

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2023. március 10.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Képviselő-testületének
2023. március 30-i ülésére

Tárgy: A Petőfi sétány 1. szám alatti ingatlan (siófoki 6752 hrsz.) középső és nyugati ingatlanrészére vonatkozó bérleti szerződés feltételeinek meghatározása

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 343/2022. (X.27.) határozatával az önkormányzati tulajdonú siófoki 6752 hrsz.-ú, „kivett udvar, főiskolai oktatási épület, középiskolai kollégium” megnevezésű, 9266 m² nagyságú, természetben Siófok, Petőfi sétány 1. szám alatt található ingatlanon álló épüleategyüttes nyugati és középső épületrészének, illetve a hozzá tartozó 30db parkolóhely 2023. június 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló, Campus Sió-Hostel Kft. részére történő bérleti hasznosításáról döntött. A testület felkérte a hivatalt tárgyi ingatlanrész és a kapcsolódó 30 db parkolóhely bérleti díjának vonatkozásában ingatlanforgalmi szakértői vélemény készíttetésére.

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján:

- **az ingatlan középső és nyugati épületrészének bérleti díja 2.830.000.-Ft+áfa/hó,**
- **a 30 db parkolóhely bérleti díja 2.920.000.-Ft+áfa/hó,**
- **mindösszesen: 5.750.000.-Ft+áfa/hó.**

Az előterjesztés mellékletét képezi az ingatlanforgalmi szakértői vélemény és a bérleti szerződés tervzete.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalta, a bizottság álláspontját a képviselő-testületi ülésen ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat: Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „A Petőfi sétány 1. szám alatti ingatlan (siófoki 6752 hrsz.) középső és nyugati ingatlanrészére vonatkozó bérleti szerződés feltételeinek meghatározása” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú siófoki 6752 hrsz.-ú, „kivett udvar, főiskolai oktatási épület, középiskolai kollégium” megnevezésű, 9266 m² nagyságú, természetben Siófok, Petőfi sétány 1. szám alatt található ingatlanon álló épüleategyüttes nyugati és középső épületrész, illetve a kapcsolódó 30 db parkolóhely 2023. június 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló, Campus Sió-Hostel Kft. részére történő bérleti hasznosítása vonatkozásában a bérleti díjat az alábbiak szerint határozza meg:

- az ingatlan középső és nyugati épületrészének bérleti díja-Ft+áfa/hó,
- a 30 db parkolóhely bérleti díja-Ft+áfa/hó.

Felhatalmazza a polgármestert a szükséges tulajdonosi hozzájárulás aláírásához.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelme szerint

Siófok, 2023. március 10.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

megnevezés: **Siófok Város Önkormányzata**
székhely: 8600 Siófok, Fő tér 1.
KSH statisztikai számjel: 15731481-8411-321-14
adószám: 15731481-2-14
képviseli: Dr. Lengyel Róbert polgármester vagy
Bardócziné dr. Molnár Anita alpolgármester
mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről:

Név: **Campus Sió-Hostel Idegenforgalmi és Vendéglátóipari
Korlátolt Felelősségű Társaság.**
Székhely: 2500 Esztergom, Lőrinc u. 7. 1. em. 2.
Cégjegyzékszám: 11-09-028603
Adószám: 25530140-2-11
Képviseli: Fedesku Tamás ügyvezető
Telefon:
E-mail:
mint Bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

a továbbiakban együttesen Szerződő Felek között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

Siófok Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a siófoki 6752 hrsz.-ú, 9266 m² nagyságú ingatlan, mely természetben Siófok, Petőfi sétány 1. szám alatt található. Az ingatlanon egy három egységes épületegyüttes áll, az alábbiak szerint:

- Keleti szárny: felsőfokú oktatás céljára szolgáló épületrész,
- Nyugati szárny: 100 fős kollégium és tanszálló,
- Középső rész: tankonyha, tanterem, előadóterem.

1. Bérbeadó a 343/2022. (X.27.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltakra tekintettel 2023. június 01. napjától 2023. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időre bérbe adja, Bérló pedig bérbe veszi a Siófok belterület 6752 hrsz-ú, kivett udvar, főiskolai oktatási épület, középiskolai kollégium” megnevezésű, 9266 m² nagyságú, természetben Siófok, Petőfi sétány 1. szám alatt található ingatlanon álló épületegyüttes nyugati és középső épületrészét a továbbiakban: Bérlemény), illetve az ingatlanon elhelyezett, a bérleti szerződés 1. számú mellékletében kijelölt 30 db parkolóhelyet.

Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés tárgyát képező 30 db parkolóhelyből a középső épületrész, „gazdasági bejárata” felől kijelölt 4 db parkolóhely kizárólagos használatának biztosításáról Bérló köteles gondoskodni.

Bérló tudomásul veszi, hogy a siófoki 6752 hrsz.-ú ingatlan területén kialakított parkolóhelyek közül kizárólag az 1. számú mellékletben kijelölt 30 db parkolóhely használatára jogosult.

2. Bérló a Bérleményt hostelként és étteremként történő üzemeltetés céljából veszi bérbe.
3. Bérló a Bérleményt a Bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak találta.

Bérleti díj és közüzemi díjak

4. Szerződő Felek a 1. pontban meghatározottakért **a bérleti díjat összesen havi nettó**,- Ft + áfa, azaz nettó kettőmillió-hétszázhatvanhétezer forint + áfa összegben határozzák meg.
5. A bérleti díjat Bérló számla ellenében átutalással fizeti meg Bérbeadó ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11639002-06180700-39000008 számú bankszámlájára.
6. Késedelem esetén Bérló a fizetési határidő lejárta napjától a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot is köteles fizetni Bérbeadónak.
7. Bérló a 4. pontban meghatározott bérleti díjon felül havonta köteles Bérbeadónak megfizetni fogyasztásának megfelelően – számla ellenében – a közüzemi díjakat: a villamos energia, fűtés, víz- és csatornahasználat költségei, és a szemétszállítás díját.
8. A közüzemi díjak megfizetése elmulasztásának is ugyanaz a jogkövetkezménye, mint a bérleti díj nem fizetésének.
9. Szerződő Felek rögzítik, hogy a közüzemi díjak megfizetésének alapja a Bérlemény mérőóráinak adatai, melyet a Bérlemény birtokba vételének napján Szerződő Felek képviselői közösen rögzítenek, és aláírásukkal hitelesítenek.

10. Az épület biztosításának költsége Siófok Város Önkormányzatát terheli. Bérló köteles teljes körű vagyoni/kár és teljes körű felelősségbiztosítást kötni a Bérleményben lévő ingóságokra. Az egyéb szolgáltatói díjak, különösen telefon, internet Bérlőt terhelik, melyekre nézve Bérló köt szerződést a szolgáltatóval.

Szerződő Felek jogai és kötelezettségei

11. Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó tulajdonosi ellenőrzést jogosult tartani. Bérló köteles tűrni, hogy Bérbeadó őt, az önkormányzati tulajdonú vagyon kezelésének célszerűsége és szabályszerűsége, valamint a rendeltetésszerű használat szempontjából üzemelési időben - a Bérlemény működésének zavarása nélkül - ellenőrizze.

12. Bérbeadó biztosítja Bérló részére a Bérlemény zavartalan, rendeltetésszerű használatát.

13. Bérló a Bérleményen Bérbeadó engedélye nélkül átalakítást nem végezhet, harmadik személynek (albérletbe vagy ingyenes használatba) át nem adhatja. Egyéni vállalkozás vagy cég székhelyéül nem jelölheti meg. Átalakítási szándékát írásban engedélyeztetnie kell a Bérbeadóval.

14. Bérló a Bérleményt köteles szerződészerűen használni, tisztán és jókarban-tartani. A teljes Bérlemény takarításáról, jókarban-tartásáról és a gépészeti és elektromos hibaelhárításáról Bérlónek kell gondoskodni a bérleti jogviszony időtartama alatt. Bérló tudomásul veszi és vállalja, hogy a Bérlemény tisztaságának meg kell felelnie a hatályos közegészségügyi előírásoknak.

15. A Bérló a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor rendeltetésszerű, üzemképes, tiszta állapotban köteles a Bérbeadónak visszaadni.

16. Bérló köteles a Bérlemény működtetéséhez szükséges valamennyi (szak)hatósági engedélyt beszerezni, és a jelen Bérleti szerződés hatály alatt azokat fenntartani.

17. Bérló köteles valamennyi, a működésére, szolgáltatásaira vonatkozó hatósági szabályokat és törvényi előírásokat maradéktalanul betartani, és alkalmazottaival, vendégeivel betartatni.

18. Bérló felelősséget vállal a Bérleményben keletkezett valamennyi kárért.

19. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény részben rendelkezik konyhai, illetve egyéb bútorzattal, berendezési és felszerelési tárgyakkal, melyet átadás-átvételi jegyzőkönyvvel bizonyítanak.

20. Bérbeadó átadja, Bérelő pedig átveszi a Bérleményhez tartozó különböző, Siófok Város Önkormányzata tulajdonát képező berendezési tárgyakat, valamint az üzemeltetéshez egyébként szükséges eszközöket.
21. Ezen berendezési tárgyak és eszközök átadása és átvétele 2023. június 1-ig megtörténik oly módon, hogy Bérbeadó által kijelölt személyek leltári listát / átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek, melyet Bérelő és Bérbeadó aláírásukkal hitelesítenek, és amely leltári lista / átadás-átvételi jegyzőkönyv ezt követően jelen Bérleti Szerződés elválaszthatatlan, 2. számú Mellékletét képezi.
22. Bérelő vállalja, hogy a 19. pont szerint átadott berendezési tárgyakat és eszközöket a jó gazda gondosságával, rendeltetésszerűen használja és kezeli. A szükséges állagmegóvást, karbantartást, pótlást azokon saját költségére elvégzi. Bérelő a leltárba vett berendezési tárgyakért és eszközökért – a rendeltetésszerű használatból eredő természetes elhasználódást kivéve – anyagi felelősséget vállal.
23. Jelen Bérleti szerződés lejárta esetén a Bérelő a 19. pontban meghatározott berendezési tárgyakat és eszközöket a Bérbeadó részére leltári lista készítése mellett köteles visszaadni.
24. Bérelő köteles saját költségén gondoskodni a Bérlemény működtetéséhez szükséges gépek, berendezések beszerzéséről, karbantartásáról, javíttatásáról.
25. Az épület állagának karbantartásáról Bérbeadó köteles gondoskodni.
26. Bérelő által, a bérleti jogviszony hatály alatt a Bérleményben elvégzett beruházások térítésmentesen Bérbeadó tulajdonába mennek át, ezzel kapcsolatos megtérítési vagy megváltás igénybe, vagy egyéb pénzbeli vagy nem pénzbeli térítési díjra, vagy egyéb ellenszolgáltatásra Bérelő semmi nem jogcímen nem tarthat igényt.

A Bérleti szerződés módosítása, megszűnése

27. Szerződő Felek jelen Bérleti szerződést kizárólag írásban módosíthatják. A Szerződő Felek adataiban bekövetkező változás nem minősül szerződésmódosításnak.
28. Jelen Bérleti szerződés megszűnik a határozott idő lejártával, azaz 2023. szeptember 30. napján.
29. Bérelő tudomásul veszi, hogy ha az előre meghatározott szempontoknak a Bérlemény működése nem felel meg, a Bérleti szerződés jogkövetkezmények nélkül a Bérbeadó részéről felmondható.

30. Bérbeadó a határozott időtartam lejárta előtt a jelen Bérleti szerződést azonnali hatályú felmondással, előzetes írásbeli felszólítás és határnap kitűzése mellett felmondhatja, és kártérítést követelhet, ha Bérlő jelen Bérleti szerződést az alábbiakkal súlyosan megszegi, és azt felszólítás ellenére is tovább folytatja, vagy nem teljesíti:

- a) a bérleti díjat vagy a közüzemi díjakat írásbeli felszólítás ellenére 8 naptári napon belül nem fizeti meg
- b) a Bérlemény állagát veszélyeztető módon üzemelteti,
- c) a Bérlemény rendeltetésszerű használatát nem biztosítja,
- d) a hatósági előírásokban foglaltakat nem tesz eleget,
- e) Bérbeadó hozzájárulása nélkül átalakítást végez a Bérleményen,
- f) Bérbeadó hozzájárulása nélkül a Bérleményt harmadik személynek (albérletbe vagy ingyenes használatba) átadja,
- g) nem minősül átlátható szervezetnek,
- h) Bérlőtől a tevékenység folytatásához szükséges engedélyt megvonják, ellene felszámolás, végelszámolás, csődeljárás, vagy kényszertörlesztés indul.

31. Szerződő Felek a fenti felmondási feltételek elfogadják és tudomásul veszik.

Vegyes rendelkezések

32. Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Bérleti szerződésből kifolyólag egymás tudomására jutott üzleti titkot megőrzik.

33. Bérlő kijelenti, hogy nem áll felszámolás, végelszámolás, csődeljárás, kényszertörlesztés alatt, és nincs köztartozása.

34. Bérlő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

35. Bérlő vállalja, hogy az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

36. Bérbeadó a Bérleti szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha Bérlő a Bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

37. Szerződő Felek vállalják, hogy a jelen Bérleti szerződésből eredő vitás kérdéseiket egyeztetéssel oldják meg, és csak ennek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz, mely esetre pertárgyértéktől függően kikötik a Siófoki Járásbíróság és a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.

38. Szerződő Felek a jelen Bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre

vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény idevonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

39. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen Bérleti szerződés egy 4 oldalas törzsszövegből és 1 db mellékletből áll. A melléklet a szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

40. Jelen Bérleti szerződés 6 db egymással mindenben megegyező példányban készült, melyből 4 példány Bérbeadót, 2 példány Bérletőt illet.

Jelen Bérleti szerződést a Szerződő Felek felolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, cégszerűen írják alá.

Kelt: Siófok, 2023.

Siófok Város Önkormányzata képviselőjében

.....
.....

Dr. Lengyel Róbert polgármester vagy

Campus Sió-Hostel Kft. képviselőjében

Bardócziné dr. Molnár Anita alpolgármester

Fedecsku Tamás

Bérbeadó

Bérlető

.....

Dr. Boda Zsuzsanna

jegyző

jogi ellenjegyző

.....

Balogh Gábor

közgazdasági osztályvezető

Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal

pénzügyi ellenjegyző

Melléklet:

1. sz. melléklet: helyszínrajz a bérebe adott 30 db parkolóhely megjelöléséről

2. sz. melléklet: Siófok, Petőfi sétány 1., mint bérlemény és a benne található bútorok, eszközök átadási jegyzőkönyve