



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2019. szeptember 26-i soros ülésére

Tárgy:

A Lengyel Konzulátus helyiséghasználati szerződése

Előterjesztő:

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Ruzsics Ferenc
polgármester

.....
Dr. Horváth Teréz
jegyző

Az előterjesztést készítette:

.....
Dr. Horváth Teréz
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Cséby Gézát, aki a lengyel-magyar kapcsolatok ápolása terén elvülhetetlen érdemekkel bír, a Lengyel Külügyminiszter 2019. március 27. napján a Lengyel Köztársaság Magyarországi Tiszteletbeli Konzuljává nevezte. Magyarországon e tisztséggel Őrajta kívül Dr. BIERNACKI Karol rendelkezik, aki a Szegeden vezeti az ottani konzulátust.

A keszthelyi konzulátus működésének megkezdéséhez a tiszteletbeli konzuli tisztviselő elfogadását tanúsító felhatalmazást (exequatur) Dr. Cséby Géza részére a Külügyminisztérium 2019. május 10. napján állította ki.

A tisztség betöltéséhez a tiszteletbeli konzul a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően semmiféle díjazásban nem részesül, feladatainak ellátásával kapcsolatban felmerülő költségeinek megtérítésére sem a lengyel, sem a magyar állam részéről nem tarthat igény, működési költségeit saját forrásból kell biztosítani.

A konzulátus tényleges működésének 2019. június 1. napjával történő megkezdéséhez a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal nyújtott segítséget azzal, hogy a közfeladat ellátásának biztosításához a tiszteletbeli konzul rendelkezésére bocsátotta a Városháza épületének fszt. 6. számú irodahelyiségét.

Jelen előterjesztéssel érintett helyiség hosszú távú használati jogával kapcsolatban szükséges a képviselő-testület döntése egyrészt a rendelet szerinti időtartam és bérleti díj alkalmazásától történő eltérés érdekében. A helyiségrendelet 2. § (2) a.) pontja alapján a rendelet szabályainak alkalmazásától - városérdekből - az egyes kérelmek elbírálásánál a Képviselő-testület térhet el. (1. sz. melléklet: *helyiségrendelet kivonat*)

Dr. Cséby Géza tiszteletbeli lengyel konzul, Keszthely Város Díszpolgára a konzuli tisztségéből fakadó közfeladat-ellátás mellett Keszthely város kulturális életében, valamint a település lengyel testvérvárosi és partnervárosi kapcsolatainak ápolásában is aktív szerepet vállal, melyre figyelemmel javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a tiszteletbeli konzuli tisztség betöltéséig, annak ellátásához az önkormányzat a helyiséghasználat biztosításával járuljon hozzá a Lengyel Köztársaság Keszthelyi Konzulátusának működéséhez.

Kérem az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat
.../2019. (IX. 26.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A Lengyel Konzulátus helyiséghasználati szerződése” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti jogkörében eljárva Dr. Cséby Géza részére konzuli iroda céljára használatba adja a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal épületében a földszint 6. sz. irodahelyiséget.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert MELLÉKLET szerinti ingatlanhasználati szerződés megkötésére.

Határidő: szerződéskötésre: szeptember 30.

használatba adásra: folyamatos

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2019. szeptember 20.

Ruzsics Ferenc
polgármester

IRODAHASZNÁLATI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Keszthely Város Önkormányzata** (székhelye: Keszthely, Fő tér 1., törzsszáma: 734466, adószáma: 15734460-2-20, képviseli: Ruzsics Ferenc polgármester) mint használatba adó - (a továbbiakban: **Használatba adó**),

másrészről az **Dr. Cséby Géza** (lakcíme:, adószáma:) **tiszteletbeli lengyel konzul** mint használó - (a továbbiakban: **Használó**)

harmadrészről a **Keszthelyi Polgármesteri Hivatal** (székhelye: Keszthely, Fő tér 1., adószáma: 15830573-1-20, képviseli: Dr. Horváth Teréz jegyző) a tényleges használatot biztosító intézmény (a továbbiakban: **Intézmény**),

együttesen: Szerződő Felek között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. A Használat tárgya és időtartama, a szerződés célja

1. Használatba adó kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban a **Keszthely, 617** helyrajzi szám alatt felvett, természetben Keszthely, Fő tér 1. szám alatt fekvő, „polgármesteri hivatal” megnevezésű ingatlan. A jelen használati szerződés tárgya az ingatlanban lévő önálló használatra alkalmas, földszint 6. számú, 14 m² alapterületű irodahelyiség.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy Használó a konzuli kapcsolatokról Bécsben, 1963. április 24-én elfogadott egyezmény kihirdetéséről szóló 1987. évi 13. törvényerejű rendelet, valamint a tiszteletbeli konzulok küldéséről és fogadásáról szóló 2/1995. (III. 24.) KüM rendelet alapján 2019. március 27. napján a Lengyel Köztársaság Magyarországi Tiszteletbeli Konzuljává került kijelölésre. A működés megkezdéséhez a tiszteletbeli konzuli tisztviselő elfogadását tanúsító felhatalmazást (exequatur) részére a Külügyminisztérium 2019. május 10. napján állította ki.
3. Használatba adó – Használó tiszteletbeli konzuli tisztviselői tisztségére figyelemmel – a jelen szerződéssel 2019. június 1. napjától kezdődően használatba adja, Használó pedig ezen időponttól konzuli iroda céljára bérbe veszi az 1. pontban körülírt ingatlanrészt (a továbbiakban: iroda/helyiség). Felek a jelen használati szerződést határozatlan időtartamra, de legfeljebb a Használó tiszteletbeli konzuli megbízatásának a megszűnéséig terjedő időre kötik meg. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés automatikusan megszűnik, amennyiben a Használó tiszteletbeli konzuli megbízatása megszűnik.
4. A szerződéskötés célja: a konzuli kapcsolatokról Bécsben, 1963. április 24-én elfogadott egyezmény kihirdetéséről szóló 1987. évi 13. törvényerejű rendeletben, valamint a tiszteletbeli konzulok küldéséről és fogadásáról szóló 2/1995. (III. 24.) KüM rendeletben szabályozott - a tiszteletbeli konzuli megbízatás időtartamára kiterjedő - irodai elhelyezés biztosítása **Dr. Cséby Géza tiszteletbeli konzul** részére.

5. Használó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az irodát előzetesen megtekintette, megismerte, és erre figyelemmel kijelenti, hogy az a konzuli tevékenysége ellátására alkalmas.
Használó az 1. pont szerinti irodát megtekintett és megismert állapotban a jelen használati szerződés 1. számú mellékletét képező leltár szerinti tartozékokkal, berendezési és felszerelési tárgyakkal 2019. június 1. napján birtokba vette.

II. Használati díj, közüzemi költségek

6. Szerződő Felek rögzítik, hogy a helyiségbérlet szabályairól szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet, valamint a 267/2018. (X. 29.) képviselő-testületi határozat alapján az irodahelyiség bérleti díja 2019. évben havi 21.539,- Ft (melyet ÁFA-fizetési kötelezettség nem terhel) összeg lenne, mely megfizetése alól Használó mentesül. Használatba adó figyelemmel Használó tiszttségéből fakadó közérdekű tevékenységére az iroda használatát térítésmentesen biztosítja Használó részére.

Használatba adó rögzíti, hogy a fenti térítésmentes használat magába foglalja az iroda használatával, működtetésével együtt járó – így különösen a földgáz, villamos energia, ivóvíz, csatorna- és hulladékkezelési szolgáltatások, telefon beszerzésével – kapcsolatos valamennyi közüzemi szolgáltatást, az irodahelyiség takarítását, valamint a földszinti szociális helyiség használatát is, melyet Használatba adó az Intézmény útján biztosít Használó részére.

III. Használatba adó jogai és kötelezettségei

7. A Használatba adó
- a) A Konzul sükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a helyiség használatát.
 - b) Követelheti a rendeltetésellenes, vagy szerződés ellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának a megtérítését a Használótól.
- 7.1. A Használatba adó a jogviszony teljes időtartamára
- a) Használatba adó az Intézmény útján biztosítja az irodahelyiség használatát, takarítását, a földszinti szociális helyiség használatát, a Konzulhoz érkező magas rangú vendégek részére a szokásos mértékű reprezentációt, igény esetén a díszterem vagy egyéb szabad tárgyalóhelyiség időszakos használatát.
 - b) Szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozóan olyan joga, amely a Használót a használatban korlátozza, vagy megakadályozza.
 - c) Szavatol azért, hogy a helyiség rendeltetészerű használatra alkalmas, továbbá megfelel a jelen szerződés előírásainak.
 - d) Tartózkodik a Konzul sükségtelen háborításától, a takarítószemélyzet munkavégzésén kívül a helyiségbe más személy nem lép be, a helyiséget csak a Konzul jelenlétében tekintheti meg.
 - e) Használatba adó kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan vagyonszükségtelési szerződéssel rendelkezik, és kötelezettséget vállal arra, hogy a biztosítási díjat a biztosítási szerződésben foglaltaknak megfelelően, a szerződés teljes időtartama alatt fizeti.

- 7.2. Használatba adó a Használónak a helyiségben elhelyezett ingóságaiért, eszközeiért felelősséget nem vállal.

IV. A Használó kötelezettségei

8. A Használó kötelezettségei

- a) Használó köteles gondoskodni a helyiség rendeltetésszerű használatáról, köteles a helyiséget a jó gazda gondosságával használni.
- b) Használó a helyiségben átalakításokat, felújítást és korszerűsítési munkálatokat nem végezhet.
- c) Használó köteles a bérlemény átvételkori műszaki állapotát megőrizni és azt a jelen szerződés megszűnésekor – a használatból eredő természetes avulást figyelembe véve – ilyen állapotban visszaadni.
- d) Használó felelős minden olyan, a helyiség használatával összefüggő kárért, amelyet szándékosan vagy súlyosan gondatlanul okozott.
- f) Használó köteles a Használatba adót értesíteni, amennyiben a Használatba adót terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy a Használatba adó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye. Ha a körülmények megengedik, Felek előzetesen kötelesek időpontot egyeztetni.
- g) Használó a jelen szerződés bármely okból történő megszűnésének időpontjában köteles elhelyezési igény és cserehelyiség biztosítása nélkül az irodahelyiséget a Használatba adó birtokába bocsátani átadás-átvételi jegyzőkönyvvel.

V. A használati jogviszony megszűnése

9. Jelen használati szerződés a vonatkozó jogszabályban és a jelen szerződésben meghatározott esetekben és módon szüntethető meg.
10. A Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlan használati tiszteletbeli konzul megbízatásának a megszűnésével a jelen jogviszony is automatikusan, minden további jogcselekmény nélkül megszűnik.
11. Használatba adó szerződésszegő magatartása esetén – különös tekintettel az ingatlanra vonatkozó esedékes biztosítási díj megfizetésének elmulasztására – Használó jogosult a szerződés azonnali hatállyal történő felmondására.
12. Használó és Használatba adó jogosult a jelen szerződést írásban 3 hónap felmondási idő mellett – indokolás nélkül – felmondani.

VI. Egyéb rendelkezések

13. Használó a helyiséget albérletbe nem adhatja, oda más személyt befogadni – a vonatkozó jogszabályok szerint, a konzul munkáját segítő személyek kivételével – nem jogosult.

14. A jelen szerződés megkötéséhez a képviselő-testület .../2019. (IX. 26.) határozatával járult hozzá.
15. A jelen használati szerződésben nem, vagy nem részletesen szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.

A szerződés elválaszthatatlan Mellékletei:

1. számú melléklet: Ingóeltár

Keszthely, 2019.....

Keszthely, 2019.

.....
Keszthely Város Önkormányzata
Ruzsics Ferenc polgármester

.....
Dr. Cséby Géza
tiszteltbeli lengyel konzul

Keszthely, 2019.

.....
Keszthelyi Polgármesteri Hivatal
Dr. Horváth Teréz jegyző
ügyis, mint jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző:
Keszthely, 2019.

.....
Tóth Eszter
közgazdasági osztályvezető

KIVONAT
Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről

A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

2.§

(1) A bérbeadói jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére jogosultak az 1. sz. mellékletben szabályozott hatásköri megosztás szerint:

- a) Képviselő-testület
- b) Polgármester
- c) Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya
- d) VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft.
- e) ¹Az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei.

(2)² Az (1) bekezdésben meghatározott hatásköri megosztás nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy a bérbeadói jogokat közvetlenül gyakorolja. A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától - méltányossági okokból - az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet, így különösen az alábbi esetekben:

- a) városérdekből (kiemelten a bérbeadásra kerülő ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából, az ingatlan városrendezési okokból történő igénybevétele esetén),
- b) a bérlő közérdekű tevékenységére tekintettel,
- c) oktatási, kulturális, szociális célú helyiségigény esetén,
- d) pályázat megvalósításához kapcsolódó helyiségigényre vonatkozóan benyújtott kérelem esetén.
- e) ³az önkormányzati tulajdonú bérlemények folyamatos hasznosítása érdekében a bérleti jog átruházása, cseréje, gazdasági társaságba történő bevétele esetén, amennyiben a jelenlegi és a leendő bérlő tulajdonosa(i) azonos(ak) vagy részben azonos(ak).

Az önkormányzat intézményei, költségvetési szervei által történő
hasznosításra vonatkozó külön szabályozás

3/A. §

(1) Az önkormányzat intézményei, költségvetési szervei a használatukban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, valamint egyéb területeket – bevételeik növelése érdekében, és amennyiben az alaptevékenységük jellege lehetővé teszi az alaptevékenység elősegítése érdekében az alapfeladat sérelme nélkül – bérbe, haszonbérbe vagy használatba adás útján meghatározott időre, legfeljebb 10 évre szóló szerződéssel hasznosíthatják.

(2)⁴ Az 1 évet meghaladó határozott idejű bérbe, haszonbérbe vagy használatba adáshoz Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottságának hozzájárulása szükséges.

¹ Beillesztette a 37/2008.(IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

² Módosította a 9/2013. (II. 28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. február 28-tól.

³ Beillesztette a 3/2015. (I. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 1-től.

(3) A pályázat útján vagy pályázati eljáráson kívül történő bérbeadás részletes szabályait, valamint az alkalmazandó bérleti, használati díjat és esetleges kedvezményeket az intézmény, költségvetési szerv Szervezeti és Működési Szabályzatában vagy egyéb belső szabályzatában maga köteles meghatározni. A bérbeadás feltételeinél egyebekben a jelen rendelet 1-3.§, 8-11.§ és 15-17.§-ainak rendelkezéseit megfelelően kell alkalmazni azzal, hogy ahol a jelen rendelet a Polgármestert jelöli meg hatáskörrel rendelkezőnek, az intézmények, költségvetési szervek esetében az erre jogosultnak az intézményvezetőt kell tekinteni.

(4) A bérleti, haszonbérleti, illetve használati szerződések, valamint a vonatkozó szabályzat és módosításainak egy példányát a Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Osztályának meg kell küldeni.

(5) Az önkormányzat intézményei, költségvetési szervei a használatukban lévő épületekben kötelesek az országgyűlési és önkormányzati választások, valamint népszavazás és népi kezdeményezés idején a lebonyolításhoz szükséges helyiségeket a Helyi Választási Iroda részére térítésmentesen rendelkezésre bocsátani.

(6) A Képviselő-testület az (1) bekezdés szerinti hasznosítás jogát az intézményi feladat ellátásának veszélyeztetése nélkül megvonhatja, ha az az önkormányzati célok megvalósítását hatékonyabban szolgálja.

Bérbeadás feltételei A bérbeadás időtartama

2. §

(1) Ha jogszabály vagy a Képviselő-testület másként nem rendelkezik, helyiséget csak határozott időre lehet bérbe adni. A határozott időre szóló bérlet időtartama – kivéve: bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási joggal érintett helyiséget – legfeljebb 10 év, amely esetben a bérlőt újabb 5 évre előbérleti jog illetheti meg, amelyről a Képviselő-testület egyedileg dönt.

(2)⁵ A polgármester dönt a 10 éves időtartamon belül lejáró határozott idejű szerződések meghosszabbításáról, amennyiben a bérleti szerződés feltételeit a bérlő a bérleti jogviszony alatt nem szegte meg, és az önkormányzatnak a bérleményre vonatkozóan más célú hasznosítási szándéka nincsen.

A helyiség bérleti díja

3. §

(1) A rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza a helyiség bérleménycsoportok szerinti besorolását.

(2) A rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza a helyiségek területi besorolásának megfelelő díjövezeteket. A helyiség abba a díjövezetbe sorolandó be, amelyről a helyiség bejárata nyílik.

(3) **A bérbeadó és a bérlő a helyiség bérleti díjában külön Képviselő-testületi határozat ajánlásai alapján az (1) és (2) bekezdésben meghatározottakra figyelemmel szabadon állapodnak meg.** A meglévő bérleti szerződéseknek a bérlő részéről történő bérleti díjra vonatkozó módosítására a Képviselő-testület egyedi határozata alapján kerülhet sor. Pályázat útján a havi bérleti díj összegére történő ráígéréssel (licitálással) bérleti jogot nyert

⁴ Módosította a 27/2014. (XI. 27.) rendelet. Hatályos 2014. november 28-tól.

⁵ Beillesztette a 38/2006. (XII.1.) rendelet. Hatályos: 2006. december 1. napjától.

bérlő a bérleti díj esetleges csökkentésére irányuló szerződésmódosítási kezdeményezéséhez a bérbeadó nem járul hozzá.

(4) Amennyiben a Képviselő-testületi határozatban foglalt bérleti díjakra vonatkozó ajánlások mértékét túllépi a tárgyévre megállapított helyiségbérleti díj és az e rendelet hatályba lépését megelőzően kötött bérleti szerződésekben a díj évenkénti emelésének mértéke meghaladja a jelen rendeletben meghatározott mértéket, a bérlő kérelmére a bérbeadó a szerződést a jelen rendelet 14.§-ában foglaltaknak megfelelően módosíthatja.

(5)⁶ Kizárólag népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek, továbbá könyvkereskedések részére a bérleti díj alsó határát legfeljebb 50 %-al csökkenteni lehet.

(6)⁷ **A bérleti díj alsó határát csökkentett mértékben kell figyelembe venni továbbá, ha a bérelt helyiség bejárata nem közterületre vagy közforgalom céljára szolgáló területre nyílik, illetve pince- és emeleti helyiségek esetében. Az ilyen jogcímen alkalmazható csökkentés mértéke legalább 30 %, legfeljebb 50 % lehet.**

(7) A bérleti díjat tízszeresen emelt összegben kell megfizetni, ha a bérlő a bérleményt bármely jogcímen másnak használatba adja.

(8) A bérbeadó helyett végzett és bérbeadót terhelő munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a következők szerint történhet

a) a helyiség bérleti díjába történő beszámítással a havi bérleti díj 50 %-a erejéig, vagy

b) a bérlő költségeinek megtérítésénél a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a létesítéskori költségeknek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.

Jelen bekezdés a) pontjában meghatározottaktól a Képviselő-testület a város számára fontos, a bérleményben végzendő tevékenységi kör folytatása esetén kivételesen eltérhet.

(9)⁸ A bérleti jogviszony kezdetén a bérbeadóval egyeztetett, és a bérlő által elvégzett felújítás idejére (legfeljebb három hónapi időtartamra) nem kell bérleti díjat fizetni

(10)⁹ Az idényjellegű tevékenység végzésére létesített és meghatározott időszakban használt helyiség bérleti díja az idényen kívüli időszakban október 1. napjától április 30. napjáig zárva tartás esetén a mindenkor megállapított bérleti díj 70 %-a.

(11)¹⁰ Az e §-ban meghatározott kedvezmények megadásáról és azok mértékéről a polgármester saját hatáskörben dönt.

⁶ Módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

⁷ Módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

⁸ Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

⁹ Számozását módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

¹⁰ Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától