E L Ő T E R J E S Z T É S

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. március 10-én

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Sikonda Tó-büfé bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése

Iktatószám: 2391/2022 Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	**Hatáskör**
Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság	SZMSZ 1. melléklet 2.3.10. pont
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ. 1. melléklet 3.3.6. pont

Meghívott:

Határozatot kapja:
Komló Város Önkormányzat Városgondnokság

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ahogy azzal többen szembesültünk az elmúlt másfél évben, a sikondai Tó-büfé bérlője nem teljesítette a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit, sem az épület állagának megóvása/javítása, sem a büfé és nyilvános WC üzemeltetése tekintetében. E probléma rendezésére - a bérlővel történt egyeztetések alapján - rövid-, illetve középtávon nem látok esélyt. A bérlő részéről természetesen nyomós érv a covid-helyzet miatt kialakult korlátozott hasznosítás, illetve a bérlőt a veszélyhelyzet alatt felmondási védelem is megilleti.

Fenti körülmények figyelembevételével - a nyári szezon közeledtére is tekintettel – javaslom az előterjesztés 1. sz. mellékleteként csatolt szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.

Javaslom, hogy a megszüntetés következtében jelentkező elszámolások technikai lebonyolításával bízzuk meg a Városgondnokság intézményt mint bérbeadót, azzal, hogy a kiszámlázott bevétele és a letéti számlán kezelt kaución túli visszatérítése különbözetét 400.000, - Ft többlet dologi előirányzat biztosításával finanszírozza az önkormányzat.

Tekintettel az épület állapotára, a 400.000, - Ft nettó „megváltás” ingatlan értéknövekményként történő nyilvántartásba vétele nem indokolt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést – a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslatának figyelembevételével – tárgyalja meg és döntsön a bérleti szerződés felbontásáról.

H a t á r o z a t i j a v a s l a t:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, ellenőrzési és gazdasági bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslatának figyelembevételével – a Sikonda Tó-büfé bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület tájékozódott a sikondai Tó-büfé üzemeltetése kapcsán.

2. A Képviselő-testület utasítja az ingatlant kezelő Komló Város Önkormányzat Városgondnokságot, hogy intézkedjen a Nagy Ákos 7300 Komló, Alkotmány utca 22. szám alatti egyéni vállalkozóval mint bérlővel fennálló szerződésnek az előterjesztés 2. sz. mellékleteként csatolt tervezet szerinti közös megegyezéssel történő megszüntetéséről.

3. A Képviselő-testület a kapcsolódó költségek fedezetének biztosítására 400.000,- Ft többlet dologi előirányzatot biztosít Komló Város Önkormányzat Városgondnokságnak. Tudomással bír arról, hogy a fedezet a Városgondnokság 2022. évi II. fordulós költségvetés tervezetébe beépítésre került.

4. Felkéri a polgármester, hogy a visszavett ingatlan állapotfelmérését követően - az érdeklődők terveit figyelembe véve - tegyen javaslatot külön előterjesztés keretében az ingatlan jövőbeni hasznosítására.

Határidő: **2022. április 25.**
Felelős: **Polics József polgármester**

Komló, 2022. március 1.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Pénzügyi Iroda
Érk.: dátum 2020. JÚN. 29. szám: 15379
Ikt.: dátum: szám: 9879-12
Mell.: Ül.: Kispaul

Iktatószám: 0060/00266/2020.

Bérleti szerződés

mely létrejött egyrészről **Komló Város Önkormányzat Városgondnokság** (7300 Komló, Kossuth Lajos utca 19., képviseli: Bogyay László intézményvezető**) bérbeadó** (a továbbiakban: bérbeadó),

másrészről**Nagy Ákos 7300 Komló, Alkotmány u. 22. szám alatti lakos és székhelyű egyéni vállalkozó (sz.: Komló, 1974.02.16. a.n.: Cseke Margit, adószám: 67626845-1-22, sz.ig.szám: 577582 DE, vállalkozói nyilvántartási szám: 50517192) bérlő** (továbbiakban együtt: felek) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó bérbe adja bérlőnek Komló Város Önkormányzat tulajdonát képező és Komló Város Önkormányzat Városgondnokság kezelésében lévő Komló belterületi, 6040/3 hrsz-ú ingatlanon található, „Tó-büfé" megnevezésű, 52,21 m2 alapterületű ingatlant, mely természetben a Tóparti úton található, és többek között a város lakóinak és a turistáknak, horgászoknak a kulturált, a környezetvédelmi előírásoknak és elvárásoknak betartásával történő pihenését szolgálja.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan bérbeadott 52,21 m2 területe a 34,57 m2 alapterületű kiszolgáló és vendégtérből, illetve a 17,64 m2 alapterületű raktárból áll. Az épületben található vizesblokkok, valamint a hozzá tartozó 31,14 m2 nagyságú terasz után nem kell Bérlőnek bérleti díjat fizetnie.
3. Jelen bérleti szerződés határozatlan időre szól 2020. június 03. napjától.
4. Bérlő bérleti díj fizetésére köteles - a 2020. március 11. napjától kihirdetett és jelen szerződés megkötésének napján még érvényben lévő egészségügyi veszélyhelyzetre tekintettel - attól a naptól kezdve, amikor az üzletet megnyitja, legkésőbb, amikor a veszélyhelyzet feloldásra kerül, az alábbiak szerint:
   3.1. bérleti díjból bérlő 10% kedvezményre jogosult a WC üzemeltetésért,
   3.2. továbbá 50% kedvezményre jogosult, mindaddig míg az általa az előző bérlőnek megfizetett 1.500.000, -Ft meg nem térül, azaz a Bérlő lelakhatja.
5. A bérleti díj mértéke a nyári időszakban (május 01. napjától szeptember 30. napja között) 1.100,-Ft/m2 + 27% ÁFA, összesen bruttó 72.937,-Ft/hó, azaz hetvenkettőezer-kilencszázharminchét forint/hó, a téli időszakban (október 1. napja és április 30 napja között) a bérleti díj mértéke a nyári bérleti díj 1/3-a, azaz 367,-Ft/m2/hó + 27% ÁFA, összesen bruttó 24.334,-Ft/hó, azaz huszonnégyezer-háromszázharmincnégy forint/hó.
6. Bérbeadó jogosult, évente a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói-változásnak megfelelően az infláció mértékével emelni a havi bérleti díj mértékét.
7. Jelen szerződés érvényességi ideje alatt Bérlő jogai és kötelezettségei:
   7.1. Bérlőköteles az épületet jó karban tartani, az egész használatba vett ingatlanrészt a jó gazda gondosságával kezelni,
   7.2. az illemhelyet a kézmosóval együtt üzemeltetni, kulcsos vagy a Bérlő által választott más módszerrel a turisták bejutását lehetővé tenni, az illemhelyek állandó üzemképes állapotát biztosítani, azokat folyamatosan karbantartani. Bérlő jogosult a nem fogyasztó vendégektől legfeljebb 100,-.Ft/Fő/alkalom WC használati díjat szedni,
   7.3. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy a nyári időszakban legalább 10:00 – 20:00 óra között, a téli időszakban 12:00 – 16:00 között nyitva tartja a büfét és üzemelteti a WC-t,
   7.4. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a büfé üzletkörébe tartozó termékeken kívül alapvető élelmiszereket is árul,
   7.5. Bérlő köteles gondoskodni a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,

Sz: 9879/2020. kn

18. Bérlő jelenleg az ingatlant előzetesen megtekintette, ismeri annak berendezéseit, felszerelését, Bérbeadóval szemben semmilyen követelése nem áll fenn a karbantartást, felszerelést illetően.
19. Bérlő az ingatlanon bármilyen változást, bontást stb. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhet.
20. Bérbeadó folyamatosan jogosult ellenőrizni bérlő tevékenységét, a létesítmény rendeltetésszerű üzemeltetését.
21. Bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnését követően leltár szerint átadni a bérleményt bérbeadónak. Bérlő által beszerzett, beruházott eszközök - kivéve jogszabály által előírt pótlást és a cserét- Bérlő tulajdonában maradnak.
22. Bérlő a jogszerűen végzett tevékenységéhez szükséges beruházások és beszerzések költségeit maga köteles viselni. Bármiféle illetőleg mértékű átalakításhoz Bérbeadó hozzájárulása szükséges. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlő az eredeti állapot helyreállítására köteles.
23. A bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., valamint Komló Város Képviselő-testülete Vagyonrendeletének, illetve „Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló rendeletének megfelelő rendelkezései irányadóak."

Jelen Szerződés módosítása csak a szerződő felek egyező akaratával lehetséges. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést átolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá, cégszerűen aláírásukkal látják el. Jelen szerződés 3 oldalból áll és 2 eredeti példányban készült, aláírással egy időben felek egy-egy példányt átvettek.

Komló, 2020. június 10.

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT VÁROSGONDNOKSÁG

.....
Komló Város Önkormányzat Városgondnokság
Bogyay László
intézményvezető
Bérbeadó

.....
Nagy Ákos
Bérlő

2. sz. melléklet

BÉRLETI SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE

amely létrejött egyrészről
Komló Város Önkormányzat Városgondnokság (székhely: 7300 Komló, Kossuth Lajos u. 19., törzsszám: 555951, adószám: 15555953-2-02, KSH statisztikai számjel: 15555953-8412-322-02, pénzforgalmi számlaszám: 11731063-15555953, képviseli: Bareith Péter intézményvezető), mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),
másrészről
Nagy Ákos egyéni vállalkozó (székhely: 7300 Komló, Alkotmány u. 22. 1. emelet 2., adószám: 67626845-1-22, egyéni vállalkozói nyilvántartási szám: 50517192), mint
Bérbe vevő (a továbbiakban: Bérbevevő) Bérbeadó és Bérbevevő együtt említve, mint **Szerződő felek** (a továbbiakban: Szerződő felek) között az alulírott helyen és napon az alábbiakban részletezett feltételek mellett:

1. Komló Város Önkormányzat (7300 Komló, Városház tér 3.) kizárólagos tulajdonát képezi a Komló Város Önkormányzat Városgondnokság kezelésében álló 7300 Komló, belterület 6043/3. helyrajzi számú, természetben a 7300 Komló, Tóparti út 6040/3. sz. alatt fekvő, **„Tó-büfé”** megnevezésű kereskedelmi célú felépítménnyel rendelkező ingatlan, melyet a Komlón, 2020.06.10-én létrejött bérleti szerződés alapján 2020. július hó 15. napjától kezdődően kizárólag Bérbevevő használ, és működtet.
Az ingatlan vagyonkezelője Komló Város Önkormányzat Városgondnokság (Bérbeadó).

2. A jelen okirat létrejöttének előzményeiről Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, miszerint az ingatlan előző bérlője – Barbérné Pintér Zsuzsanna – a bérleti időszak során akkori értéken számolva **600.000.-Ft,** azaz **Hatszázezer Forint** értékben az ingatlanba tartós célú beruházást/korszerűsítést eszközölt, melynek jelenkori értékét – Szerződő felek egyezően **521.575.-Ft-ban,** azaz **Ötszázhuszonegyezer-ötszázhetvenöt Forintban** állapítják meg, és mely végső értéket felek ezennel kölcsönösen elfogadnak.

3. Szerződő felek az **1.** pontban részletezett **bérleti szerződésüket a jövőre nézve közös megegyezéssel megszüntetni kívánják**.
A mindkét félre nézve kölcsönös előnyökkel járó bérleti jogviszonyuk egyező akarattal történő megszüntetése érdekében Szerződő felek az alábbi megállapodást kötik:

3/1. Bérbeadó az egymással történő pénzügyi elszámolás keretében feltétlenül és visszavonhatatlanul elismeri, hogy Bérbevevő az ingatlan előző bérlőjének beruházásait teljes értékben megtérítette a bérlő részére.
Bérbeadó ezennel vállalja, hogy Bérbevevő részére bruttó **521.575.-Ft** azaz **Ötszázhuszonegyezer-ötszázhetvenöt Forintot** a Bérbevevő által kiállított bizonylat alapján a jelen okirat hatályba lépésétől számított 8 (nyolc) napon belül **megtéríti.** Bérbevevő vállalja, hogy a Bérbeadó felé bruttó **121.575.-Ft,** azaz **Egyszázhuszonegyezer-ötszázhetvenöt Forint** értékben fennálló pénzügyi kötelezettségét már a Bérbeadó általi teljesítést megelőzően kiegyenlíti Bérbeadó részére számla szerint.

3/2. A Bérleti szerződés megszűnése napján Bérbeadó a Bérbevevő által nála letétbe helyezett kaució összegét Bérbevevő részére azonos, **160.000.- Ft,** azaz **Egyszázhatvanezer Forint** összegben visszafizeti tekintettel arra, hogy az ingatlant Bérbevevő annak a birtokbavételével megegyező állapotban juttatja vissza Bérbeadó birtokába.
Bérbeadó nyilatkozik, miszerint Bérbevevő jogosult és egyben köteles is ingóságait a

bérleményből elszállítani.

3/3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat 3/1., és 3/2. pontjában foglalt kifizetések előfeltételét képezi Bérbevevő részéről az alábbiak teljesítése:

- igazolni köteles, hogy Bérbeadó részére a bruttó 121.575.-Ft összegben fennálló pénzügyi kötelezettségét hiánytalanul megfizette, és bérleti díj jogcímén nincs tartozása Bérbeadó felé,
- igazolni köteles, hogy helyi adófizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, továbbá semmilyen adónemben tartozása nem áll fenn,
- igazolni köteles, hogy semminemű közüzemi díjelmaradás-, tartozás nem terheli a helyi közüzemi szolgáltatók felé az üzlethelyiség vonatkozásában,
- a Bérbeadó által felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvbe foglaltan igazolni köteles, hogy az üzlethelyiséget a tulajdonát képező ingóságaitól kiürítette, és azt rendeltetésszerű, működőképes állapotban hagyja vissza maga után, egyidejűleg az üzlethelyiség kulcsait Bérbe adónak átadta.

4. A Szerződő felek bérleti jogviszonyuk megszüntetését **2022. március 21.** napjára tűzik ki, azonban tudomásul veszik, hogy jelen bérleti szerződés megszüntetésbe foglalt megállapodásuk Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. március 10. napján esedékes Közgyűlése általi jóváhagyására szorul, így az a Testület határozatával lép köztük ténylegesen hatályba.

5. A jelen okiratban nem, vagy nem teljes körűen szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013 évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak.
Szerző felek kijelentik, hogy a jelen megállapodásukból eredő esetleges jogvitáikat elsősorban békés úton, peren kívül rendezik egymással, amennyiben ez eredménytelen maradna, úgy a Komlói Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Szerződő felek a jelen bérleti szerződés megszüntetést elolvasás, közös értelmezés és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, azt helyesen tartalmazót és kifejezőt, az alulírott helyen és időben jóváhagyólag írták alá.
Jelen okirat három, egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, melynek aláírásával egyidejűleg Szerződő felek egy-egy példányt megőrzésre átvettek.

Kelt: Komló, 2022. ……..….

---	---
Bérbe adó	**Bérbe vevő**
(képviseletében:	(Nagy Ákos
Bareith Péter intézményvezető)	egyéni vállalkozó)