**HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: HIV/5696-7/2020.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2020. október 15-ei rendkívüli nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Hévízi Turisztikai Nonprofit Kft. bérleti szerződésének módosítása az Önkormányzat tulajdonában álló Rákóczi u. 2. szám alatti ingatlan vonatkozásában

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:**  Pálffy Tamás Hévízi Turisztikai Nonprofit Kft. ügyvezetője

Dr. Keserű Klaudia jogász

**Megtárgyalta:** -

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyar Turisztikai Ügynökség Zrt. mint a Miniszterelnöki Kabinetiroda Kezelő szerve és a Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. közösen hirdették meg a Tourinform irodák és információs pontok felújítására vonatkozó, TFC-3.1.1-2020 számú pályázatot.

A felhívás célja a pályázat benyújtásakor hatályos Névhasználati Szerződéssel rendelkező Tourinform irodák és hozzájuk tartozó információs pontok - a látogatói igényeknek megfelelő - magas színvonalú fogadóterének egységes arculatú fejlesztése, ennek eredményeként a Tourinform brand és az ország turisztikai márkájának erősítése, a Tourinform irodák szolgáltatásait igénybe vevő célcsoportok bővülése, a személyes látogatóforgalom növelése az irodákban.

Hévíz Város Önkormányzat a Hévízi Turisztikai Nonprofit Kft. tagja 43% üzletrésszel. A Kft. is benyújtotta pályázatát a felhívásra, melyet a 145/2020. (VIII. 14) számú határozatával a Képviselő-testület támogatott.

A pályázónak a kiírás szerint határozott időtartamú, legalább a fenntartási időszak végéig szóló bérleti, üzemeltetési, vagyonkezelési, egyéb jogcímen használatot biztosító szerződéssel kell rendelkeznie. Tekintettel azonban arra, hogy Hévíz Város Önkormányzat és a Hévízi Turisztikai Nonprofit Kft. között a 8380 Hévíz, Rákóczi u. 2. szám alatti, 1006. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 2020. május 12. napján létrejött bérleti szerződés határozatlan időre jött létre, ezért ennek módosítása szükséges. Kiegészül továbbá a szerződés a pályázati kiírásnak megfelelően egy nyilatkozattal, amely az építészeti változásokra, illetve a beszerzett ingóságok jogi sorsára vonatkozik. Tekintettel arra, hogy a Kft. siekeresen vett részt a pályázaton, szükséges a szerződés módosítása. A módosításokkal (dőlt betűvel szedve) egységes szerkezetbe foglalt szerződés jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Fentieknek megfelelően a bérleti szerződés 4.1. pontja a következőképpen módosul:

„Jelen bérleti szerződés határozott időre jön létre 2026. február 28-ig, azaz a pályázat fenntartási időszakának végéig, a szerződés aláírásának napján.”

Fentieknek megfelelően a bérleti szerződés 6.5. pontja a következővel egészül ki:

„A jelen szerződés 1.1 pontjában nevezett pályázaton történő részvétel vonatkozásában Bérlő kijelenti, hogy a pályázat keretében az ingatlanon építészeti változtatásokat nem hajt végre. A pályázat keretei között beszerzett ingóságok a szerződés megszűnését követően is a Bérlő tulajdonában maradnak.”

A vagyongazdálkodásról szóló 22/2014. (IV. 29.) számú önkormányzati rendelete alapján a döntés a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 33/2019. (X. 24.) önkormányzati rendelet 64. § (3) bekezdése alapján indokolt, elsősorban sürgős esetben, a polgármester bizottsági állásfoglalás nélkül is nyújthat be előterjesztést, melyet az előterjesztésben meg kell indokolni. A bizottsági tárgyalás nélküli benyújtást a napirend sürgős tárgyalása indokolja.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

A döntés egyszerű szótöbbséget igényel.

**2.**

**Határozati javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat és a Hévízi Turisztikai Nonprofit Kft. között 2020. május 12. napján létrejött bérleti szerződés módosítását jóváhagyja, és felkéri a polgármestert a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződés aláírására a tulajdonában álló 8380 Hévíz, Rákóczi u. 2. szám alatti, 1006. hrsz-on nyilvántartott ingatlan vonatkozásában.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2020. október 20.

**4.**

**Mellékletek**

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

**(I. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSSAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT)**

amely létrejött

egyrészről **Hévíz Város Önkormányzat**

székhely: 8380 Hévíz, Kossuth L. u. 1.

adószám: 15734374-2-20,

képviseletében: Papp Gábor polgármester

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

továbbá **Hévízi Turisztikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 8380 Hévíz, Rákóczi u. 2.

cégjegyzékszám: 20-09-071334

adószám: 23141823-2-20

bankszámlaszám: 10400975-50526580-85751003

képviseletében: Pálffy Tamás ügyvezető igazgató

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

együttesen Felek között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

1. **Előzmények**
   1. *Szerződő felek között 2020. május 12. napján határozatlan idejű bérleti szerződés jött létre a Bérbeadó tulajdonában álló Hévíz (belterület) 1006. hrsz-ú, természetben Hévíz, Rákóczi u. 2 szám alatti Irodaépületet vonatkozásában. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 145/2020. (VIII. 14.) számú határozatában támogatásáról biztosította Bérlőt a Magyar Turisztikai Ügynökség Zrt. mint a Miniszterelnöki Kabinetiroda Kezelő szerve és a Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. által közösen meghirdetett, a Tourinform irodák és információs pontok felújítására vonatkozó, TFC-3.1.1-2020. számú pályázaton történő részvétel vonatkozásában.*
   2. *A nevezett pályázat D.10.4 pontja feltételként írja elő, hogy a pályázónak határozott időtartamú, legalább a fenntartási időszak végéig szóló bérleti szerződéssel kell rendelkeznie. Ennek megfelelően az 1.1 pontban nevezett bérleti szerződést a szerződő felek közös akaratnyilvánítással, a változásokkal egységes szerkezetbe foglaltan módosítják.*
2. **A bérlet tárgya**

2.1 A Bérbeadó a Bérlő részére bérbe adja a tulajdonát képező, Hévíz (belterület) 1006. hrsz-ú, természetben Hévíz, Rákóczi u. 2 szám alatti Irodaépületet idegenforgalmi- turisztikai, marketing tevékenység céljára.

* 1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Bérleményt.

2.3 Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény méreteit, műszaki felszereltségét, állapotát ismeri, valamint ismeri a bérlet tárgya tulajdoni viszonyait.

1. **A bérlet célja**

A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Bérlő az 1. pontban meghatározott helyiséget kizárólag idegenforgalmi- turisztikai, marketing tevékenység céljára használhatja.

1. **A bérlet időtartama**
   1. *Jelen bérleti szerződés határozott időre jön létre 2026. február 28-ig, azaz a pályázat fenntartási időszakának végéig, a szerződés aláírásának napján.*
   2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény vonatkozásában a Bérlőt elővásárlási jog nem illeti meg. Bérbeadó kötelezi azonban magát arra, hogy eladási szándékáról előzetesen a Bérlőt írásban tájékoztatja, az esetleges vételi szándék tisztázása, megállapodás létrehozásának megkísérlése céljából. A tájékoztatási és egyeztetési kötelezettség azonban elővásárlási jogosultságot nem keletkeztet.
2. **A bérleti díj**

5.1 A szerződő felek a bérleti díjat **200.000.- Ft+Áfa/év** összegben határozzák meg.

Bérlő a bérleti díjat a Bérbeadó által kiállított számla ellenében, két egyenlő részletben köteles átutalással megfizetni a Bérbeadó 11749039-15432429 számú költségvetési elszámolási számlájára. Az első részlet megfizetésének határideje: tárgyév április 30. napja, a második részlet megfizetésének határideje tárgyév: október 31. napja

Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díj nem foglalja magában a közüzemi költségeket és a szemétszállítás díját, ezen összegeket Bérbeadó számlázza folyamatosan a közüzemi számlák megérkezését követően a Bérlő részére.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj nem foglalja magában továbbá:

* a helyi adókat,
* a Bérlő által megkötni kívánt speciális biztosítások díját.

Ezek a költségek kizárólag Bérlőt terhelik.

5.2 Abban az esetben, ha Bérlő a bérleti díjat, és/ vagy az egyéb költségeket határidőben nem fizeti meg, úgy Bérlő köteles a késedelmesen megfizetett összeg után a késedelmes időszakra esően a mindenkori jegybanki alapkamattal egyező összegű késedelmi kamatot fizetni Bérbeadónak.

1. **A bérlemény használata**
   1. A Bérlő a Bérleményt csak rendeltetésének megfelelően, a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott célra jogosult használni. Minden ettől eltérő jellegű használathoz a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulására van szükség.
   2. A Bérlő köteles a bérleményt gondosan kezelni, és általában a bérleményt jó és használható állapotban tartani. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlet tárgyát képező helyiségek fenntartására és karbantartására a vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.
   3. A Bérlő felel a bérlemény minden nemű károsodásáért és köteles megszüntetni a kárt, amennyiben a károsodást maga, hozzátartozói, alkalmazottai, vendégei, szállítói vagy a bérlemény nem szakszerű vagy egyébként szerződésellenes használatával vagy nem kielégítő karbantartásával okozta.

Amennyiben a Bérlő a kár elhárítását megfelelő határidőn belül írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti, úgy a Bérbeadónak joga van a szükséges munkákat a Bérlő költségére és veszélyére elvégeztetni.

* 1. Bérlő köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, ha a Bérleményben bármilyen kár fellépését észleli, függetlenül attól, hogy a kár a szokásos elhasználódás, vagy harmadik személy közrehatása miatt keletkezett, ezzel egyidejűleg köteles kárenyhítési kötelezettségének haladéktalanul eleget tenni. A nem megfelelő időben történő bejelentés miatt keletkezett kárt a Bérlő köteles megfizetni.
  2. A Bérlő a bérlet tárgyát képező helyiségeken építészeti változtatást csak Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával végezhet. Amennyiben az átalakításhoz építési engedély szükséges, ezt a Bérlő saját költségén maga köteles beszerezni. A Bérbeadó az épület karbantartásához szükséges munkát a Bérlő engedélye nélkül is elvégezhet, figyelembe véve azonban a Bérlő üzemeltetési igényeit*. A jelen szerződés 1.1 pontjában nevezett pályázaton történő részvétel vonatkozásában Bérlő kijelenti, hogy a pályázat keretében az ingatlanon építészeti változtatásokat nem hajt végre. A pályázat keretei között beszerzett ingóságok a szerződés megszűnését követően is a Bérlő tulajdonában maradnak.*
  3. A bérleményen kialakított építészeti változtatásokat a bérleti jogviszony megszüntetésekor a Bérlőnek a helyszínen kell hagynia anélkül, hogy annak megtérítésére igényt tartana. A Bérbeadónak joga van az eredeti állapotba történő visszaállítást kérni.

6.7 A Bérbeadó a rendes üzleti időben jogosult a Bérleménybe előzetes bejelentési kötelezettség nélkül mindenkor belépni és a Bérlemény szerződésszerű állapotát a Bérlő tevékenységének zavarása nélkül ellenőrizni. A Bérlő – előzetes egyeztetést követően, lehetőleg olyan időben, amikor ezzel Bérlő bérleményben végzett tevékenységét nem zavarja – mindenkor köteles a Bérbeadó számára lehetővé tenni, hogy a Bérbeadó kötelezettségét képező karbantartási, javítási stb. munkákat el tudja végezni. Veszély esetére a Bérlő köteles biztosítani, hogy a Bérbeadó az üzleti időn kívül is be tudjon jutni a Bérleménybe.

1. **A felek Karbantartási és felújítási kötelezettségei**

7.1 A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény az átadás-átvételekor rendeltetésszerű használatra alkalmas, illetve a Bérlemény berendezései üzemképesek.

7.2 A Bérlő köteles a Bérlemény műszaki berendezéseit, felszerelési tárgyait folyamatosan rendeltetésszerű állapotban tartani és megfelelően karbantartani. A műszaki berendezések felújítására, cseréjére a Bérlő csak akkor köteles, ha ezek további működőképessége másként már nem biztosítható. A Bérbeadó nem felel a központi berendezések, energiaellátás stb. folyamatos üzemének olyan kimaradásáért, hibájáért, amely a Bérbeadó érdekkörén kívül eső, - pl. az energiaszolgáltatók, közüzemek vagy más harmadik személyek érdekkörébe eső - okból lép fel.

7.3 Amennyiben valamely karbantartási vagy javítási munkát a Bérlő a Bérbeadó felszólítása ellenére ésszerű határidőben nem végez el, és ezzel a Bérlemény rendeltetésszerű használatát nehezíti, akadályozza vagy veszélyezteti, a Bérbeadó jogosult e munkákat Bérlő költségére elvégeztetni.

1. **Biztosítás**
   1. A Bérlő kizárólagosan felel a Bérlemény és annak berendezése megóvásáért, a Bérleményben tartózkodó személyek magatartásáért. A bérleményben elhelyezett saját és idegen tulajdonú vagyontárgyakra a Bérbeadó vagyonbiztosítása nem terjed ki, ezen vagyontárgyak biztosítása Bérlő feladata. A Bérbeadó az ingatlanra biztosítással rendelkezik.
2. **A bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése**
   1. Szerződő Felek bármikor jogosultak jelen szerződést írásba foglalt közös megegyezésükkel megszüntetni.

9.2 A szerződő felek a bérleti jogviszonyt a határozott időtartam alatt 30 napos felmondási idővel rendes felmondással, a másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozattal bármikor felmondhatják.

* 1. A jelen szerződés megszűnik az alábbi okok valamelyikének bekövetkezése miatt:
     1. A szerződés lejártával/ megszűntével.
     2. A határozott időtartam lejártát megelőzően, ha valamelyik fél a másik fél súlyos szerződésszegése miatt – írásbeli nyilatkozatával, rendkívüli felmondással a szerződést megszűnteti.
  2. A rendkívüli felmondás joga a Bérbeadót különösen az alábbi esetekben illeti meg:
     1. Pénzügyi kötelezettség megszegése: ha a Bérlő a Szerződés szerint esedékes fizetési kötelezettségét, ideértve a bérleti díj vagy egyéb a Szerződésből eredő fizetési kötelezettségét, az esedékességtől számított 30 napon belül nem teljesíti. Bérbeadó nem jogosult élni a rendkívüli felmondás jogával, amennyiben Bérlő a fizetési kötelezettségét, mellyel késedelembe esett, teljesítette.
     2. Bérlő a Bérbeadó felszólítása ellenére:
* a Bérleményt szerződésellenesen használja,
* a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül szerződésellenesen hasznosítja,
* jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit olyan mértékben megsérti, hogy a Bérbeadótól a bérleti jogviszony fenntartása már nem várható el.
  + 1. ha a Bérlővel szemben csőd- vagy felszámolási eljárást rendeltek el, vagy végelszámolást határozott el.
    2. ha a Bérlő a Bérleménnyel kapcsolatos hatósági vagy biztosítási-szerződési előírásokat felszólítás ellenére nem teljesíti,
    3. ha a Bérlő önhatalmúlag, a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül építési változtatásokat végez el.
  1. A felmondásról írásban, ajánlott levélben kell a másik felet értesíteni. A felmondásra jogosult a felmondást legkésőbb a felmondás okáról való tudomásszerzésétől számított 30 napon belül kell, hogy postára adja.
  2. Bérlő a fentiekre tekintettel tudomásul veszi, hogy a Szerződés hatályának lejártakor – ha pedig a Szerződést a Bérbeadó rendkívüli felmondásával mondja fel, legkésőbb a Bérlővel írásban közölt rendkívüli felmondásban megjelölt határnapon – a bérleményt az átvett berendezésekkel együtt, rendeltetésszerű használatra, illetve további működtetésre alkalmas állapotban a Bérbeadó birtokába bocsátja.
  3. A bérlet lejártakor Bérlő köteles a bérleményt olyan állapotban visszaadni, mint amilyen állapotban azt az átadás napján átvette, figyelembe véve a természetes elhasználódást és a Bérbeadó által jóváhagyott átalakításokat.
  4. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése, szünetelése, megszüntetése esetén nem tarthat igényt a Bérbeadó általi elhelyezésre, cserehelyiségre, értéknövelő beruházásai megtérítésére.

1. **Általános rendelkezések**

10.1 A Bérlő jogosult a Bérleményt vállalkozásának székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként megjelölni. A jelen bérleti szerződés megszűnésével ezt a Bérlő köteles haladéktalanul megszüntetni és a székhely, telephely, fióktelep cégjegyzékből való törléséről gondoskodni.

10.2 Bérlő köteles haladéktalanul írásban tájékoztatni Bérbeadót, amennyiben azon adatai körében, amelyek jelen szerződést érintik, vagy arra kihatással lehetnek, változás következik be - különösen, ha cégneve, képviselője, társasági formája bármilyen okból megváltozott -, továbbá ha Bérlő ellen, csőd- vagy felszámolási eljárás kezdeményeztek, vagy végelszámolásról döntött.

10.3 A Felek egymásnak címzett írásbeli küldeményeit – amennyiben azok igazolt átadása/átvétele nem személyesen történik – a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni, amennyiben a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett a küldeményt nem vette át (nem kereste vagy címzett ismeretlen jelzéssel érkezett vissza) a küldeményt a postai kézbesítés megkísérlésének napjától számított 5. napon kell kézbesítettnek tekinteni.

10.4 Bérlő jelen szerződésből származó jogait vagy magát a Bérleményt fedezetként harmadik személlyel szemben nem használhatja, meg nem terhelheti. Bérlő a Bérlemény egyes – a feladatellátásához nem szükséges - részeit csak a Bérbeadó külön íven fogalmazott, írásbeli engedélye alapján jogosult albérletbe adni.

9.5 Jelen Bérleti szerződés – amennyiben maga a bérleti szerződés másképp nem rendelkezik – kizárólag írásbeli szerződéssel módosítható, vagy egészíthető ki.

9.6 Szerződő Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény), valamint a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

10.7 Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen szerződésből eredően bármely okból felmerülő vitás kérdéseket elsősorban tárgyalás útján rendezik. Ennek eredménytelensége esetén kikötik a Keszthelyi Járásbíróság illetékességét.

A felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 6 eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Hévíz, 2020..

……………………………. ………………………….

Hévíz Város Önkormányzat Hévízi Turisztikai Nonprofit Kft. Bérbeadó Bérlő

képv. Papp Gábor polgármester képv.: Pálffy Tamás ügyvezető igazgató

**5.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| dr. Keserű Klaudia | jogász |  |  |
| Szintén László | pénzügyi ellenőrzés |  |  |
| dr. Tüske Róbert | törvényességi felülvizsgálat |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| Pálffy Tamás | egyeztetési kötelezettség |  |  |
|  |  |  |  |