

**GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE**

**ELŐTERJESZTÉS**

*a Képviselő-testület 2008. április 3-án tartandó ülésére.*

**Tárgy:** Javaslat a Petőfi Sándor Művelődési Központ Kht. ingatlan bérleti szerződésének felülvizsgálatára.

**Előterjesztő:** Dr. Gémesi György  
polgármester

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Gödöllő Város Önkormányzata 2003. április 1-jétől adta bérbe a művelődési központ ingatlanát az általa alapított Petőfi Sándor Művelődési Központ Kht.-nak. Az ingatlan bérletéről szóló szerződést a képviselő-testület minden évben felülvizsgálja. Az elmúlt év márciusi testületi ülésén a képviselő-testület felülvizsgálta a társasággal kötött bérleti szerződést és a szerződés módosított szövegét 54/2007. (III. 29.) sz. önkormányzati határozatával jóváhagyta.

Az idei évben is szükséges elvégezni azokat a módosításokat, melyek a város 2008. évi költségvetésében és a közhasznú társaság 2008. évre elfogadott üzleti tervében az ingatlanhasználatra vonatkoznak. A bérleti díj mértéke a tavalyival egyező, ezt a szerződésben összegszerűen meg kell állapítani. A társaság fejlesztési feladatainak részletes meghatározására – figyelemmel a pályázati lehetőségekre, ezek jelenleg még előre nem látható kimenetelére – az idei évben nem teszek javaslatot. A szerződés átfogó felülvizsgálatára, hasonlóan a tavalyi évhez, nem teszek javaslatot. A bérbeadói adatokat, valamint a szerződés 7. pontját – mely a bérlői ingatlanhasznosítási jogosultságokat és ezek korlátait tartalmazza – kiegészíteni, pontosítani javaslom.

Az ingatlan bérletéről szóló szerződés tervezett módosítását a hatályos szerződés szövegével egységes szerkezetbe foglaltan készítettük elő. A dőlt, vastag betűs részek az új megállapodások szövegének tervezetei, a dőlt, aláhúzott szövegrészek a hatályon kívül helyezésre javasolt megállapodások.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a szerződés tervezetének áttanulmányozására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**H a t á r o z a t i   j a v a s l a t**

A képviselő-testület e határozat mellékleteként elfogadja az alapító Gödöllő Város Önkormányzata és a Petőfi Sándor Művelődési Központ Kht. ingatlan bérletéről szóló szerződésének módosítását a hatályos ingatlan bérleti szerződéssel egységes szerkezetbe foglalt szövegezéssel.

**Határidő:** a szerződés megkötésére nyolc munkanap.

**Felelős:** Dr. Gémesi György  
polgármester

G ö d ö l l ő, 2008. március 27.

**Dr. Gémesi György**  
**Polgármester**

# S Z E R Z Ő D É S

## ingatlan bérletéről

### a módosításokkal és kiegészítésekkel egységes szerkezetben

mely létrejött egyrészről **Gödöllő Város Önkormányzata** (2100 Gödöllő, Szabadság tér 7., *statisztikai (KSH) számjel: 15395113 8411 321 13, adóig.sz.: 15395113 2 13, törzsszám: 395115* képviselője: Dr. Gémesi György polgármester), a továbbiakban Tulajdonos, másrészről a

**Petőfi Sándor Művelődési Központ Kht.** (2100 Gödöllő, Szabadság út 6., képviselője: Kovács Balázs ügyvezető igazgató, cégjegyzékszám: 13-14-000120, adószám: 21182219-2-13) a továbbiakban Bérelő és a továbbiakban együttesen a felek között, az alulírott napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Felek határozatlan időtartamra, a Bérelő kiemelten közhasznú tevékenységének tárgyi feltétele biztosítására, 2003. április 1-től kezdődően bérleti szerződést kötnek a gödöllői 5871/1 hrsz. alatt felvett, művelődési ház megnevezésű, 4406 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanra a jelen szerződésben rögzített feltételekkel.
2. Felek kölcsönösen rögzítik, hogy Bérelő a Tulajdonos által alapított közhasznú társaság, kiemelten közhasznú feladatait a Tulajdonossal kötött közművelődési megállapodás keretei között látja el. A jelen szerződésnek az a célja, hogy a feladat végzéséhez az 1. pontban megjelölt közművelődési funkciójú ingatlan használatát biztosítsa a Bérelő számára, mely ingatlanhasználat elsődlegesen közművelődési tevékenység végzését szolgálja. Ez a szerződés másodlagosan üzleti célú hasznosításra is felhatalmazza a Bérelőt bevételeinek növelése érdekében, az üzleti céllal történő hasznosítások azonban az ingatlanhasználat elsődleges céljának sérelmével nem járhatnak.
3. A tulajdonos a 2007. 2008. évben 396.000,-Ft éves bérleti díjat állapít meg, ez az összeg az általános forgalmi adót is tartalmazza. A bérleti díj összegével bérelő egyetért, vállalja annak teljesítését. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a bérleti díj megállapítása bérelő tevékenységére tekintettel történt, alapja nem a szerződés keretében használt ingatlan piaci értéke, vagy a helyi ingatlanpiacon szokásos mértékű bérleti díjak.
4. A bérleti díj összege évente felülvizsgálendő. A bérleti díj éves felülvizsgálatáról a felek évente kellő időben, legkésőbb az éves üzleti terv koncepciója készítésének időszakában egyeztetnek, majd a tárgyévi bérleti díj összege a bérelő éves üzleti tervében annak a Tulajdonos - egyszersmind a Bérelő alapítója - által történő elfogadásával kerül megállapításra.
5. Az éves bérleti díjat félévente, két egyenlő részletre bontva kell a Bérelőnek teljesíteni, a Tulajdonos számlája alapján, átutalással.

6. A felek az alábbiakban rögzítik az ingatlannal kapcsolatos, a Tulajdonost, illetve a Bérletet terhelő kötelezettségeket:

A Tulajdonost terhelik a következő munkák:

- az ingatlanon lévő épület, illetve annak központi berendezései élettartamának növelését, eredeti műszaki állapotának részlegesen, vagy teljes egészében történő visszaállítását célzó, illetve a használhatóságot javító felújítási munkák elvégzése,
- az üzembiztonságot, teljesítőképességet, a használhatóságot, illetve a gazdaságosságot növelő korszerűsítési munkák elvégzése,
- ezen túlmenően a hosszabb időszakoként esedékes nagyjavítások, melyek az épület állagának védelmét és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítását szolgálják,
- a bruttó 200.000,-Ft összeghatárt meghaladó költségviseléssel együtt járó hibaelhárítás, amely az épület állagát károsító, illetve a rendeltetésszerű használatot lényegesen akadályozó azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan, eseti megszüntetésére irányul.

Az előbbieken felsorolt munkák elvégzéséről a Tulajdonos jogosult dönteni, az anyagi források biztosítása is a Tulajdonos által történik, ezért ezen munkálatok (ezek bármelyike) elvégzését Bérlet nem követelheti. A felújítási munkákra és a Tulajdonost terhelő egyéb munkálatokra a Kht. minden évben, üzleti terv-koncepciójának, majd éves üzleti tervének keretében tételes javaslatot köteles készíteni megjelölve azok fontossági sorrendjét. A Tulajdonos az éves költségvetés keretében dönt a közcélú tevékenység ellátásához szükséges felújítási, illetve más célú keretekről. A Tulajdonos megbízása alapján a tulajdonos előzetes hozzájárulásával gondoskodhat a Bérlet az előbbieken megjelölt munkálatok elvégzéséről a tulajdonos által biztosított költségkeret mértékéig. A Tulajdonos jogosult ezen munkálatok általa megbízott harmadik személlyel történő elvégeztetésére is.

*A Tulajdonos 2007. évben a Petőfi Sándor Művelődési Központ épületének fűtési rendszerét korszerűsíti, a fűtéskorszerűsítési munkák keretében a fűtési rendszer szabályozhatósága is megvalósul, a munkák befejezésének tervezett határideje: 2007. augusztus 30. A tulajdonos által 2007.-ben vállalt beruházás értéke: 2.800 E Ft.*

A Bérletet terhelik a következő munkák:

- az ingatlanon lévő épület és az ahhoz tartozó központi berendezések, tartozékok folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási és karbantartási munkái (ide nem értve a Tulajdonost terhelő nagyjavításokat),
- a karbantartások körében a hibaelhárítás, amely az épület állagát károsító, illetve a rendeltetésszerű használatot lényegesen akadályozó azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan, eseti megszüntetésére irányul, feltéve, hogy a hiba elhárításához szükséges költség a bruttó 200.000,-Ft összeghatárt nem haladja meg,
- Bérlet köteles az ingatlan üzemeltetésére, tehát a használatában lévő művelődési központ rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges feladatok ellátására, így különösen a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetésére, az épület központi berendezéseinek üzemben tartására, a takarítás, valamint a használt ingatlanon lévő épület körüli járdák, térburkolatok tisztántartására, téli csúszásmentesítésére.

Az előbbieken felsorolt feladatok ellátásához a szükséges költségeket Bérlő éves üzleti tervében köteles megtervezni.

Bérlő számára 2007. 2008. évre a Tulajdonos Bérlő üzleti tervének elfogadásakor 6.400 E Ft-ban határozta meg a fejlesztési kiadások fedezetét. *A Tulajdonos 2007. évre az alábbi fejlesztési feladatokat határozta meg ennek a keretnek a terhére:*

- *a 29. sz. Galga terem felújítása (tükörfal és védőburkolat, függönycsere, táncszőnyeg, világítás, padlócsere) melynek költsége 1.750 E Ft.*
- *3-4. sz. terem hangszigetelése melynek költsége 2.500 E Ft.*

*Ezeket a munkálatokat a Bérlő 2007. szeptember 1.-éig tervezi megvalósítani.*

- *belső udvarban fedett, zárt raktár kialakítása, melynek 5.000 E Ft-ra becsült költségéből 2007. évben 2.150 E Ft biztosított, a fennmaradó 2.850 E Ft összeg a Bérlő 2006. évi várható eredménye terhére lesz biztosítható.*

*A raktár kialakítását Bérlő 2007. december 31-éig tervezi megvalósítani a fedezet rendelkezésre állása esetén.*

7. Tulajdonos Bérlő bevételeinek növelése érdekében engedélyezi, hogy Bérlő a használatában lévő ingatlant részlegesen, üzleti céllal hasznosítsa.

A Bérlőnek engedett rendelkezési jog korlátai a következők:

- a Tulajdonos és a Bérlő között megkötött közművelődési megállapodás 1. számú mellékletében megjelölt és körülírt közművelődési **illetve művészeti** terek vonatkozásában Bérlő nem köthet harmadik személlyel ezek kizárólagos használati jogát biztosító szerződést. A közművelődési **illetve művészeti** terek azokban az időszakokban, amikor a Bérlő tevékenységéhez használatukra nincs szükség, eseti jelleggel, vagy meghatározott alkalmakra és időszakokra kötött bérleti szerződésekkel adhatóak más személyek használatába,
- az előbbieken szerint a közművelődési terek körébe nem tartozó helyiségek, ingatlanrészek, így különösen a büfé, az emeleti kávézó, a korábban üzlet, vagy iroda céljára kialakított helyiségek albérletbe adására a Bérlő harmadik személyekkel jogosult ezek kizárólagos használatát biztosító szerződést kötni. Köteles a szerződésekben három hónap rendes felmondási idővel a felmondás lehetőségét kikötni. Ehhez kapcsolódóan csere elhelyezési, vagy más igényt nem ismerhet el. Köteles továbbá a bérleti díjon felül, az érintett albérlő, használó használatával arányosan kikötni a közüzemi szolgáltatások igénybevételével járó fogyasztások értékének megtérítése kötelezettségét,
- az üzleti céllal hasznosítható helyiségekre, ingatlanrészekre Bérlő nem köthet ingyenes használatot biztosító szerződést egyéni, vagy társas vállalkozással, illetve vállalkozási célra.

A Bérlő felel azért, hogy azok a személyek, akiknek a művelődési házban bármely jogcímen használatot engedett, az ingatlan funkciójához méltó módon és a velük kötött szerződésben foglaltaknak megfelelően folytassák tevékenységüket.

8. Bérlő köteles az ingatlan használata során a jó gazda gondosságával eljárni és így gondoskodni az ingatlan üzemeltetésével és fenntartásával kapcsolatos feladatainak ellátásáról.

Az ingatlan használatával járó közterheket és biztosítási díjat a Bérlő viseli.

9. Felek kijelentik, hogy a szerződésben használt „felújítás”, „karbantartás” fogalmak értelmezésekor a mód. 2000. évi C. tv. 3.§ (4) bekezdés 8. és 9. pontjait tekintik irányadónak. Üzemeltetés: a rendeltetésszerű használathoz szükséges szolgáltatások biztosítása, elsősorban a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, valamint a központi berendezések üzemképes állapotban tartása; hibaelhárítás: az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése.
10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek a Polgári Törvénykönyvnek a szerződésekre vonatkozó általános és a bérletre vonatkozó különös rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek képviselői a jelen szerződést mint közös akaratukkal egyezőt írták alá, a szerződés szövegét Gödöllő Város Képviselő-testülete 43/2003. (III. 27.) sz. határozatával hagyta jóvá, a szerződés egységes szerkezetben tartalmazza az alapító képviselő-testületének 95/2004.(IV.29.) sz. önkormányzati határozatával és a 71/2005. (III. 17.) sz. önkormányzati határozattal, valamint a 41/2006. (III. 2.) sz. önkormányzati határozattal, valamint az 54/2007. (III.29.) sz. önkormányzati határozattal **valamint a** /2008. ( ) sz. **önkormányzati határozattal** jóváhagyott módosításokat.

G ö d ö l l ő, 2008. április „ „

.....  
 .....

**Tulajdonos részéről:**  
**Dr. Gémesi György**  
**polgármester**

**Bérlő részéről:**  
**Kovács Balázs**  
**ügyvezető igazgató**

**Az előterjesztés szövege hiteles: Lukács Adrienn**