 31. napjáig –

adja át birtokba vissza a bérleményt a Bérbeadónak. Ennek célja, hogy a karácsonyi bemutató és vásár berendezéseit, kellékeit leszerelje és a bérleményből elvigye. A bérleti jogviszony 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.

12. A bérleti jog átruházása:

A bérleti jog nem ruházható át.

13. A Felek egyéb megállapodásai:

13.1 A felek kölcsönösen rögzítik, hogy Bérő *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.

13.2 Felek részéről kapcsolattartó személyek:

Bérbeadó részéről:

név: Mag Erika Erzsébet
telefonszám: 06 70 886 8733
e-mail cím: mag.erika@godollo.hu

Bérlő részéről:

név: Kruták Zsófia Anna
telefonszám: 06 20 366 7694
e-mail cím: tulipazsofi@gmail.com

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

13.4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben felek jogviszonyára a Ptk. és az Nvt. rendelkezései irányadók.

13.5. Szerződő Felek képviselői kijelentik, hogy a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Jelen szerződés 5 eredeti példányban készült, melyből 2 példány a Bérlőt, 3 példány a Bérbeadót illeti.

Gödöllő, „ „

.....
Bérbeadó részéről:
dr. Gémesi György András
polgármester

.....
Bérlő részéről:
Kruták Zsófia Anna
ügyvezető

Ellenjegyzem: „”. _____

dr. Kiss Árpád
Kamarai Jogtanácsos 36079263
Pest Megyei Ügyvédi Kamara

Mellékletek:

1. számú melléklet - Az ingatlan földszinti alaprajza
2. számú melléklet - Átláthatósági nyilatkozat