

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 102-1/2021.



Előterjesztés

a turisztikai projekt üzemeltetése kapcsán a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft-vel kötendő bérleti-üzemeltetési szerződésről

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Berettyán József Szabolcs 05. Nonprofit Kft. ügyvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az előterjesztés és led. tervezet megfelel a jogszabályi követelménynek</i> PC
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 	Előterjesztést jóváhagyta: 
Ellenőrzés időpontja: 2021. március ... h	Jóváhagyás időpontja: 2021. március ... h

Veszélyhelyzeti indokolás

A határozat tárgya nem tartozik a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes jogszabályok módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott azon esetek közé, melyeknél a Katasztrófavédelmi törvény a polgármester feladat-és hatáskörének a gyakorlását veszélyhelyzetben korlátozná.

46.§ (4) „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

Mátészalka Város Önkormányzata a „Történelmi városközpont turisztikai rekonstrukciója Mátészalka városban” című fejlesztés keretében a Mozi (Filmszínház) és a Szalkai ház (első villamosított lakóház) felújítását, átalakítását végezte el. Az üzemeltetésről való gondoskodás indokoltá teszi a létesítmények üzemeltetésével kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket, az ellátandó feladatokat bérleti-üzemeltetési szerződésbe foglalni.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) rendelet 16. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati törzsvagyon hasznosítása esetén az egy évet meghaladó időtartamra történő szerződés megkötéséről a Képviselő-testület dönt.

Mindezek alapján a határozatban való polgármesteri döntés az Mötv. 9.§-ában meghatározott jóhiszemű és megfelelő joggyakorlás elvével összhangban áll, a veszélyhelyzethez mérten is szükséges és arányos, nem haladja meg a veszélyhelyzetre való indokolt reagálóképesség feltételét biztosító mértéket. A döntés az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítását, üzemeltetési szabályozottságuk előkészítésére irányul.

Mátészalka, 2021. március 3.

Dr. Hanusi Péter sk.
polgármester

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 44/501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu

Száma: 102-1/2021.

ELŐTERJESZTÉS

a turisztikai projekt üzemeltetése kapcsán a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft-vel kötendő bérleti-üzemeltetési szerződésről

Mátészalka Város Önkormányzata 2016-ban nyújtott be pályázatot a TOP-1.2.1-15-SB1-2016-00013 azonosító számon nyilvántartott „Történelmi városközpont turisztikai rekonstrukciója Mátészalka városában” című fejlesztés megvalósítására.

A pályázat 720 millió Ft vissza nem térítendő támogatást kapott, amelyet később egy forrás kiegészítéssel 75,9 millió Ft-tal növelték meg.

A projekt több elemből álló turisztikai attrakció kialakítását célozta, amelyben a város történelmi fő utcájában, több helyszínen, speciális turisztikai vonzerők jöttek létre:

- a „Fény utcája” – a Kossuth utca részbeni rekonstrukcióját tartalmazza, sétáló jellegű promenád, díszburkolattal, fény-installációkkal, pihenést, és látványelemeket tartalmazó utcai bútorokkal, zöld-felületekkel, gyermek-játszóterrel kiegészített és korszerűsített modern és egyben hagyományörző utca-kép kialakítása, a mozi épületétől a múzeum előtti szakaszig terjedő egyirányúsítással.

- „Film- és Színháztörténeti Kiállítás” elhelyezése, a régi mozi épület rekonstrukciójához kapcsolódóan, amely továbbfejlesztéseként 2 termes „mini-plex” filmszínház építése, és a moziépület mögött parkosított gépjármű-parkoló létesítésével.

- „Fény- és Technikatörténeti Múzeum” létrehozása, valamint többfunkciós Kávézó kialakítása, amelyhez ajándék- és emléktárgy árusító kereskedelmi egység is csatlakozik, a Kossuth utcában található első villamosított lakóház (Szalkai-ház) teljes megújításával. Ebbe beletartozik az épület régi tornyának visszaállítása is, továbbá a kávézóban került elhelyezésre egy Tony Curtis életét és némely személyes tárgyát bemutató emlékszoba is, így az épületbelső egy különleges „filmes hangulatot” kapott.

A létrehozott turisztikai attrakciók reményeink szerint növelik a város idegenforgalmi vonzerejét, kapcsolódnak Mátészalka egyik legnagyobb rendezvénye, a „Fényes Napok” rendezvénysorozatához, amelyre évről évre számos látogató érkezik városunkba.

A fejlesztés hivatalos lezárására 2020. december 4-én került sor, egy online-sajtótájékoztató és projektzáró rendezvényt – a vírus vészhelyzet miatt „csak” online formában, közvetlen részvétel nélküli eseményt volt lehetséges megtartani.

Megkaptuk a Kossuth utca forgalomba helyezési engedélyét, továbbá rendelkezésre állnak az épületek (mozi és Szalkai-ház) jogerős használatba vételi engedélyei.

Jóváhagyást kaptunk a Magyar Államkincstártól és az illetékes Irányító Hatóságtól az üzemeltetés bérleti formában történő megvalósítására.

Ezzel lehetővé vált a létesítmények működésének megkezdése.

Az üzemeltetési feladatok ellátásával javaslatunk szerint Mátészalka Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft.-t kívánjuk megbízni.

Mint ismeretes a városüzemeltetési feladatokat ellátó Kft. 2015. óta számos más tevékenységet is végez, mint az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelése, a „Kispiac” üzemeltetése, a közétkeztetés, a városi uszoda- és strand üzemeltetése, a temető üzemeltetése, vagy a városi „Nagypiac” üzemeltetése, hogy a jelentősebbeket emeljük ki.

Mind szakmai, mind technikai feltételeket illetően a Kft. alkalmas a turisztikai létesítmények Irányító Hatóság által is elfogadott konstrukcióban való üzemeltetésére. Hozzáteve, hogy a Kft. jogosult harmadik személy (szakmai üzemeltető/befektető) bevonására a fentiekben részletezett ingatlanok hasznosításában.

Lényeges kiemelni továbbá, hogy az Irányító Hatóság kezdeményezésére és jóváhagyásával megvalósult a projektben felhasznált költségek tekintetében, az állami támogatás minősítés változtatása, valamint az általános forgalmi adó részleges visszaigénylési lehetőségnek megteremtése. Ezen módosítások miatt elengedhetlenné vált az üzemeltetés bérbeadás útján történő hasznosítása, amely hatására a megvalósított fejlesztési tevékenységek működtetéséből az önkormányzatunknak általános forgalmi adót tartalmazó bevétele keletkezik (pl. belépő/látogató jegyek, bérleti díj, egyéb ÁFA-köteles értékesítés bevétele).

A támogatási szerződés módosítása részben nettósította a beruházási költségeket, egyes szolgáltatási költségek arányosítása mellett, azaz a beruházáshoz kapcsoltn visszatérítendő ÁFA keletkezett. Szükséges és indokolt ezért, a létesítmények üzemeltetéséről gondoskodni, a megfelelő jogi- és üzemeltetési környezet kialakításával.

Figyelemmel az előzőekben ismertetett körülményekre elkészítettük a létesítmények bérleti-üzemeltetési szerződéseit tervezetét, amelyek biztosíthatják a projekt támogatási szerződésében előírt követelmények érvényesülését, a beruházás eredményeképpen megvalósult filmszínház, valamint többfunkciós közösségi célú épület megfelelő hasznosítását, működtetését.

Az üzemeltetéshez megkaptuk a már említett Irányító Hatósági engedélyt.

Az ismert járvány miatt – a veszélyhelyzet minimalizálása érdekében –, egyelőre a létesítmények nagyközönség felé történő megnyitása nem lehetséges.

Az üzemeltetésről azonban szükséges gondoskodni, ezért az előzőekben leírtak szerint javaslom a bérleti-üzemeltetési szerződés megkötését.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) rendelet 16. § (1) bekezdése értelmében *az önkormányzati törzsvagyon hasznosítása esetén az egy évet meghaladó időtartamra történő szerződés megkötéséről a Képviselő-testület dönt.*

Szakértői vélemények alapján elkészült a határozat-tervezethez mellékelt bérleti-üzemeltetési szerződés, mely részletesen meghatározza a társaság részére a létesítmények üzemeltetésével kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket, ellátandó feladatokat.

A jelen előterjesztésben ismertetett célok megvalósítása érdekében indítványozom, hogy Mátészalka Város Önkormányzata a határozat-tervezet mellékleteinek megfelelően a mátészalkai Mozi (Filmszínház) és a Szalkai-ház üzemeltetési feladatai ellátásával bízza meg a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft-t.

Mátészalka, 2021. március 3.

Dr. Hanusi Péter
polgármester



1. számú határozat-tervezet az 102-1/2021. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK/2021.(.....)

HATÁROZATA

a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft kötendő bérleti-üzemeltetési szerződésről

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú Kormányrendeletében, 2021. február 8. napjától, Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása és a magyar állampolgárok egészségnek és életének megóvása érdekében. Az Országgyűlés e rendelet hatályát a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló 2021. évi I. törvénnyel 2021. február 22. napján 90 nappal meghosszabbította.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A polgármester

1. Mátészalka Város Önkormányzata nevében az önkormányzat tulajdonában lévő, mátészalkai 3132 hrsz-ú, természetben Mátészalka, Kossuth utca 16. szám alatt elhelyezkedő „Szalkai-ház” megnevezésű ingatlant **2021. április 01. napjától határozatlan időre bérbe adja** a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft részére,
2. a bérleti-üzemeltetési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja,
3. az 1. pontban meghatározott **ingatlan bérleti díját 2021. április 01. napjától, 2021. december hónap 31. napjáig terjedő időszakra összesen 10.000 Ft + ÁFA/hó összegben állapítja meg.** Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és

a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú Korm. rendeletben, 2021. február 8. napjától, Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki és az Országgyűlés e rendelet hatályát a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló 2021. évi I. törvénnyel 2021. február 22. napján 90 nappal meghosszabbította. Bérló bérleti díj fizetési kötelezettsége a kihirdetett veszélyhelyzet időtartama alatt **felfüggesztésre kerül,**

4. 2022. január hónap 01. napjától kezdődően **kezdeményezi** a bérleti díj összegének felülvizsgálatát.
5. Mátészalka Város Önkormányzata nevében a szerződést aláírja.

Felelős: Dr. Hanusi Péter

Határidő: azonnal

Dr. Hanusi Péter
polgármester

INGATLAN BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

II.

amely létrejött egyrészről

Mátészalka Város Önkormányzata, mint Ingatlan tulajdonos

székhely: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

törzsszám: 731805

adószám: 15731807-2-15

bankszámlaszám: 107004029-25452208-51100005

képviseli: Dr. Hanusi Péter polgármester, mint bérbeadó – a továbbiakban: **Bérbeadó** –, *másrészről a*

Mátészalka Városgazda Nonprofit Kft.,

mint használati jog jogosultja

székhely: 4700 Mátészalka, Zöldfa utca 91.

cégjegyzékszám: 15-09-070074

adószám: 13546636-2-15

bankszámlaszám: 11744041-20110888-00000000

képviseli: **Valu Tibor** ügyvezető, mint Bérelő – továbbiakban: **Bérelő**,

a Bérbeadó és a Bérelő a továbbiakban együttesen: **Felek**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek és kikötések szerint Mátészalka Város Önkormányzata Polgármesterénekszámú határozata alapján.

I. Előzmények

Bérbeadó, mint Kedvezményezett „Történelmi városközpont turisztikai rekonstrukciója Mátészalka városában” elnevezésű TOP-1.2.1-15-SB1-2016-00013 azonosító számú támogatási kérelme alapján 730.441.606.- Ft összegű támogatást nyert turisztikai célú fejlesztés megvalósítására (továbbiakban Projekt).

A projekt keretében felújításra, átalakításra, modernizálásra került a mátészalkai belterület 3126 helyrajzi számon, a valóságban 4700 Mátészalka, Kossuth utca 40. szám alatt található Mozi (Filmszínház) megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Mozi), továbbá mátészalkai belterület 3132 helyrajzi számon, a valóságban 4700 Mátészalka, Kossuth utca 16. szám alatt található „Szalkai-ház”, vagy másképpen „Első villamosított lakóház” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Szalkai-ház).

A projekt keretében megvalósult beruházás eredményeképpen a nevezett ingatlanok megújultak, közösségi célú hasznosításuk bővült, részben új funkciókat kaptak, látogathatóságuk, közcélú használatuk széleskörűen biztosított. Bérbeadónak kötelezettsége a létesítmények hasznosításáról legalább a TOP-1.2.1-15-SB1-2016-00013 azonosító számú projekt záró projekt fenntartási jelentésének elfogadásáig gondoskodni, figyelemmel a projekt támogatási szerződésében foglalt kötelezettségei teljesítésére.

II. A szerződés tárgya

1. A Bérbeadó jelen szerződés keretében bérbe adja a kizárólagos tulajdonát képező a mátészalkai 3132 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 806 m² térmértékű, a valóságban 4700 Mátészalka, Kossuth utca 16. szám alatti ingatlant, a szerződés 1. számú mellékletében rögzített részletezettsége szerint (továbbiakban: Bérlemény, vagy „**Szalkai-ház**”).
2. Bérbeadó a II/1. pontban megnevezett ingatlant kiállító tér (állandó Technika történelmi -, valamint időszaki kiállítási tér), továbbá vendéglátó üzlet (büfé-kávézó, és ajándékbolt), ezeken felül rendezvény helyszín közösségi célú tevékenységei megvalósítására üzemeltetés céljából bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi, a jelen szerződés hatályba lépésétől számítottan, határozatlan időtartamra.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a szerződés aláírásának időpontjában érvényes járványügyi szabályok miatt, a Bérelő, vagy az általa igénybe vett harmadik személynek a jelen szerződés II/2. pontjában meghatározott feladatai ellátását legkésőbb 2021. augusztus 01. napjáig kell megkezdenie.

INGATLAN BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

II.

3. Felek kölcsönösen elfogadják, hogy a bérleti díj éves összege 2021. december 31. napjáig 10.000.- Ft/hónap + ÁFA, azaz Tízezer forint + ÁFA, melyet Bérelő havonta fizet meg, a Bérbeadó által készített és megküldött számla alapján, a tárgyhoz 8. napjáig.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a jelen bérleti díj meghatározásánál figyelembe vették azt a lényeges körülményt, hogy a szerződéskötés időpontjában érvényes járványügyi szabályok miatt a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlant céljának megfelelően nem lehetséges üzemeltetni.

4. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj összegéről 2022. január 01. napját megelőzően tárgyalásokat folytatnak a Bérelő által fizetendő bérleti díj összegéről, különös tekintettel a fél éves üzemeltetés eredményeinek tapasztalataira.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a birtokba adás napján a jelen Szerződés 2. számú elválaszthatatlan mellékletét képező birtokba adási jegyzőkönyvben rögzített műszaki állapotfelvétel szerinti állapotban bocsátja a Bérelő birtokába a Bérleményt. A jegyzőkönyvbe foglalható a Bérlemény birtokba adását érintő, Felek által lényegesnek minősített egyéb körülmény.
6. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény tárgyát képező ingatlan birtokba adására 2021. április hó 01 napján kerül sor, mely időpontban megállapítják azon mérőóra-állásokat, melytől kezdve Bérelő viseli a közműszolgáltatások költségeit, és amelyeknek oly módon köteles eleget tenni, hogy a mérőórát, amennyiben azok külön mérést biztosítanak, és a jogszabályok alapján üzemeltető nevére átírhatók, saját nevére (át)íratja.

III. A szerződés egyéb előírásai

1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés 3. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi a „Szalkai ház” nyitvatartási rendjének, továbbá a jelen szerződés I. Előzmények pontjában hivatkozott Támogatási Szerződésben foglaltak szerinti Bérbeadói kötelezettségek meghatározása, melyek vonatkozásában Bérelő köteles helyt állni.
2. Bérelő tudomásul veszi, hogy csak a Bérbeadó előzetes és írásbeli jóváhagyásával végezhet építési, átalakítási vagy más felújítási munkát. Amennyiben Bérelő valamely beruházást szükségesnek tart a Bérlemény határain belül, köteles a beruházás megkezdése előtt annak költségtervezetét és részletes műszaki tartalmát (tervet, alaprajzot, műszaki leírást, egyéb műszaki dokumentumot) ellenőrzés céljából Bérbeadónak bemutatni.
3. Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy megtagadja az ilyen módosításra vagy változtatásra vonatkozó jóváhagyását, ha az a Bérlemény megvalósításával kapcsolatos Támogatási Szerződésből eredő kötelmeivel, vagy a létesítmény összképével, illetve biztonságos üzemeltetésével nem tartja összeférhetőnek, vagy ha az veszélyeztetné a Bérlemény szerkezeti épségét. Bérbeadó indokolatlanul nem tagadhatja meg, illetve nem késleltetheti a jóváhagyás megadását. Bérbeadó feladata a módosítás, változtatás jóváhagyásáról szóló Irányító Hatósági döntés beszerzése.
4. Bérelő saját költségén köteles beszerezni a Bérbeadó által jóváhagyott változtatásokhoz szükséges valamennyi hatósági engedélyt.
5. Bérelő a tervezett beruházásokat a Bérbeadó ellenőrzését és jóváhagyását követően jogosult megvalósítani, ellenkező esetben saját kockázatára végzi azokat el, anélkül, hogy az építéssel, átalakítással, korszerűsítéssel, bővítéssel tulajdonjogot szerezne, vagy bármilyen kötelmi jogi megtérülési igényt támaszthatna. Ha a beruházás elvégzésével a Bérbeadónak bármilyen kárt okoz (például. a beruházásra benyújtott pályázati támogatás realizálásának megghiúsulását), köteles azt megtéríteni.

INGATLAN BÉRELETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

I.

6. A Bérelő által elvégzett beruházások megvalósulását követően műszaki átadás-átvétel alapján a Bérbeadó műszaki ellenőrzés útján átveszi és az előzetesen megállapított módon – költségtervezet és műszaki tartalom egyeztetés alkalmával rögzítettek szerint – elszámolnak a beruházás összegét illetően.
7. A Mozi Bérelő által megvalósított fejlesztésével kapcsolatos évenkénti költségek összege a vállalt éves bérleti díjba, annak 50 %-os mértékéig beszámíthatóak. A beszámítás lehetősége csak befejezett beruházási elem után nyílik meg, a beruházás megvalósítását követő időszakra. A munka elszámolása és a bérleti díjba való beszámítása a Bérbeadó által kijelölt személy igazolása alapján történik. A Bérelő által megvalósított beruházások önkormányzati tulajdonba kerülnek.
8. Jelen Szerződésben meghatározott bérleői kötelezettségvállalásokon kívül a bérlemény teljeskörű karbantartása, felújítása, valamint állagának megóvása Bérelő kötelezettsége.

Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony időtartama alatt a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot ellenőrizni, valamint az ingatlanhoz tartozó felül-építmények állapotát és annak rendeltetésszerű használatának állagát ellenőrizni.
9. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény csak rendeltetésének megfelelően, jelen Szerződésben rögzített célokra használható, mely használat megváltoztatásához jelen Szerződés módosítása szükséges.
10. A jelen Szerződés által szabályozott bérleti jogviszony megszűnésére, illetőleg megszüntetésére megfelelően kell alkalmazni a Ptk.-t, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt összhangban a Mátészalka Város Önkormányzata vagyonáról, vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012.(X.19.) rendelettel, és egyéb vonatkozó jogszabályokkal.
11. Bérelő köteles gondoskodni az üzemeltetés körébe tartozó élet- és balesetvédelmi, közegészségügyi és egyéb hatósági előírások betartásáról, valamint az ezek megszegéséből eredő jogszabályban előírt károk megfizetéséről.
12. Bérelő, mint üzemeltető a Mozit működési engedély birtokában jogosult üzemeltetni.
13. Bérelő a Mozi nyitvatartási ideje alatt köteles biztosítani a mosdók, WC-k használatát, köteles gondoskodni továbbá a takarításáról, téli időszakban a Mozihoz tartozó közterületen a szükséges hó eltakarításáról és a terület síkosság mentesítéséről, valamint a hulladék elszállításáról a zárást követően haladéktalanul.
14. Bérelő saját költségén köteles megoldani az üzemeltetésre átadott parkoló terület takarítását és síkosság mentesítését.
15. Jelen Szerződés által szabályozott bérleti jogviszony megszüntethető;
 - a. ha a szerződő felek a jelen bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
 - b. A bérleti jogviszony megszűnik, ha a bérlemény megsemmisül.
 - c. A bérleti jogviszony megszűnik a bíróság jogerős ítélete alapján.
 - d. Felek bármelyike jogosult jelen szerződést 90 napos felmondási idővel indoklás nélkül felmondani.
16. Bérbeadó jogosult a Szerződés rendkívüli (azonnali hatályú) felmondással történő megszüntetésére;
 - a. ha a bérelő a jelen szerződésből fakadó bármely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, s a bérbeadó ezen kötelezettség teljesítésére – az azonnali hatályú felmondásra, mint jogkövetkezményre vonatkozó figyelmeztetéssel együtt – 15 napos határidő tűzésével írásban felhívja őt, de a bérelő ezen határidőt is elmulasztja. Ebben az esetben a bérbeadó további 8 napon belül, írásban élhet a felmondás jogával.

INGATLAN BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

I.

- b. ha a bérlő a jelen szerződésben vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó erre vonatkozó írásbeli felszólítása ellenére, a bérbeadó által megjelölt póthatáridőben sem teljesíti. Ebben az esetben a bérbeadó az elmulasztott póthatáridőtől számított 15 napon belül, írásban élhet a felmondás jogával.
 - c. ha a bérlő, a bérleményt nem rendeltetésszerűen, vagy a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően használja, illetve rongálja ideértve ha a bérlemény karbantartásával, felújításával kapcsolatos munkálatokat nem végzi el, s a bérbeadó a magatartás megszüntetésére és/vagy a megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított 8 napon belül – az azonnali hatályú felmondásra, mint jogkövetkezményre vonatkozó figyelmeztetéssel együtt – írásban felszólítja a bérlőt, s ő a felszólítás alapjául szolgáló magatartását folytatja vagy megismétli. Ebben az esetben a bérbeadó a magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 napon belül, írásban köteles közölni a felmondást a bérlővel.
 - d. ha a bérlemény vagy annak egy része a bérbeadónak felróható okból használhatatlanná válik, vagy a bérleményre, illetőleg annak egy részére 3. személynek a jelen szerződés hatálya alatt olyan joga keletkezik, amely a bérlőt a bérlemény vagy adott része birtoklásában (használatában) korlátozza vagy megakadályozza. Ebben az esetben a bérlő jogosult az azonnali hatályú felmondással élni, mely esetben a felmondási idő 15 napnál rövidebb nem lehet.
 - e. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérlőtől a bérleti szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást bérlővel a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
17. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt saját ingóságaitól kiürítve, a természetes használatból fakadó elhasználódásnak megfelelő állapotban köteles átadni a bérbeadó részére. A bérleti szerződés megszüntetése esetén a bérlő köteles a bérlemény kiürítéséig minden szerződéses kötelezettségét teljesíteni.
- Ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján, legkésőbb 17,00 óráig a bérleményt nem üríti ki, köteles arra az időre, amíg a bérleményt jogcím nélkül használja, a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni. A bérlő köteles a bérleményt nagytakarítva visszaadni a bérbeadó részére. Szerződő felek megállapítják, hogy amennyiben a nagytakarítás elmarad úgy a bérbeadó jogosult 10.000.-Ft összeget az óvadék összegéből levonni.
- A bérleti jogviszony bármely okokból történő megszűnése esetén a bérbeadó nem kötelezett cserehelyiség biztosítására.
18. Bérlő tudomásul veszi, hogy az II/1. pontban megjelölt ingatlan vagyont Bérbeadó hozzájárulása nélkül meg nem terhelheti, biztosítékba nem adhatja, rajta osztott tulajdont nem létesíthet.
19. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő jogosult a jelen szerződés II/2. pontban meghatározott feladatok ellátását részében, vagy egészében harmadik személynek átengedni. Bérlő ebben az esetben az általa igénybe vett harmadik személlyel együtt egyetemleges felelősséggel tartozik a Bérbeadó irányában. Bérbeadó az ingatlan jelen szerződésben meghatározott eltérő célú hasznosításához nem járul hozzá, ennek esetleges bekövetkezése a szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.
20. Bérlő kijelenti, és egyben tudomásul veszi, a Bérbeadó azon tájékoztatását, hogy amennyiben a Bérlő a jelen szerződés tárgyát képező II/2. pontban foglalt feladatok ellátását egészen, vagy részben harmadik személynek átengedi, és a szerződés tárgya, vagy összecszerúsége miatt a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (kbt.) hatálya alá tartozik ezen eljárás lefolytatására a Bérlő köteles.

INGATLAN BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

II.

21. Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben az érdekkörében felmerült tevékenység kapcsán Bérbeadónak „Történelmi városközpont turisztikai rekonstrukciója Mátészalka városában” elnevezésű TOP-1.2.1-15-SB1-2016-00013 azonosító számú projekt támogatással kapcsolatos visszafizetési kötelezettsége merül fel, akkor azt Bérbeadó felé megtéríti.
22. A közüzemi díjak meg nem fizetése, és a jogszabályban vagy jelen Szerződésben rögzített feltételek nem teljeskörű, vagy nem megfelelő teljesítése esetén, Bérbeadó jogosult jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani.
23. Bérbeadó köteles a „Történelmi városközpont turisztikai rekonstrukciója Mátészalka városában” elnevezésű TOP-1.2.1-15-SB1-2016-00013 azonosító számú projekt támogatási szerződése szerinti (Közreműködő Szervezet, Irányító Hatóság, vagy más közhatami szervezet felszólítása alapján keletkező), esetleges adatszolgáltatási kötelezettségnek Bérő felé eleget tenni. Bérbeadó vállalja, hogy a támogatási szerződés módosulás esetén, amennyiben ez Bérőt érinti, annak megvalósításában aktív közreműködést vállal.
24. „Az összes, jelen szerződést érintő értesítést, felszólítást, figyelmeztetést, észrevételt, vagy kifogást írásban (tértivevényes levél, fax vagy e-mail útján) kell megtenni. A szóbeli közlés csak akkor érvényes, ha azt 1 munkanapon belül írásban a másik fél megerősítette. Felek értesítési címének a fejlécben megadott címeteket kell tekinteni. A faxon vagy e-mail-en leadott értesítés esetén a feladást követő második munkanapon, személyes átadás esetén azonnal kézbesítettnek kell tekinteni. Postai kézbesítés esetén bármely értesítés a másik féllel közöltnek tekintendő a fél jelen szerződésben rögzített címére történő megküldése esetén, az értesítés az ajánlott tértivevényes levélként történő postára adásától számított 5. (ötödik) munkanapon, abban az esetben is, ha kézbesítés bármilyen akadályba ütközött.”
25. A felek törekszenek a jelen bérleti szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat, vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezni. A szerződő felek a jelen jogviszonyból fakadó mindennemű jogvitájuk elbírálására alávetik magukat a bérlemény elhelyezkedése szerinti bíróság kizárólagos illetékességének.
26. A jelen bérleti szerződés előírásaira, a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekre, valamint a bérleti szerződésből adódó jogvitákra a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
27. Jelen Szerződés hatálybalépésének feltétele a Szerződés pénzügyi ellenjegyzése, valamint mindkét Fél általi kölcsönös aláírása.

Szerződő Felek jelen okiratot elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 5 eredeti példányban írták alá.

Mátészalka, 2021. március

.....
Bérbeadó képviseletében
Dr. Hanusi Péter
polgármester

ph.

Jogi ellenjegyzés:

.....

.....
Bérő képviseletében
Valu Tibor
ügyvezető

ph.

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....

1.sz. melléklet

A létesítmény (bérlemény) elemei

<i>Megnevezés</i>	<i>Leírás</i>	<i>Mennyiségi egység (....)</i>	<i>Mennyiség</i>

Kelt: Mátészalka, 2021. hó nap

.....
Bérbeadó képviselőként**Dr. Hanusi Péter**
polgármester.....
Bérlő képviselőként**Valu Tibor**
ügyvezető

Jogi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés:



A létesítmény (bérlemény) birtokba adási jegyzőkönyve

Készült:

Tárgy:

Jelen vannak:

Megállapítások:

kmf.

.....
Bérbeadó képviselőjében

Dr. Hanusi Péter
polgármester

.....
Bérlő képviselőjében

Valu Tibor
ügyvezető

Jogi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés:

A létesítmény nyitva-tartása

..... **Nyitvatartási rendje:**

Hétfő	Kedd	Szerda	Csütörtök	Péntek	Szombat

-
-
-

Bérlő által vállalt Bérbeadói kötelezettségek jegyzéke:

Bérbeadó és Bérlő egyetemlegesen vállalt kötelezettségei a „Történelmi városközpont turisztikai rekonstrukciója Mátészalka városában” elnevezésű, TOP-1.2.1-15-SB1-2016-00013 azonosító számú projekt (továbbiakban: projekt) Támogató Szerződése alapján létrejött Ingatlan bérleti-üzemeltetési szerződésekkel (Mozi és Szalkai Ház bérlemények) kapcsolatosan:

- Bérlő vállalja, a projekt megvalósítása során létrehozott turisztikai vonzerő profiljának megfelelően, évi minimum 4 alkalommal, rendezvény szervezését,
- tekintettel a Kedvezményezett (Bérbeadó) évi 20.000 fős látogatói létszám elérésére vonatkozó kötelezettségére, Bérlő biztosítja a „Látogatói létszám” mérésére/regisztrációjára alkalmas nyilvántartást vezetését, amely a projekt befejezését követő első naptári év végéig megvalósítandó, illetve ennek folyamatos tartását írja elő a fenntartási időszak végéig.

Bérlő köteles az üzemeltetés során alkalmazni és megvalósítani a következő projekt-követelményeket:

- o a projekt keretében kialakított turisztikai létesítmény(ek) egész évben, de legalább az év 270 napján nyitva tartanak (elérhetőek), valamint turisztikai főszezonban legalább heti 5 napon, 8 órában fogadják a látogatókat, továbbá a projekt pályázati Felhívása vonatkozó egyéb követelménye szerint betartásra kerül az ún. „szünnapi szabály”¹.

¹ A turizmus szezonális ingadozásának csökkentése érdekében a támogatott létesítményeknek egész évben, de legalább az év 270 napján nyitva kell tartaniuk. Továbbá az adott turisztikai attrakció főszezonjában heti 5 napon, naponta min. 8 órában kötelező a nyitva-tartás, a szünnap nem eshet szombatra, vasárnapra és ünnepnapra (kivéve december 25. és január 1.). A 270 napos nyitvatartási kötelezettség alól kivételt képeznek a természetes fürdőhelyek, amelyek esetében 4 hónapos folyamatos főszezoni nyitva-tartás az elvárt, valamint szabadtéri rendezvényhelyszínek, szabadtéri múzeumok, illetve kisvasutak (kivéve hantámcsaló jármény benyújtásakor egész évben üzemelő létesítmény), ahol évi 200 napos nyitvatartás szükséges. (kiemelés: a TOP-1.2.1 a pályázati Felhívás 3.2.1 g) alpontja szerint).

- Biztosítja a létesítményhez tartozó közterületeken kialakított parkolók diszkriminációmentes hozzáférhetősége követelményét,
 - gondoskodik róla, hogy a létesítmény(ek)ben legyen lehetőség a szelektív hulladékgyűjtésre,
 - alkalmazza a létesítmény(ek) üzemeltetése során a projekt marketing tevékenységei keretében kialakított egységes, a piacra jutást elősegítő Arculati kézikönyvet,
 - biztosítja az információk többnyelvűségét, továbbá a kommunikációba beépíti az életkor-független és családbarát megoldásokat az üzemeltetéshez kapcsolódó kiadványok összeállításánál.
- További, a projekthez tartozó kötelezettségei:
- Bérelő vállalja az üzemeltetés során, a projekt megvalósításában szakmai együttműködést megvalósító szervezetekkel a további együttműködést, illetve annak fenntartását.
 - Bérelő gondoskodik a létesítmény(ek) üzemeltetése kapcsán a vonatkozó környezetvédelmi és esélyegyenlőségi jogszabályok betartásáról, valamint a projekt által érintett területen a védett természeti és kulturális értékek megőrzéséről.
 - Bérelő vállalja, az üzemeltetés során esetlegesen keletkező környezeti kár és az esélyegyenlőség szempontjából jogszabályba ütköző nem-megfelelőség megszüntetését.
 - Bérelő köteles az üzemeltetés/működtetés kapcsán szervezett nyilvános eseményeken, a kommunikációban és viselkedésében az „esélytudatosság kifejezése” elvét érvényesíteni, vállalja továbbá, hogy nem közvetít szegregációt, valamint csökkenti a csoportokra vonatkozó meglévő előítéleteket.

Kelt: Mátészalka, 2021. hó ... nap

.....
Bérbeadó képviselőjében

Dr. Hanusi Péter
polgármester

.....
Bérelő képviselőjében

Valu Tibor
ügyvezető

Jogi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés:

2. számú határozat-tervezet az 102-1/2021. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTERÉNEK
...../2021.(.....)

HATÁROZATA

a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft kötendő bérleti-üzemeltetési szerződésről

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú Kormányrendeletében, 2021. február 8. napjától, Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása és a magyar állampolgárok egészségnek és életének megóvása érdekében. Az Országgyűlés e rendelet hatályát a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló 2021. évi I. törvénnyel 2021. február 22. napján 90 nappal meghosszabbította.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A polgármester

- 1. Mátészalka Város Önkormányzata nevében az önkormányzat tulajdonában lévő, mátészalkai 3126 hrsz-ú, természetben Mátészalka, Kossuth utca 40. szám alatt elhelyezkedő Mozi-Filmszínház megnevezésű ingatlant 2021. április 01. napjától határozatlan időre bérbe adja a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft részére,**
- 2. a bérleti-üzemeltetési szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja,**
- 3. az 1. pontban meghatározott ingatlan bérleti díját 2021. április 01. napjától, 2021. december hónap 31. napjáig terjedő időszakra összesen 10.000 Ft + ÁFA/hó összegben állapítja meg. Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és**

a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú Korm. rendeletben, 2021. február 8. napjától, Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki és az Országgyűlés e rendelet hatályát a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló 2021. évi I. törvénnyel 2021. február 22. napján 90 nappal meghosszabbította. Bérelő bérleti díj fizetési kötelezettsége a kihirdetett veszélyhelyzet időtartama alatt **felfüggesztésre kerül,**

4. 2022. január hónap 01. napjától kezdődően **kezdeményezi** a bérleti díj összegének felülvizsgálatát,
5. Mátészalka Város Önkormányzata nevében a szerződést aláírja.

Felelős: Dr. Hanusi Péter

Határidő: azonnal

Dr. Hanusi Péter
polgármester

INGATLAN BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

I.

amely létrejött egyrészről

Mátészalka Város Önkormányzata, mint **Ingatlan tulajdonos**

székhely: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

törzsszám: 731805

adószám: 15731807-2-15

bankszámlaszám: 107004029-25452208-51100005

képviseli: Dr. Hanusi Péter polgármester, mint bérbeadó – a továbbiakban:

Bérbeadó –,

másrészről a

Mátészalka Városgazda Nonprofit Kft.,

mint használati jog jogosultja

székhely: 4700 Mátészalka, Zöldfa utca 91.

adószám: 13546636-2-15

bankszámlaszám: 11744041-20110888-00000000

képviseli: **Valu Tibor** ügyvezető, mint Bérelő – továbbiakban: **Bérelő**,

a Bérbeadó és a Bérelő a továbbiakban együttesen: **Felek**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek és kikötések szerint Mátészalka Város Önkormányzata Polgármesterének számú határozata alapján.

I. Előzmények

Bérbeadó, mint Kedvezményezett „Történelmi városközpont turisztikai rekonstrukciója Mátészalka városában” elnevezésű TOP-1.2.1-15-SB1-2016-00013 azonosító számú támogatási kérelme alapján 730.441.606.- Ft összegű támogatást nyert turisztikai célú fejlesztés megvalósítására (továbbiakban Projekt).

A projekt keretében felújításra, átalakításra, modernizálásra került a mátészalkai belterület 3126 helyrajzi számon, a valóságban 4700 Mátészalka, Kossuth utca 40. szám alatt található Mozi (Filmszínház) megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Mozi), továbbá mátészalkai belterület 3132 helyrajzi számon, a valóságban 4700 Mátészalka, Kossuth utca 16. szám alatt található „Szalkai-ház”, vagy másképpen „Első villamosított lakóház” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Szalkai-ház).

A projekt keretében megvalósult beruházás eredményeképpen a nevezett ingatlanok megújultak, közösségi célú hasznosításuk bővült, részben új funkciókat kaptak, látogathatóságuk, közcélú használatuk széleskörűen biztosított. Bérbeadónak kötelezettsége a létesítmények hasznosításáról legalább a TOP-1.2.1-15-SB1-2016-00013 azonosító számú projekt záró projekt fenntartási jelentésének elfogadásáig gondoskodni, figyelemmel a projekt támogatási szerződésében foglalt kötelezettségei teljesítésére.

II. A szerződés tárgya

1. A Bérbeadó jelen szerződés keretében bérbe adja a kizárólagos tulajdonát képező a mátészalkai 3126 helyrajzi számú, kivett filmszínház megnevezésű, 2595 m² térmértékű, a valóságban 4700 Mátészalka, Kossuth utca 40. szám alatti ingatlant, a szerződés 1. számú mellékletében rögzített részletezettsége szerint (továbbiakban: Bérlemény, vagy **Mozi**).
2. Bérbeadó a II/1. pontban megnevezett ingatlant mozi-filmszínház, továbbá kiállító és rendezvény helyszínek közösségi célú tevékenységei megvalósítására üzemeltetés céljából bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi, a jelen szerződés hatályba lépésétől számítottan, határozatlan időtartamra.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a szerződés aláírásának időpontjában érvényes járványügyi szabályok miatt, a Bérelő, vagy az általa igénybe vett harmadik személynek a jelen szerződés II/2. pontjában meghatározott feladatai ellátását legkésőbb 2021. augusztus 01. napjáig kell megkezdenie.

INGATLAN BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

I.

fizet meg, a Bérbeadó által készített és megküldött számla alapján, a tárgyhó 8. napjáig.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a jelen bérleti díj meghatározásánál figyelembe vették azt a lényeges körülményt, hogy a szerződéskötés időpontjában érvényes járványügyi szabályok miatt a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlant céljának megfelelően nem lehetséges üzemeltetni.

4. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj összegéről 2022. január 01. napját megelőzően tárgyalásokat folytatnak a Bérelő által fizetendő bérleti díj összegéről, különös tekintettel a fél éves üzemeltetés eredményeinek tapasztalataira.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a birtokba adás napján a jelen Szerződés 2. számú elválaszthatatlan mellékletét képező birtokba adási jegyzőkönyvben rögzített műszaki állapotfelvétel szerinti állapotban bocsátja a Bérelő birtokába a Bérleményt. A jegyzőkönyvbe foglalható a Bérlemény birtokba adását érintő, Felek által lényegesnek minősített egyéb körülmény.
6. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény tárgyát képező ingatlan birtokba adására 2021. április hó 01. napján kerül sor, mely időpontban megállapítják azon mérőóra-állásokat, melytől kezdve Bérelő viseli a közműszolgáltatások költségeit, és amelyeknek oly módon köteles eleget tenni, hogy a mérőórákat, amennyiben azok külön mérést biztosítanak, és a jogszabályok alapján üzemeltető nevére átírhatók, saját nevére (át)írhatja.

III. A szerződés egyéb előírásai

1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés 3. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi a Mozi nyitvatartási rendjének, továbbá a jelen szerződés I. Előzmények pontjában hivatkozott Támogatási Szerződésben foglaltak szerinti Bérbeadói kötelezettségek meghatározása, melyek vonatkozásában Bérelő köteles helyt állni.
2. Bérelő tudomásul veszi, hogy csak a Bérbeadó előzetes és írásbeli jóváhagyásával végezhet építési, átalakítási vagy más felújítási munkát. Amennyiben Bérelő valamely beruházást szükségesnek tart a Bérlemény határain belül, köteles a beruházás megkezdése előtt annak költségtervezetét és részletes műszaki tartalmát (tervet, alaprajzot, műszaki leírást, egyéb műszaki dokumentumot) ellenőrzés céljából Bérbeadónak bemutatni.
3. Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy megtagadja az ilyen módosításra vagy változtatásra vonatkozó jóváhagyását, ha az a Bérlemény megvalósításával kapcsolatos Támogatási Szerződésből eredő kötelmeivel, vagy a létesítmény összképével, illetve biztonságos üzemeltetésével nem tartja összeférhetőnek, vagy ha az veszélyeztetné a Bérlemény szerkezeti épségét. Bérbeadó indokolatlanul nem tagadhatja meg, illetve nem késleltetheti a jóváhagyás megadását. Bérbeadó feladata a módosítás, változtatás jóváhagyásáról szóló Irányító Hatósági döntés beszerzése.
4. Bérelő saját költségén köteles beszerezni a Bérbeadó által jóváhagyott változtatásokhoz szükséges valamennyi hatósági engedélyt.
5. Bérelő a tervezett beruházásokat a Bérbeadó ellenőrzését és jóváhagyását követően jogosult megvalósítani, ellenkező esetben saját kockázatára végzi azokat el, anélkül, hogy az építéssel, átalakítással, korszerűsítéssel, bővítéssel tulajdonjogot szerezne, vagy bármilyen kötelmi jogi megtérülési igényt támaszthatna. Ha a beruházás elvégzésével a Bérbeadónak bármilyen kárt okoz (például. a beruházásra benyújtott pályázati támogatás realizálásának megghiúsulását), köteles azt megtéríteni.
6. A Bérelő által elvégzett beruházások megvalósulását követően műszaki átadás-átvétel alapján a Bérbeadó műszaki ellenőrzés útján átveszi és az előzetesen megállapított

INGATLAN BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

II.

6. A Bérelő által elvégzett beruházások megvalósulását követően műszaki átadás-átvétel alapján a Bérbeadó műszaki ellenőrzés útján átveszi és az előzetesen megállapított módon – költségtervezet és műszaki tartalom egyeztetés alkalmával rögzítettek szerint – elszámolnak a beruházás összegét illetően.
7. A „Szalkai ház” Bérelő által megvalósított fejlesztésével kapcsolatos évenkénti költségek összege a vállalt éves bérleti díjba, annak 50 %-os mértékéig beszámíthatóak. A beszámítás lehetősége csak befejezett beruházási elem után nyílik meg, a beruházás megvalósítását követő időszakra. A munka elszámolása és a bérleti díjba való beszámítása a Bérbeadó által kijelölt személy igazolása alapján történik. A Bérelő által megvalósított beruházások önkormányzati tulajdonba kerülnek.
8. Jelen Szerződésben meghatározott bérleői kötelezettségvállalásokon kívül a bérlemény teljeskörű karbantartása, felújítása, valamint állagának megóvása Bérelő kötelezettsége.

Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony időtartama alatt a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot ellenőrizni, valamint az ingatlanhoz tartozó felül-építmények állapotát és annak rendeltetésszerű használatának állagát ellenőrizni.
9. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény csak rendeltetésének megfelelően, jelen Szerződésben rögzített célokra használható, mely használat megváltoztatásához jelen Szerződés módosítása szükséges.
10. A jelen Szerződés által szabályozott bérleti jogviszony megszűnésére, illetőleg megszüntetésére megfelelően kell alkalmazni a Ptk.-t, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt összhangban a Mátészalka Város Önkormányzata vagyonáról, vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012.(X.19.) rendelettel, és egyéb vonatkozó jogszabályokkal.
11. Bérelő köteles gondoskodni az üzemeltetés körébe tartozó élet- és balesetvédelmi, közegészségügyi és egyéb hatósági előírások betartásáról, valamint az ezek megszegéséből eredő jogszabályban előírt károk megfizetéséről.
12. Bérelő, mint üzemeltető a „Szalkai ház”-at a szükséges működési engedély birtokában jogosult üzemeltetni.
13. Bérelő a „Szalkai ház” nyitvatartási ideje alatt köteles biztosítani a mosdók, WC-k használatát, köteles gondoskodni továbbá a takarításáról, téli időszakban a „Szalkai ház”-hoz tartozó közterületen a szükséges hó eltakarításáról és a terület síkosság mentesítéséről, valamint a hulladék elszállításáról a zárást követően haladéktalanul.
14. Bérelő saját költségén köteles megoldani az üzemeltetésre átadott parkoló terület takarítását és síkosság mentesítését.
15. Jelen Szerződés által szabályozott bérleti jogviszony megszüntethető:
 - a. ha a szerződő felek a jelen bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
 - b. A bérleti jogviszony megszűnik, ha a bérlemény megsemmisül.
 - c. A bérleti jogviszony megszűnik a bíróság jogerős ítélete alapján.
 - d. Felek bármelyike jogosult jelen szerződést 90 napos felmondási idővel indoklás nélkül felmondani.
16. Bérbeadó jogosult a Szerződés rendkívüli (azonnali hatályú) felmondással történő megszüntetésére;
 - a. ha a bérelő a jelen szerződésből fakadó bármely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, s a bérbeadó ezen kötelezettség teljesítésére – az azonnali hatályú felmondásra, mint jogkövetkezményre vonatkozó figyelmeztetéssel együtt – 15 napos határidő tűzésével írásban felhívja őt, de a bérelő ezen határidőt is elmulasztja. Ebben az esetben a bérbeadó további 8 napon belül, írásban élhet a felmondás jogával.

INGATLAN BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

II.

- b. ha a bérlő a jelen szerződésben vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó erre vonatkozó írásbeli felszólítása ellenére, a bérbeadó által megjelölt póthatáridőben sem teljesíti. Ebben az esetben a bérbeadó az elmulasztott póthatáridőtől számított 15 napon belül, írásban élhet a felmondás jogával.
 - c. ha a bérlő, a bérleményt nem rendeltetésszerűen, vagy a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően használja, illetve rongálja ideértve ha a bérlemény karbantartásával, felújításával kapcsolatos munkálatokat nem végzi el, s a bérbeadó a magatartás megszüntetésére és/vagy a megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított 8 napon belül – az azonnali hatályú felmondásra, mint jogkövetkezményre vonatkozó figyelmeztetéssel együtt – írásban felszólítja a bérlőt, s ő a felszólítás alapjául szolgáló magatartását folytatja vagy megismétli. Ebben az esetben a bérbeadó a magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 napon belül, írásban köteles közölni a felmondást a bérlővel.
 - d. ha a bérlemény vagy annak egy része a bérbeadónak felróható okból használhatatlanná válik, vagy a bérleményre, illetőleg annak egy részére 3. személynek a jelen szerződés hatálya alatt olyan joga keletkezik, amely a bérlőt a bérlemény vagy adott része birtoklásában (használatában) korlátozza vagy megakadályozza. Ebben az esetben a bérlő jogosult az azonnali hatályú felmondással élni, mely esetben a felmondási idő 15 napnál rövidebb nem lehet.
 - e. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérlőtől a bérleti szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást bérlővel a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
17. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt saját ingóságaitól kiürítve, a természetes használatból fakadó elhasználódásnak megfelelő állapotban köteles átadni a bérbeadó részére. A bérleti szerződés megszüntetése esetén a bérlő köteles a bérlemény kiürítéséig minden szerződéses kötelezettségét teljesíteni.
- Ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján, legkésőbb 17,00 óráig a bérleményt nem üríti ki, köteles arra az időre, amíg a bérleményt jogcím nélkül használja, a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni. A bérlő köteles a bérleményt nagytakarítva visszaadni a bérbeadó részére. Szerződő felek megállapítják, hogy amennyiben a nagytakarítás elmarad úgy a bérbeadó jogosult 10.000.-Ft összeget az óvadék összegéből levonni.
- A bérleti jogviszony bármely okokból történő megszűnése esetén a bérbeadó nem kötelezett cserehelyiség biztosítására.
18. Bérlő tudomásul veszi, hogy az II/1. pontban megjelölt ingatlan vagyont Bérbeadó hozzájárulása nélkül meg nem terhelheti, biztosítékba nem adhatja, rajta osztott tulajdont nem létesíthet.
19. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő jogosult a jelen szerződés II/2. pontban meghatározott feladatok ellátását részében, vagy egészében harmadik személynek átengedni. Bérlő ebben az esetben az általa igénybe vett harmadik személlyel együtt egyetemleges felelősséggel tartozik a Bérbeadó irányában. Bérbeadó az ingatlan jelen szerződésben meghatározott eltérő célú hasznosításához nem járul hozzá, ennek esetleges bekövetkezése a szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.
20. Bérlő kijelenti, és egyben tudomásul veszi, a Bérbeadó azon tájékoztatását, hogy amennyiben a Bérlő a jelen szerződés tárgyát képező II/2. pontban foglalt feladatok ellátását egészen, vagy részben harmadik személynek átengedi, és a szerződés tárgya, vagy összesszerűsége miatt a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (kbt.) hatálya alá tartozik ezen eljárás lefolytatására a Bérlő köteles.

INGATLAN BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

I.

21. Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben az érdekkörében felmerült tevékenység kapcsán Bérbeadónak „Történelmi városközpont turisztikai rekonstrukciója Mátészalka városában” elnevezésű TOP-1.2.1-15-SB1-2016-00013 azonosító számú projekt támogatással kapcsolatos visszafizetési kötelezettsége merül fel, akkor azt Bérbeadó felé megtéríti.
22. A közüzemi díjak meg nem fizetése, és a jogszabályban vagy jelen Szerződésben rögzített feltételek nem teljeskörű, vagy nem megfelelő teljesítése esetén, Bérbeadó jogosult jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani.
23. Bérbeadó köteles a „Történelmi városközpont turisztikai rekonstrukciója Mátészalka városában” elnevezésű TOP-1.2.1-15-SB1-2016-00013 azonosító számú projekt támogatási szerződése szerinti (Közreműködő Szervezet, Irányító Hatóság, vagy más közhatami szervezet felszólítása alapján keletkező), esetleges adatszolgáltatási kötelezettségnek Bérő felé eleget tenni. Bérbeadó vállalja, hogy a támogatási szerződés módosulás esetén, amennyiben ez Bérőt érinti, annak megvalósításában aktív közreműködést vállal.
24. „Az összes, jelen szerződést érintő értesítést, felszólítást, figyelmeztetést, észrevételt, vagy kifogást írásban (tértivevényes levél, fax vagy e-mail útján) kell megtenni. A szóbeli közlés csak akkor érvényes, ha azt 1 munkanapon belül írásban a másik fél megerősítette. Felek értesítési címének a fejlécben megadott címeket kell tekinteni. A faxon vagy e-mail-en leadott értesítés esetén a feladást követő második munkanapon, személyes átadás esetén azonnal kézbesítettnek kell tekinteni. Postai kézbesítés esetén bármely értesítés a másik féllel közöltnek tekintendő a fél jelen szerződésben rögzített címére történő megküldése esetén, az értesítés az ajánlott tértivevényes levélként történő postára adásától számított 5. (ötödik) munkanapon, abban az esetben is, ha kézbesítés bármilyen akadályba ütközött.”
25. A felek törekszenek a jelen bérleti szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat, vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezni. A szerződő felek a jelen jogviszonyból fakadó mindennemű jogvitájuk elbírálására alávetik magukat a bérlemény elhelyezkedése szerinti bíróság kizárólagos illetékességének.
26. A jelen bérleti szerződés előírásaira, a bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekre, valamint a bérleti szerződésből adódó jogvitákra a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
27. Jelen Szerződés hatálybalépésének feltétele a Szerződés pénzügyi ellenjegyzése, valamint mindkét Fél általi kölcsönös aláírása.

Szerződő Felek jelen okiratot elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 5 eredeti példányban írták alá.

Mátészalka, 2021. március

.....
Bérbeadó képviselőjében
Dr. Hanusi Péter
polgármester

ph.

Jogi ellenjegyzés:

.....

.....
Bérő képviselőjében
Valu Tibor
ügyvezető

ph.

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....

1.sz. melléklet

A létesítmény (bérlemény) elemei

<i>Megnevezés</i>	<i>Leírás</i>	<i>Mennyiségi egység (....)</i>	<i>Mennyiség</i>

Kelt: Mátészalka, 2021. hó nap

.....
Bérbeadó képviselőjében**Dr. Hanusi Péter**
polgármester.....
Bérlő képviselőjében**Valu Tibor**
ügyvezető

Jogi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés:

2.sz. melléklet

A létesítmény (bérlemény) birtokba adási jegyzőkönyve

Készült:

Tárgy:

Jelen vannak:

Megállapítások:

kmf.

.....
Bérbeadó képviselőként

Dr. Hanusi Péter
polgármester

.....
Bérlő képviselőként

Valu Tibor
ügyvezető

Jogi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés:

A létesítmény nyitva-tartása

..... Nyitvatartási rendje:

Hétfő	Kedd	Szerda	Csütörtök	Péntek	Szombat

-
-
-

Bérlő által vállalt Bérbeadói kötelezettségek jegyzéke:

Bérbeadó és Bérlő egyetemlegesen vállalt kötelezettségei a „Történelmi városközpont turisztikai rekonstrukciója Mátészalka városában” elnevezésű, TOP-1.2.1-15-SB1-2016-00013 azonosító számú projekt (továbbiakban: projekt) Támogató Szerződése alapján létrejött Ingatlan bérleti-üzemeltetési szerződésekkel (Mozi és Szalkai Ház bérlemények) kapcsolatosan:

- Bérlő vállalja, a projekt megvalósítása során létrehozott turisztikai vonzerő profiljának megfelelően, évi minimum 4 alkalommal, rendezvény szervezését,
- tekintettel a Kedvezményezett (Bérbeadó) évi 20.000 fős látogatói létszám elérésére vonatkozó kötelezettségére, Bérlő biztosítja a „Látogatói létszám” mérésére/regisztrációjára alkalmas nyilvántartást vezetését, amely a projekt befejezését követő első naptári év végéig megvalósítandó, illetve ennek folyamatos tartását írja elő a fenntartási időszak végéig.

Bérlő köteles az üzemeltetés során alkalmazni és megvalósítani a következő projekt-követelményeket:

- o a projekt keretében kialakított turisztikai létesítmény(ek) egész évben, de legalább az év 270 napján nyitva tartanak (elérhetőek), valamint turisztikai főszezonban legalább heti 5 napon, 8 órában fogadják a látogatókat, továbbá a projekt pályázati Felhívása vonatkozó egyéb követelménye szerint betartásra kerül az ún. „szünnapi szabály”¹.

¹ A turizmus szezonális ingadozásának csökkentése érdekében a támogatott létesítményeknek egész évben, de legalább az év 270 napján nyitva kell tartaniuk. Továbbá az adott turisztikai attrakció főszezonjában heti 5 napon, naponta min. 8 órában kötelező a nyitva-tartás, a szünnapi nem eshet szombatra, vasárnapra és ünnepnapra (kivéve december 25. és január 1.). A 270 napos nyitvatartási kötelezettség alól kivételt képeznek a természetes fürdőhelyek, amelyek esetében 4 hónapos folyamatos főszezon nyitva-tartás az elvárt, valamint szabadterei rendezvényhelyszínek, szabadterei múzeumok, illetve kisvasutak (kivéve, ha a támogatási pénny benyújtásakor egész évben üzemelő létesítmény), ahol évi 200 napos nyitva-tartást kell biztosítani. (kiemelés: a TOP-1.2.1 a pályázati Felhívás 3.2.1 g) alpontja szerint).

- Biztosítja a létesítményhez tartozó közterületeken kialakított parkolók diszkriminációmentes hozzáférhetősége követelményét,
 - gondoskodik róla, hogy a létesítmény(ek)ben legyen lehetőség a szelektív hulladékgyűjtésre,
 - alkalmazza a létesítmény(ek) üzemeltetése során a projekt marketing tevékenységei keretében kialakított egységes, a piacra jutást elősegítő Arculati kézikönyvet,
 - biztosítja az információk többnyelvűségét, továbbá a kommunikációba beépíti az életkor-független és családbarát megoldásokat az üzemeltetéshez kapcsolódó kiadványok összeállítása során.
- További, a projekthez tartozó kötelezettségei:
- Bérlő vállalja az üzemeltetés során, a projekt megvalósításában szakmai együttműködést megvalósító szervezetekkel a további együttműködést, illetve annak fenntartását.
 - Bérlő gondoskodik a létesítmény(ek) üzemeltetése kapcsán a vonatkozó környezetvédelmi és esélyegyenlőségi jogszabályok betartásáról, valamint a projekt által érintett területen a védett természeti és kulturális értékek megőrzéséről.
 - Bérlő vállalja, az üzemeltetés során esetlegesen keletkező környezeti kár és az esélyegyenlőség szempontjából jogszabályba ütköző nem-megfelelőség megszüntetését.
 - Bérlő köteles az üzemeltetés/működtetés kapcsán szervezett nyilvános eseményeken, a kommunikációban és viselkedésében az „esélytudatosság kifejezése” elvét érvényesíteni, vállalja továbbá, hogy nem közvetít szegregációt, valamint csökkenti a csoportokra vonatkozó meglévő előítéleteket.

Kelt: Mátészalka, 2021. hó ... nap

.....
Bérbeadó képviselőjében

Dr. Hanusi Péter
polgármester

.....
Bérlő képviselőjében

Valu Tibor
ügyvezető

Jogi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés: