



BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 441

Cserép Zsolt	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző			X			X
Pénzügyi osztályvezető	X. 16.		Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	X. 16.					
Jegyző	10. 16.		PFB		OKEB	
Polgármester			X. 17.			

Meghívott személyek: Molnár Balázs

Mellékletek:

- Bérleti szerződés (a határozati javaslat melléklete is)
- Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 285/2018. (VII. 26.) Kt. határozata

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2018. október 25-i ülésére

Tárgy: Döntés Budakeszi 2415/1 hrsz.-ú ingatlan bérbeadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 285/2018. (VII. 26.) Kt. határozatával elfogadta a Molnár Teniszkadémiának a Budakeszi 2415/1 hrsz.-ú ingatlan hasznosítására benyújtott pályázati ajánlatát, és egyben felkérte a Polgármesteri Hivatalt, hogy a bérleti szerződést készítse elő, majd terjessze be a Képviselő-testület részére.

A felkérés alapján a több körben folytak egyeztetések a Molnár Teniszkadémia képviselőjével a szerződés részleteiről. A határozati javaslat mellékleteként szereplő szerződés-tervezet a két fél által egyeztetett változatot tartalmazza.

Tisztelettel kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot vitassa meg és döntsön az előterjesztés tárgyában.

Budakeszi, 2018. október 16.

dr. Csutoráné dr. Győri Otília
polgármester

Határozati javaslat:

**Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (X.25.) Kt. határozata
Budakeszi 2415/1 hrsz.-ú ingatlan bérbeadására beérkezett pályázatról**

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete bérleti szerződést köt a Molnár Teniszakadémia Kft-vel a Budakeszi belterület 2415/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2092 Budakeszi, Máriy László út 17. szám alatti, kivett sportpálya, épület megnevezési ingatlan 2500 m² nagyságú részére vonatkozóan.

2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti bérleti szerződést ügyvédi ellenjegyzést követően aláírja.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: a döntést követő 15 napon belül

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Budakeszi Város Önkormányzata

székhely: 2092 Budakeszi, Fő u. 179.
adószám: 15730095-2-13
statisztikai számjel: 15730095 8411 32113
bankszámlaszám: 11742348-15390022
képviseli: Dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester
mint bérbeadó, a továbbiakban: **Bérbeadó**

másrészről:

Molnár Teniszakadémia Kft.

Székhely: 2093 Budajenő, Szőlő u. 55.
Cégjegyzék szám: 13-09-135398
KSH törzsszám: 12436400-8551-113-13
Adószám: 12436400213
Képviseli: Molnár Balázs ügyvezető
mint bérlő, a továbbiakban: **Bérlő**

együttes említésük esetén **Felek** között alulírott helyen és időben, az itt részletezésre kerülő feltételek mellett.

ELŐZMÉNYEK

Jelen szerződés megkötésére, illetve jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlan bérbeadására Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló módosított 47/2011. (X. 28.) sz. rendelete, továbbá ezen rendelet 4. sz. mellékletében meghatározott versenyeztetési szabályok alapján kerül sor.

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 285/2018. (VII. 26.) számú Kt. határozatával döntött az 1. pontban körülírt ingatlan bérbevételére benyújtott pályázati ajánlat elfogadásáról, a/2018. (.....) számú határozatával pedig döntött az 1. pontban körülírt ingatlan bérbeadásáról és felhatalmazta a polgármestert a szerződés aláírására.

1. BÉRLET TÁRGYA

1.1 Bérbeadó teniszközpont létesítése, üzemeltetése céljából bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Budakeszi belterület 2415 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 2092 Budakeszi, Máriy László út 17. szám alatti, 39 227 m² alapterületű, kivett sportpálya, épület megnevezésű ingatlan 2500 m² nagyságú területét (továbbiakban: Bérlemény) a mellékelt rajz (1. számú melléklet) szerint.

1.2. Bérlő a Bérleményt megtekintette. A Bérlemény minőségét és állapotát tekintve a Bérlő megállapította, hogy az a rendeltetési célnak – az általa vállalt fejlesztések elvégzését követően - megfelelő állapotú.

Bérlő a Bérleményt megtekintett, ismert állapotban veszi át. A Bérlemény birtokba adására legkésőbb 2019. április 01. napján kerül sor.

2. BÉRLET IDŐTARTAMA

2.1. Bérbeadó a Bérlo részére bérbe adja a Bérleményt 2019. április 1. napjától 20 éves határozott időtartamra.

2.2. Bérbeadó felhatalmazza a Bérlo, hogy jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott tevékenysége ellátásához szükséges fejlesztéseket jelen szerződés aláírását és a 3.1. pontban meghatározott bérleti díj előleg megfizetését követően megkezdje a Bérbeadó által kijelölt műszaki ellenőr felügyelete mellett. A szükséges tulajdonosi hozzájárulást, meghatalmazást Bérlo a Bérbeadó rendelkezésére bocsátja, lehetőségéhez mérten közreműködik az ügymenet gyorsítása érdekében.

3. BÉRLETI DÍJ

3.1. Bérlo vállalja, hogy legkésőbb jelen szerződés aláírását követő első munkanapon bruttó 4.000.000.- Ft, azaz négy millió forint bérleti díj előleget számla ellenében megfizet Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11742348-15390022 számú bankszámlájára.

A Felek megállapodása alapján a bérleti díj a bérleti szerződés első 5 évében havi bruttó 150.000-Ft az egyszázötvenezer forint (évi bruttó 1.800.000.- Ft) a bérleti szerződés 6. évétől a 20. évig havi 200.000-Ft, azaz kettőszázezer forint (évi bruttó 2.400.000.- Ft.).

3.2. Bérbeadó a Bérlo részére minden hónap 5. napjáig 10 napos fizetési határidővel számlát állít ki a bérleti díj aktuális havi összegére és a közös költségre vonatkozóan.

3.3. A 3.1. pontban részletezett bérleti díj előleg egyenlő mértékben, bruttó 50.000,- Ft/hó részletben, 80 hónapon keresztül kerül jóváírásra a havi bérleti díj számla összegéből.

3.4. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a bérleti díjat és közös költséget 2020. január 01. napjától jogosult emelni a mindenkori KSH által közzétett hivatalos szolgáltatási árindex mértékével. Az áremelés mértékéről, a bérleti díj összegéről Bérbeadó írásban tájékoztatja a Bérlo.

4. BÉRELT INGATLANON VÉGZETT BERUHÁZÁSOK ÉS FEJLESZTÉSEK

4.1. Bérlo a bérelt ingatlan használatához kapcsolódóan az 1.1. pontban megjelölt tevékenység feltételeinek kialakítása érdekében az alábbi fejlesztéseket végzi el:

- villamosenergia ellátás bővítés (3x32 A)
- gázellátás bővítése,
- vízellátás teljes rekonstrukciója valamint csatorna-hálózat építés, bekötés.

4.2. Bérlo köteles az egyes fejlesztések elvégzésére vonatkozóan Bérbeadónak, mint az ingatlan tulajdonosának írásbeli hozzájárulását megkérni.

4.3. Bérlo az egyes fejlesztések tekintetében az alábbi beruházási költségeket érvényesítheti Bérbeadó felé:

- villamosenergia ellátás bővítés (3x32 A) : a beruházási költségek 50%-a de legfeljebb bruttó 500.000,- Ft
- gázellátás bővítés: a beruházási költségek 50%-a de legfeljebb bruttó 500.000,- Ft,

-vízellátás teljes rekonstrukciójának költsége, valamint a csatorna-hálózat építés, bekötés teljes költsége összesen maximum bruttó 6.000.000-Ft.

4.4. Bérő a fejlesztések teljeskörű elvégzése, valamint azok műszaki átadás-átvétele után, jogosult a ténylegesen elvégzett fejlesztések költségeit Bérő felé érvényesíteni a Bérlemény birtokba adását követő hónaptól. A fejlesztési költségek havi egyenlő részletben 120 hónapon keresztül kerülnek elszámolásra. A fejlesztési költségekkel kapcsolatban Bérő Bérő részére minden hónap 5. napjáig számlát állít ki, melynek fizetési határideje 10 nap.

4.5. Bérő a Bérő felé beszámítással él a bérleti díjra és a fejlesztési költségekre vonatkozó számla tekintetében. Bérő minden hónapban a két számla pozitív különbözetét jelentő összeget utalja Bérő számlájára.

4.6. Bérő a 120. hónap végén tulajdonjogot szerez az elvégzett fejlesztésekkel kapcsolatban.

5. BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

5.1. A Bérő vállalja, hogy

- az általa igényelt áram-, illetve gázszolgáltatás, vízellátás rekonstrukciót, csatornahálózat építést, bekötést, önálló mérőhelyek (almérők) kialakítását saját költségén megvalósítja,
- a területet felássa, a fölösleges földet saját költségén elszállítja,
- 180 fm-en pályaszegélyt készít,
- 6-40 mm-es durva salakból 15 cm laza vastagságban, 2.944 m²-en pályaalapot készít,
- 1.944 m²-en motoros vibró hengerrel pályaalapot tömörít,
- 1.944 m²-en geotextiliát terít,
- fedőanyag terít 8 cm laza vastagságban 0-6 mm-es teniszsalak örleménnyel 1.944 m²-en,
- fedőanyagot tömörít motoros hengerrel 1.944 m²-en,
- fedőanyagot terít 3 cm laza vastagságban 0-3 mm-es teniszsalak örleménnyel 1.944 m²-en,
- fedőanyagot tömörít többször, pályaszerkezetet beállítja 1.944 m²-en,
- teniszpályát kiméreti, oszlopokat és a műanyag vonalat beépíti,
- kerítést épít,
- a szükséges világítást kiépíti,
- a futball szakosztály által használt kőépületet a víz- és csatornahálózatba beköti.

5.2. Bérő köteles

- a havi bérleti díjat, a Bérlemény közüzemi díjait mérőóraállás szerint, továbbá havi 50.000.- Ft+áfa -t közös költség címén (gondnok, út- és zöldfelület karbantartás, közvilágítás, két darab parkolóhely használata) határidőben megfizetni és ennek bizonylatait Bérő részére negyedévente, a hónap 10. napjáig bemutatni. Felek rögzítik, hogy a közös költség megfizetése alól Bérő 2019. október 01. és 2020. március 31. napja közötti időszakban mentesül.
- a hulladékszállítást végző szolgáltatóval önállóan szerződni, az erről szóló dokumentumot Bérő részére birtokba adásig bemutatni,
- a Bérleményt az 1.1. pontban meghatározott célra használni, annak állagát megővni, folyamatosan karbantartani,

- a környezet védelmére, munkavédelemre, közegészségügyre vonatkozó szabályokat betartani,
- a fejlesztés során folyamatosan egyeztetni a Bérbeadó műszaki ellenőrével,
- a hatósági engedélyhez kötött tevékenységekhez szükséges engedélyeket beszerezni,
- az általa végzett tevékenységre felelősségbiztosítást kötni,
- a tevékenységével a Bérbeadónak illetve esetlegesen harmadik személyeknek okozott károkért a Ptk. szabályainak megfelelően helytállni.

5.3. A Bérő a tevékenységét a Bérleményen saját nevében és kockázatára folytatja. Az alaptevékenységen túli egyéb tevékenységet a Bérbeadó hozzájárulásával folytathat. A Bérlemény területén saját tevékenységére vonatkozó reklámokat Bérbeadó településképi rendeletének betartása mellett elhelyezhet, egyéb reklámot csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával/bejelentésével.

5.4. Bérő vállalja, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanon elhelyezendő építmények megfelelnek Budakeszi Város Településképi Arculati Kézikönyvének. Ennek kapcsán Bérő folyamatosan egyeztet Budakeszi Polgármesteri Hivatal főépítészével.

5.5. Bérő, jelen szerződés megkötésétől számított 1. évben vállalja:

- 3 db nyitott, körbekerített salakos pályát létesít a jelenleg fennálló műfüves focipálya átalakításával,
- épületek beszerzését, szakszerű telepítését: női-férfi vizes helyiségek, recepció, büfé kialakítását, üzemeltetését,
- gyermek tanfolyamok indítását,
- heti 30 órnyi egyéni edzői órák biztosítását,
- Play and Stay versenyek szervezését,
- óvodás teniszoktatás szervezését a Bérbeadó által üzemeltetett sportóvodával együttműködve,
- a szezonban két nagyszabású, városszerte meghirdetett ingyenes családi nap megszervezését,
- önálló pályabérő toborzását,
- Pátyon, Perbálon, Telkin, Budajenőn, Budapest II., valamint XII. kerület külső részén a pálya nyitásának propagálását.

5.6. Bérő, jelen szerződés megkötésétől számított 2. évben vállalja:

- a téli szezonban (október közepétől április közepéig) fedett, légbefűvös sátor vásárol és telepít,
- a sátor köré 20 cm-es beton koszorú építését, melyhez a tartó eszközöket rögzítik,
- a kazánhoz gázcsanak kialakítását,
- felnőtt csapat létrehozását,
- 70-80 fős gyermek tanfolyam indítását,
- tenisz bolt létesítését (teniszhez kapcsolódó eszközök, ruházat, cipők árusítása)
- ügyfélkört növeli az első évhez képest 50%-kal
- további önálló bérő toborzását.

5.7. Bérő, jelen szerződés megkötésétől számított 3. évben vállalja:

- ügyfélkör növelése további 30%-kal,
- teljes pályakihasználtság 60%-os elérése,

- verseny tenisz szakosztályt alakít alapítvány létrehozásával,
- MTSZ-es (Magyar Tenisz Szövetség) korosztályos regionális versenyeket szervez.

5.8. Bérlo a Bérleményt albérletbe nem adhatja, az át nem ruházható, jelen szerződéstől eltérő egyéb más módon nem hasznosítható.

5.9. Bérlo köteles túrni, hogy a Bérbeadó előzetes bejelentést követően a Bérlemény területére belépjen, a helyszínen ellenőrzést folytasson a Bérlo szükségtelen zavarása nélkül.

5.10. A Bérlo a Bérlemény területén megjelenő személyek magatartásáért sajátjaként felel.

6. BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

6.1. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény – a Bérbeadó által létesített építmények kivételével - jelen szerződés fennállta alatt folyamatosan a jelen szerződésnek megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Szavatol azért, hogy a Bérlemény gyalogosan minden körülmények között megközelíthető legyen.

6.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlo a használatban korlátozza vagy akadályozza.

6.3. Bérbeadó jogosult ellenőrizni a Bérlemény használatát, továbbá követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, valamint az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.

6.4. Bérbeadó vállalja, hogy a sajtóban (Hírmondó elektronikus és írott felülete) Bérloról egy alkalommal tájékoztató cikket jelentet meg, tevékenységét bemutatja.

7. SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

- 7.1. A szerződés megszűnik, ha
- a Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
 - a Bérlemény megsemmisül;
 - a határozott idő lejártával, valamint;
 - ha az arra jogosult a szerződést felmondja.

7.2. Felek a szerződést 180 napos felmondási idővel, rendes felmondással tárgyév április 1-15, illetve október 1-15 között felmondhatják. Felek a rendes felmondás jogát 2019. április 01. napjától 2021. március 31. napjáig kizárják.

Bérlo felmondása esetén a bérlo által megvalósított bármely fejlesztések vonatkozásában elszámolásra nem jogosult, semmiféle igényt nem támaszthat.

Bérbeadó felmondása esetén Bérbeadó bérlo befektetései, fejlesztései értékének kétszeresét köteles a 180 napos felmondási idő leteltével Bérlo számára megfizetni figyelembe véve a tárgyévig keletkezett avulás mértékét.

A fejlesztések értékcsökkenése – a bérlo számviteli politikájában meghatározott leírási kulcs szerint évi 5 %.

- 1-2 év: 0 % (bérlo a beruházás teljes készültséget a 2. év végére vállalja)
- 3. év: 5%

- 4. év: 10%
- 5. év: 15%
- 6. év: 20%
- 7. év: 25%
- 8. év: 30%
- 9. év: 35%
- 10. év: 40%
- 11. év: 45%
- 12. év: 50%
- 13. év: 55%
- 14. év: 60%
- 15. év: 65%
- 16. év: 70%
- 17. év: 75%
- 18. év: 80%
- 19. év: 85%
- 20. év: 90%

Felek vállalják, hogy jelen megállapodást a Bérő által végzett beruházások lezárását követően kiegészítik a beruházás könyv szerinti értékét, mint az elszámolás alapját rögzítik. Az eredeti állapot helyreállítására Bérő a szerződés megszűnésétől számított 45 napon belül köteles.

Az előzetes költségbecslés alapján a beruházás bekerülési értéke 45.000.000,- Ft.

7.3. A Feleket - a másik fél súlyos szerződésszegése esetére - megilleti a jelen szerződés rendkívüli felmondásának joga.

Amennyiben Bérő a Bérbeadó írásbeli felszólítása és az abban megjelölt legalább 15 napos határidő alatt a szerződésszegést nem szünteti meg, úgy a Bérbeadó a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti a felszólításban megjelölt, elmulasztott határnapot követő hónap végére ha a Bérő a szerződés 5.2. pontjában meghatározott, vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

7.4. Felek rögzítik, hogy bármelyik fél jogosult egyoldalúan, írásban a jelen megállapodást azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a másik fél a jelen megállapodásban rögzített kötelezettségét szándékosan vagy súlyos gondatlanságból ismételt jelentős mértékben megszegi.

7.5. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés Bérő kezdeményezésére a határozott idő lejártát megelőzően megszűnik vagy megszüntetésre kerül, a Felek a – közműfejlesztés kivételével – 45 napon belül az eredeti állapotot állítják helyre azzal, hogy a megvalósított közműfejlesztések bérleti díjba be nem számított részére a Bérő nem tarthat igényt.

Amennyiben a terület további hasznosításához a megvalósított építmények szükségesek, azok esetleges fennmaradásának feltételeiről Felek tárgyalást folytatnak.

7.6. Amennyiben a szerződés a határozott idő lejártát követően vagy Bérbeadó rendkívüli felmondása következtében szűnik meg, a Felek a 7.5. pontban foglalt eljárást követik.

7.7. Felek a szerződés megszűnése/megszüntetése esetén kötelesek egymással elszámolni. A Bérbeadót a bérleti díj és a költségek erejéig a Ptk. 6: 337 §-ban foglaltak szerint zálogjog illeti meg a Bérelő bérlemény területén lévő vagyontárgyain.

7.8. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés lejártát megelőző 6 hónapon belül tárgyalást kezdeményeznek a szerződés esetleges meghosszabbítása tárgyában.

8. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

8.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

8.2 Bérelő nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezet. Bérelő a szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a vele közvetlen, vagy közvetett jogviszonyban a szerződés teljesítése során kizárólag természetes személy, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontjában nevesített átlátható szervezet vesz részt.

8.3. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést aláírásától számított 30 napon belül közokiratba foglaltatják.

8.4. Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag 4 eredeti példányban írják alá, melyből 1 példány a Bérbeadót, 3 példány a Bérelőt illeti meg.

Budakeszi, 2018. október „...”

.....
Budakeszi Város Önkormányzata
képv.: Dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
Bérbeadó

.....
Molnár Teniszakadémia Kft.
képv Molnár Balázs ügyvezető
Bérelő

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Cserép Zsolt
pénzügyi osztályvezető
Budakeszi, 2018. október „...”

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

a Képviselő-testület 2018. július 26-án megtartott
ülésének jegyzőkönyvéből

A jelenlévő 10 fő képviselő 8 igen, nem szavazat nélkül és 2 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 285/2018. (VII. 26.) Kt. határozata Budakeszi 2415 hrsz.-ú ingatlan bérbeadására beérkezett pályázatról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja Molnár Teniszakadémiának a Budakeszi 2415 hrsz.-ú ingatlan használatba adására benyújtott pályázati ajánlatát.

2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a bérleti szerződést készítse elő, majd terjessze be a Képviselő-testület részére.

Felelős: 1. pont: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester
2. pont: dr. Szelenczy Gabriella jegyző

Határidő: 1. pont: azonnal
2. pont: 2018. szeptemberi munkatervben szereplő Képviselő-testületi ülés

k. m. f.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

