

Szám: 2/4627-2/2025.



B.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
IFJÚSÁGI, KULTURÁLIS, OKTATÁSI ÉS SPORT BIZOTTSÁGA

2025. április 28-ai rendes ülésére

Tárgy:

Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti teniszcentrum hasznosítása

Előterjesztő:

Ricsányi Zoltán
bizottság elnöke



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Bizottság!

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 223/19 hrsz-ú „sporttelep” megnevezésű, 1 ha 7590 m² területű, Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlanak a természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az Ifjúsági park által határolt bekerített, teniszközpontként használt területrésze. (1. sz. melléklet – Helyszínrajz)

A létesítmény 8 db salakos, valamint 2 sátorral fedett, fűthető pályát, továbbá egy klubház épületet foglal magába. A pályák mentén betonozott lelátó és egy büfé céljára kialakított emelvény található.

Az ingatlant a '90-es évek második felétől évenkénti szerződés hosszabbítással, majd a bérletre kiírt pályázat elnyerését követően 2000. január 1-jétől 2023. június 30-áig a Sport Utánpótlás Nevelő Tenisz Klub bérelte.

Az ingatlan üzemeltetése során a tulajdonos által tapasztalt problémákra, valamint az ingatlanulajdonosi érdekekre tekintettel a korábbi bérlővel a szerződés nem került meghosszabbításra. A teniszcentrum a képviselő-testület 162/2023. (V. 25.) számú határozatával 2023. július 1. napjától 2024. október 15. napjáig terjedő időszakra a Fatér Csaba - mint korábban a tenisztelep üzemeltetésében résztvevő - által képviselt gazdasági társaság részére került bérbeadásra. A bérlet időtartama alatt kiírt pályázat nem járt eredménnyel, ezért a bérleti jog további egy évvel került meghosszabbításra. (2. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozatok)

A képviselő-testület felkérte a polgármestert, hogy az ingatlan további hasznosítására vonatkozóan folytasson további egyeztetéseket az érintettek bevonásával 2025. március 31. napjáig.

A bérlet feltételeinek meghatározása érdekében felmérésre került az ingatlan jelenlegi állapota, az üzemeltetés költségei, valamint a jelenlegi rendszerben, illetve a bérbeadás során elérhető bevétel.

A felmérés alapján a teniszcentrum színvonalas működtetéséhez szükségesnek ítélt korszerűsítési munkálatok a következők:

- a pályák jelenlegi állapota gyenge minőségű - vélhetően a nem teljeskörűen kiépített vízhálózatból eredő elégtelen locsolás eredményként -, megközelítőleg 3 cm vastagságban szükséges a salakréteg növelése, kb. 80 t-t kitevő mennyiségben (pályacsíkok felszedése, szántás, újrarátegezés és hengerezés);
- pályák megfelelő öntözését biztosító vízvezetékrendszer kiépítése (két pályánként egy-egy kiállás biztosítása);
- fűtésrendszer felülvizsgálata és racionalizálása (korszerű és gazdaságos kazán és légbefúvó rendszer kiépítése);
- fedett pályák héjszerkezetének javítása;
- klubház épületének külső tatarozása, szigetelése;
- világítórendszer korszerűsítése - különös tekintettel a fedett pályákra;
- lelátó felújítása.

A szükséges investíció becsült költsége - igényszinttől függően és ütemezetten - 35-50 MFt.

A bérbeadás feltételeinek meghatározásakor szükséges megvizsgálni az üzemeltetés várható költségeit és a valószínűsíthető bevételeket.

A korábbi és a jelenlegi bérlő részéről adott tájékoztatás szerint az éves bevétel összességében a jelenlegi feltételekkel 17.500.000,-Ft összegben állapítható meg az alábbi bontásban:

- | | | |
|--|-----|-----------------|
| - szabadtéri szezonban (180 nap) legfeljebb | | 6.000.000,-Ft, |
| - téli szezonban a fedett pályákon (180 nap)40 óra/hét*25 téli hét | br. | 10.000.000,-Ft, |
| - versenyek nevezési díjai | | 500.000,-Ft, |
| - büfé üzemeltetéséből, egyéb vendéglátásból származó bevételek cca. | | 1.000.000,-Ft. |

(Megjegyzés: a jelenlegi bérlő által végzett számításokból az a következtetés vonható le, hogy a bérleteket nem számítva nyáron naponta egy pályát egy alkalommal sikerül bérbe adni, télen pedig három alkalommal.)

A jelenlegi műszaki megoldásokkal számított átlagos költségek összege 17.000.000,-Ft-ot tesz ki az alábbi megoszlásban:

-	Fűtés becsült költsége (5000 m ³ /év)	3.000.000,-Ft,
-	Elektromos energiafogyasztás	1.000.000,-Ft,
-	Vízfogyasztás a saját fűtő kút figyelembevételével	1.000.000,-Ft,
-	Bérlőköltségek (2 fő alkalmazott figyelembevételével)	10.000.000,-Ft,
-	Egyéb működtetéssel kapcsolatos kiadások	1.000.000,-Ft,
-	Marketing költségek	1.000.000,-Ft.

A teniszcentrum további hasznosításaként a képviselő-testület a bérbeadást jelölte meg, melynek módját illetően két alternatíva határozható meg.

A./ változat

Az önkormányzat részben vagy egészben magára vállalja a szükséges fejlesztések költségeit és a bérletet ilyen formában hirdeti meg. Ez ugyan egyösszegű, jelentős anyagi áldozattal jár, azonban nagyobb biztonsággal érhető el megfelelő minőségű és ambiciózus pályázó jelentkezése, aki piaci viszonyoknak megfelelő összegű bérleti díjat tud fizetni. Az önkormányzat költségvetésében ilyen mértékű kiadási előirányzat nem áll rendelkezésre, ezért a meghirdetéssel történő kötelezettségvállalás nem tekinthető jogszerűnek.

B./ változat

Az önkormányzat a jelenlegi formában hirdeti meg a létesítményt azzal, hogy a bérlő által vállalt beruházások előzetesen egyeztetett, kontrollált és elszámolt összege részben vagy egészben beszámítható a bérleti díjba.

Ez esetben hosszabb, minimum 10 éves időtartamú bérleti jog ajánlása lehetséges, mert a hosszabb időszakokra szóló bérleti jog biztosítása mellett is kérdéses lehet, hogy pályázik-e olyan tőkeerős vállalkozás, amely bevállalja ekkora beruházás előzetes finanszírozását.

E változatnál felmerülhet az a lehetőség is, hogy az önkormányzat az ajánlati felhívásban lehetőséget biztosít a pályázó számára közös finanszírozásra - különös tekintettel a nagyértékű kázáncserére.

A fentiekből megállapítható, hogy az önkormányzat számára megfelelő bérleti konstrukció kizárólag egy hosszú távra szóló bérleti jog formájában képzelhető el, melyen belül a bérlő – mindkét fél számára megfelelő garanciákkal – vállalja az értéknövelő beruházások megvalósítását.

A bérlet feltételei között szükséges meghatározni a minimálisan elvárt bérleti díj összegét, valamint a minimálisan elvárt beruházások mértékét.

Tisztelt Bizottság!

Fentiek alapján kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2025. (IV. 28.) számú ifjúsági, kulturális, oktatási és sport bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Ifjúsági, Kulturális, Oktatási és Sport Bizottsága „Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti teniszcentrum hasznosítása” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Ifjúsági, Kulturális, Oktatási és Sport Bizottsága támogatja pályázat kiírását a Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti teniszcentrum bérbeadására.
2. A bizottság a bérlet feltételeit az alábbiakban javasolja meghatározni:
 - a bérlet javasolt időtartamaév;
 - elvárt minimális bérleti díj összege,-Ft;
 - elvárt minimális beruházások összege,-Ft;
 - bérbeszámítás javasolt módja
3. A bizottság felkéri a polgármestert a bizottsági javaslatok figyelembevételével a pályázat feltételeit meghatározó képviselő-testületi előterjesztés megtételére.

Határidő: 2025. május 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

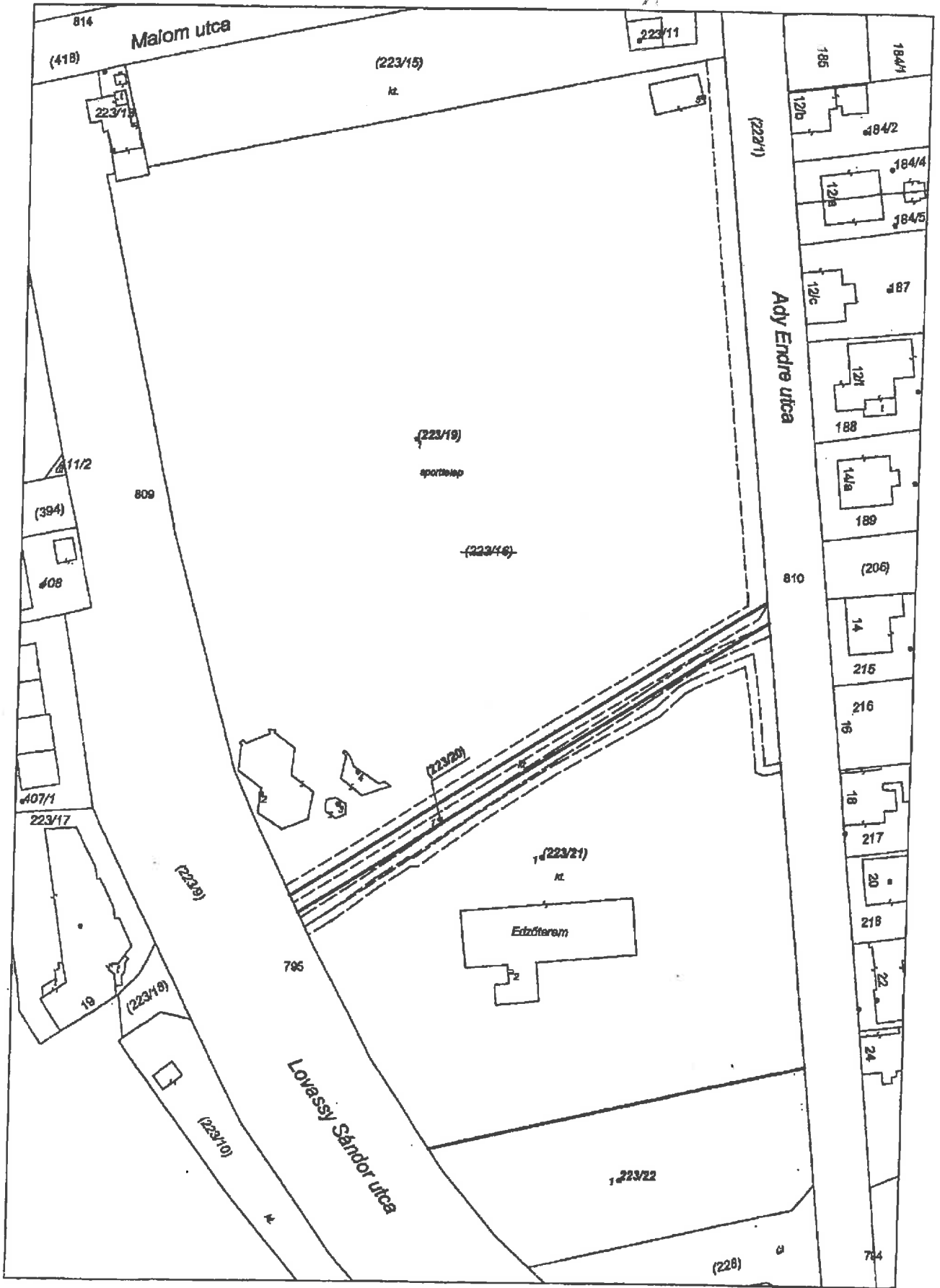
Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2025. április 22.

Rizsányi Zoltán
Ifjúsági, Kulturális, Oktatási és Sport Bizottság elnöke

A SZ. NEVELŐ UT



2. sz. melléklet



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI HÍRIGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2023. május 25-ei soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

162/2023. (V. 25.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul az önkormányzat tulajdonában lévő 223/19 helyrajzi számú Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlan - természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az ifjúsági park által határolt - bekerített, tenisztelepként használt részére Fatér Csaba - mint korábban a tenisztelep üzemeltetésében résztvevő - által képviselt szervezettel (Bérlő) bérleti szerződés megkötéséhez az alábbi főbb feltételekkel:
 - a) a megállapodás 2023. július 1. napjától, illetőleg a tényleges birtokba adás napjától 2024. október 15. napjáig terjed;
 - b) a bérleti díj az a) pont szerinti időtartamra bruttó 2,5 millió Ft, azzal, hogy amennyiben az energiaárak a 2021. évhez képest a későbbiekben jelentős mértékben emelkednek, a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérleti díj ezen okból történő csökkentése iránti esetleges kérelem tárgyában a bérlővel egyeztetést folytasson és a bérleti díj csökkentett mértékben történő megállapításához hozzájáruljon, az ezirányú szerződésmódosítást aláírja;
 - c) a közüzemi költségek és a biztosítási díj megfizetésére bérlő köteles;
 - d) bérlő köteles a szokásos és rendeltetésszerű használatból eredő, annak biztosításához szükséges rendszeres karbantartási, állagmegóvási és állagmegőrzési munkákat elvégezni, melynek költségei a bérlőt terhelik. Ezen munkálatok elvégzéséhez a bérbeadó külön hozzájárulása nem szükséges;
 - e) a bérlemény berendezési és felszerelési tárgyait meghibásodásuk esetén a bérlő saját költségén köteles megjavítani, illetve pótlásukról saját költségén köteles gondoskodni;
 - f) amennyiben a birtokba adás időpontjában felek azt állapítják meg, hogy a teniszpálya létesítmények, továbbá teniszcsarnok létesítmény rendeltetésszerű használatra (tenisz sporttevékenységre) nem alkalmasak, úgy a bérlő - a bérbeadóval történő előzetes egyeztetést és bérbeadói hozzájárulást követően - vállalni köteles, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot - az indokoltan felmerült, és igazolt költségeinek bérbeadó előzetes jóváhagyása mellett - helyreállítja. A bérlő a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot helyreállításával kapcsolatos, hitelt érdemlően igazolt bérlői ráfordításainak elszámolására a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésekor tarthat igényt;
 - g) a bérlő - a szokásos mértékű és rendeltetésszerű használatnál szükségképpen felmerülő rendszeres karbantartási, állagmegóvási és megőrzési munkálatok körébe nem tartozó - az egyéb munkálatokat (továbbiakban: értéknövelő beruházások) kizárólag a bérbeadó - a beruházás tárgyát, annak pontos műszaki tartalmát és költségvonzatát is tartalmazó - előzetes írásbeli hozzájárulásának (bérbeadói hozzájárulás) birtokában és az abban foglalt műszaki tartalom szerint végezhet.

A bérbeadói hozzájárulás nélkül vagy attól eltérően elvégzett bérlői érték növelő beruházások - a bérlemény tulajdonosának gazdagodását eredményező - ellenértéke a bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelhető és a bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem érvényesíthető. A bérlő bérbeadó által előzetesen jóváhagyott érték növelő beruházásokkal kapcsolatos ráfordításai hitelt érdemlően igazolt költségeinek elszámolására a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésekor tarthat igényt;

- h) az önkormányzat - tekintettel arra, hogy a bérleményben található fűtési rendszer, továbbá az üzemelő gázkazán, energetikai szempontból korszerűtlen, elavult állapotú, ezáltal korszerűsítése indokolt - feltételes hozzájárulását adja ahhoz, hogy - a korszerűsítés műszaki leírása, az esetlegesen megvásárlásra kerülő berendezés műszaki dokumentációja, használt gázkazán esetén a megelőző fogyasztási és használati adatok, továbbá a várható költségigény ismeretében - a bérlő a bérleményben a fűtési rendszer korszerűsítése keretében a gázkazán szakszerű cseréjét saját költségén elvégezze. A bérlő a fűtési rendszer korszerűsítéséből adódó költségeit a jelen határozat szerinti bérleti díj összegében elszámolni jogosult.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérbeadó képviseletében az 1. pontban rögzített feltételekkel a megállapodást kösse meg.
3. A képviselő-testület a nyilvános pályázatát szándékát továbbra is fenntartva felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra egy hosszú távú bérleti szerződés megkötése érdekében a pályázati eljárás előkészítéséről Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonszerzés szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete előírásainak figyelembevételével gondoskodjon, és a pályázati felhívást terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: 2. pontra - 2023. június 30.

3. pontra - 2024. március 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető

Dr. Varga Éva önkormányzati és igazgatási osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya testületi referens



Szám: 2/14755-19/2023.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Keszthely Város Önkormányzata**

székhelye: 8360 Keszthely Fő tér 1.
adószáma: 15734460-2-20
számlaszáma: 11749039-15432711-00000000
képviselőjében eljár: Manninger Jenő polgármester

mint bérbeadó, továbbiakban **Bérbeadó**

másrészről: **Eurofa-Unio Kft.**
székhely: 8360 Keszthely, Sömogye dűlő 45 hrsz.
cégjegyzék szám: Cg.20-09-066735
adószám: 13063007-2-20
számlavezető pénzügyintézet: Sopron Bank Zrt.
bankszámlaszám: 17600059-00408800-00300001
képviselőjében eljár: Fatér Csaba ügyvezető igazgató

mint bérlő, továbbiakban **Bérlő** között az alulírott napon, az alábbiak szerint:

I. Előzmények

1./ Felek rögzítik, hogy Keszthely Város Önkormányzata, mint Ingatlan tulajdonos 190/2018.(VI.28.) testületi döntése alapján, a 2/818/2018 szám alatt, 2018. június 29. napján létrejött Megállapodással, 2018. július 1. napjától 2023. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra, a Sport Utánpótlás Nevelő Tenisz Klub használatában volt a tulajdonát képező jelen szerződés II. 3. pontjában megjelölt Ingatlanrész, a hozzá tartozó felépítmények, illetve parkoló használatával együtt. A Használati megállapodás 2023. június 30. napján járt le, felek között a birtokbaadási eljárás 2023. június 30. napján lezajlott.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 162/2023. (V. 25.) számú határozatában (1. számú melléklet) döntött arról, hogy hozzájárul az önkormányzat tulajdonában lévő 223/19 helyrajzi számú Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlan - természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az ifjúsági park által határolt - bekerített, tenisztelepként használt részére Fatér Csaba - mint korábban a tenisztelep üzemeltetésében résztvevő - által képviselt szervezettel (Bérlő) bérleti szerződés megkötéséhez 2023. július 1. napjától, illetőleg a tényleges birtokba adás napjától. A birtokba adás 2023. június 30. napjával megtörtént, Bérlő az ingatlan birtokában van. A birtokbaadásról felek külön jegyzőkönyvet készítettek (2. számú melléklet).

Bérlő az ingatlan korábbi használója részéről saját tulajdonúnak tekintett ingóságok, eszközök, felszerelési- és berendezési tárgyak valamint egyéb vagyonelemek egyösszegű pénzügyi megváltását a 2/14755-12/2023. számú megállapodásban vállalta. Felek rögzítik, hogy a megváltással érintett, jelen szerződés 3. számú mellékletében felsorolt vagyonelemek tulajdonjoga Bérbeadót illeti, melyre figyelemmel felek megállapodnak, hogy ezen vagyonelemek tekintetében Bérlő jogosult 3 000 000 Ft + ÁFA összegben számlát kiállítani Bérbeadó felé legkésőbb 2023. november 15. napjáig, amelyet Bérbeadó 15 napos határidővel köteles Bérlő részére megfizetni. Bérlő tudomásul veszi, hogy ezen felül a megváltott vagyonelemek ellenértéke a Bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelhető, és a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem is érvényesíthető. Bérlő e körben a Bérbeadóval szembeni igényérvényesítés jogáról kifejezetten lemond.

II. Az Ingatlan meghatározása, a jelen szerződés tárgya, felek megállapodása, és célja

2./A Szerződő Felek egybehangzón rögzítik, hogy Keszthely Város Önkormányzata, 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Keszthely 223/19 hrsz alatt felvett "Kivett: sporttelep" megjelölésű 1.7590 m² nagyságú. Az ingatlan víz, gáz, csatorna és elektromos áram közművekkel ellátott, hiteles fogyasztásmérőkkel felszerelt.

3./ A szerződés 2. pontjában megjelölt ingatlan természetben a Keszthelyi Ady -Malom-Lovassy utcák és az Ifjúsági Park által határolt - kerítéssel lekerített - ún. "tenisztelep" megjelölésű területrésze képezi, az azon található 8 db salakos teniszpálya-létesítményekkel, továbbá az acélvázás szerkezetű ponyvával fedett téliesett ún teniszcsarnok létesítménnyel (2db fedett salakos pálya), az ingatlanhoz tartozó lelátókkal, szociális helyiségekkel, (klubház), öltözőkkel, büfé létesítményekkel, illetve az ingatlanhoz tartozó parkolókkal együtt. (továbbiakban az ingatlanrész és létesítmények együttesen: a „Bérlemény”) A Bérlemény, külön fogyasztásmérőkkel (almérő) rendelkezik, a víz -, csatorna, gáz-, és villamos energia fogyasztás mérésére. A Bérlemény határvonalait, a jelen szerződés elválaszthatatlan 4. számú mellékletét képező vázrajz, a használatba adott létesítmények leírását, a jelen szerződés elválaszthatatlan 5. számú melléklete, míg a létesítmények és berendezéseik rendeltetésszerű üzemeltetésével, használatával (karbantartásával) kapcsolatos tájékoztatást, a jelen szerződés elválaszthatatlan 6. számú melléklete tartalmazza. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérelő a létesítményben vendéglátó egységet üzemeltet.

4./ Keszthely Város Önkormányzata Ingatlantulajdonos a Képviselő-testület 162/2023. (V. 25.) számú határozata alapján, a jelen szerződéssel bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a jelen szerződés II. 3./ pontban részletesen körülírt Bérleményt, kizárólag sport (tenisz) tevékenység folytatása, és biztosítása céljából.

III. A Szerződés időtartama, a jelen szerződés hatálybalépése

5./ A Felek jelen szerződést 2023. július 1. napjától 2024. október 15. napjáig tartó, határozott időtartamra kötik.

6./Felek rögzítik, hogy bérelő az ingatlan birtokában van, így jelen szerződés hatálybalépésének napja a szerződés aláírásának napjával megegyezik.

IV. Bérleti díj, fizetési feltételek, egyéb fizetési kötelezettségek

7./ Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény bérleti díja a fent megjelölt határozott időtartamra vonatkozóan bruttó 2 500 000 Ft azaz kettőmillió ötszázézer forint. Bérbeadó a bérleti díjat 2023. november 15. napjáig számlázza ki figyelemmel a 15./ pontban foglaltakra.

8./ A bérleti díj nem tartalmazza a Bérlemény használatával felmerülő üzemeltetési díjakat (pl. víz-, csatorna, gáz- és villamos energia) A bérlemény használatával kapcsolatosan felmerülő rezsiköltségeket a bérelő viseli, a közműszolgáltatók felé a költségeket közvetlenül köteles megfizetni.

9./ Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményen található teniszcsarnokot és klubház épületet bérbeadó biztosítja, melynek biztosítási díját bérbeadó - a bérleti díjon felül a bérelő felé a bérleti díjjal együtt továbbszámlázza. A biztosítási szerződést egy másolati példányban bérbeadó jelen szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül bérelő részére átadja. A biztosítási szerződés körén kívül eső bármely káresemény következményeit bérelő köteles viselni. Bérelő bármely káresemény bekövetkeztét haladéktalanul köteles bérbeadó felé bejelenteni.

V. Szerződő Felek további jogai és kötelezettségei

10./A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony időtartama alatt megfelel a jelen szerződés előírásainak, és a Bérleményre nézve harmadik személynek nincs olyan joga, ami a Bérletet a használatban akadályozná, vagy korlátozná.

11./ Bérlet a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt rendeltetés-szerűen, a bérlet céljával egyezően használni és hasznosítani, azt folyamatosan rendezett állapotban tartani és megfelelően karbantartani. Bérlet köteles továbbá a Bérleményt, az abban található létesítményeket, berendezési-, és felszerelési tárgyakat a jó gazda gondosságával birtokolni, használni, karban tartani, és azok állagát óvni.

12./ Bérlet köteles a szokásos és rendeltetészerű használatból eredő, annak biztosításához szükséges rendszeres karbantartási, állagmegóvási és állagmegőrzési munkákat elvégezni, melynek költségei a Bérletet terhelik. E pont szerinti munkák végzéséhez a Bérbeadó külön Hozzájárulása nem szükséges.

13./Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérlet a Bérleményen átalakítási, korszerűsítési, felújítási, továbbá - a szokásos mértékű és rendeltetészerű használatnál szükségképpen felmerülő rendszeres karbantartási, állagmegóvási és megőrzési munkálatok körébe nem tartozó - egyéb munkálatokat (továbbiakban: értéknövelő beruházások) kizárólag a Bérbeadó előzetes engedélyével a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásának birtokában és műszaki tartalom szerint végezhet. Bérlet tudomásul veszi, hogy az írásbeli Bérbeadói hozzájárulás nélkül, vagy attól eltérően elvégzett Bérleti értéknövelő beruházások és azok ellenértéke, a Bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelhető, és a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem is érvényesíthető. Bérlet e körben a Bérbeadóval szembeni igényérvésítés jogáról kifejezetten lemond. A Bérlet Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott e pont szerinti értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos Bérleti ráfordításai hitelt érdemlően igazolt költségeinek elszámolására a 2/14755-12/2023. sz. megállapodás alapján 2023. november 15. napjáig benyújtott számla ellenében tarthat igényt.

14./ Szerződő Felek kifejezetten kizárják azt a jogot, hogy a Bérlet (vagy Bérletre tekintettel bármely harmadik személy) a Bérleményen végzett bármilyen beruházás eredményeként, akár ráépítés, akár hozzáépítés, vagy bármely más jogcímen tulajdonjogot, földhasználati jogot szerezzen/szerezhessen.

15./ A Bérlemény berendezési, illetve felszerelési tárgyainak meghibásodása esetén a Bérlet köteles azokat a saját költségén szakszerűen kijavítani, vagy kijavíttatni, illetve elhasználódásuk esetén azok pótlása iránt, Bérlet- megtérítési igény nélkül- saját költségén köteles gondoskodni. Bérbeadó - tekintettel arra, hogy a bérleményben található fűtési rendszer, továbbá az tüzelő gázkazán, energetikai szempontból korszerűtlen, elavult állapotú, ezáltal korszerűsítése indokolt - feltételes hozzájárulását adja ahhoz, hogy - a korszerűsítés műszaki leírása, az esetlegesen megvásárlásra kerülő berendezés műszaki dokumentációja, használt gázkazán esetén a megelőző fogyasztási és használati adatok, továbbá a várható költségigény ismeretében - a Bérlet a bérleményben a fűtési rendszer korszerűsítése keretében a gázkazán szakszerű cseréjét saját költségén elvégezze. A Bérlet a fűtési rendszer korszerűsítéséből adódó esetleges költségeit a jelen határozat szerinti bérleti díj összegében elszámolni jogosult.

16./ A Bérlet köteles a Bérbeadót értesíteni, ha olyan Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, amelynek elmaradása, a Bérlemény károsodását idézheti elő és köteles biztosítani, hogy azokat a Bérbeadó elvégezze, vagy elvégeztesse, továbbá a károk



elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye. Az értesítés elmulasztásából fakadó valamennyi kárért a Bérló felel.

17./ Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény birtokba adásakor az abban található vagyontárgyakat, a rendeltetésszerű működéshez szükséges mértékben használhatja, azokat el nem távolíthatja, azokon bármilyen jellegű felújítást, karbantartást csak a Bérbeadó előzetes engedélyével, és hozzájárulásával végezhet. Bérló a sporttevékenységhez nem szükséges tárgyakat a felelős őrzés szabályai szerint köteles kezelni, köteles a vagyontárgyakat mindaddig épségben megőrizni, amíg arra a Bérbeadó más utasítást nem ad.

18./ Bérló köteles a bérlet időtartama alatt, a pályahasználók számára a teniszcsarnokban a minimum 13 fokos hőmérsékletet biztosítani, tartósan -7 fok alatti külső levegő hőmérséklet esetében pedig a külső levegő hőmérsékleténél +15 fokkal magasabb hőértéket köteles a teniszcsarnokban tartani.

19./ Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérleményben található klubházat Bérló közösségi térként használja, hasznosítsa, abban büfét és teniszütő szervizt üzemeltessen, vagy kizárólag e célból azt harmadik személynek üzemeltetésre- a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása mellett - albérletbe adhassa. A Bérló albérlője magatartásáért és tevékenységéért teljeskörűen, mint saját magatartásáért köteles helyállni, a Bérbeadóval, illetve esetleges harmadik személyekkel szemben.

20./ A Bérbeadó jogosult a jelen szerződés rendelkezéseinek betartását és a Bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizni. A Bérbeadó az e pont szerinti ellenőrzés jogával, a bérló előzetes értesítése, és szükségtelen háborítása nélkül élhet. Veszélyhelyzet vagy egyéb előre nem látható, jelentős kár bekövetkezésével fenyegető helyzet, illetve események bekövetkezése során, a Bérbeadónak jogában áll a Bérló egyidejű értesítése mellett, a Bérleménybe jogszerűen bemenni.

21./ A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés megszűnésének napján a Bérleményt - rendeltetésszerű használatra alkalmas, tiszta rendezett, Bérló saját tulajdonú ingóságaitól, és eszközeitől mentes állapotban, - a Bérbeadó birtokába visszabocsátja. Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben, a Bérló a bérleti jogviszony utolsó napján, a visszaadási kötelezettségének, a jelen pontban írtak szerint nem tesz eleget, úgy Bérló a Bérlemény jogcím nélküli birtokosává, és használójává válik, és Bérló a Bérlemény visszabocsátásának időpontjáig köteles használati díjat fizetni a Bérbeadónak. A Bérló által ezen időtartamra fizetendő (jogcím nélküli) használati díj mértéke, a 9. pontban kikötött bérleti díj háromszoros összegének alapulvételével számítható, és a jogcím nélküli használat napjainak számára eső arányos összegével egyezik meg. A Bérló a jogcím nélküli birtoklás, és használat időtartama alatt is teljeskörűen felel minden olyan kárért, amely e magatartása nélkül nem következett volna be.

VI. Szerződés megszűnése, megszüntetése

22./ A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen bérleti szerződés határozott időtartamra jött létre, ezért a határozott időtartam lejártát megelőzően, indokolás nélküli rendes felmondással nem szüntethető meg.

23./ A jelen szerződés alapján létrejött határozott időre szóló bérleti jogviszony - elhelyezési, illetve egyéb cserebérlemény biztosítási kötelezettség nélkül - megszűnik:

- a határozott időtartam lejártával, annak utolsó napján;

- a Bérló fél jogutód nélküli megszűnésével, a jogutód nélküli megszűnés napján;

- a Bérlemény megsemmisülése esetén, a megsemmisülés napján;
- ha az arra jogosult a bérleti szerződést, azonnali hatályú felmondással írásban megszünteti, a felmondás közlésének napján.

24./ Azonnali hatályú felmondással, bármelyik fél élhet, amennyiben a másik fél, lényeges és (súlyos) szerződésszegést követ el.

25./Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy a felek az azonnali hatályú felmondás jogának gyakorlását megelőzően kötelesek egymást írásban, a sérelmezett magatartás pontos közlésével, minimum 15 napos határidő tűzése mellett a szerződésszerű állapot helyreállítására - az azonnali hatályú felmondás jogára történő figyelmeztetés mellett - írásban felszólítani. Az azonnali hatályú felmondás joga, a Szerződő Felek részéről kizárólag az írásbeli felszólításban tűzött póthatáridő eredménytelen eltelte esetén esetén gyakorolható.

VII. Együttműködés szabályok

26./ Szerződő Felek, a jelen szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során kötelesek egymást kölcsönösen értesíteni minden olyan akadályról, vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges és a másik fél kötelezettségeinek teljesítését érinti. Az együttműködési kötelezettség elmulasztásából származó károkért Szerződő Felek egymással szemben kártérítési felelősséggel tartoznak.

27./Bérlő köteles együttműködni a 162/2023. (V. 25.) számú képviselő-testületi határozat végrehajtásában akként, hogy a Bérlemény jelen szerződés lejártát követő időszakot érintő hasznosítására kiírásra kerülő pályázati eljárás eredményes lefolytatásához szükséges mértékben az arra pályázatot benyújtani kívánók a Bérleményt megtekinthessék és e körben a szükséges műszaki tájékoztatást megkaphassák.

IX. Egyéb rendelkezések

28./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítéséből fakadóan tudomásukra jutott személyes adatok kezeléséhez hozzájárulnak, az adatkezelés során kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, az információs örendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet (GDPR) rendelkezéseit.

29./ Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41.§ (6) bekezdésében, valamint a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés pontjaiban foglaltaknak megfelelően a Bérlő kijelenti, hogy átlátható szervezetnek minősül. Fentiek megváltozása esetén Bérlő haladéktalanul köteles a Bérbeadót tájékoztatni. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést a Bérbeadó azonnali hatállyal felmondja, vagy - ha a szerződés teljesítésére még nem került sor - a szerződéstől eláll.

30./ A jelen szerződés módosítására, kiegészítésére kizárólag írásban kerülhet érvényesen sor.

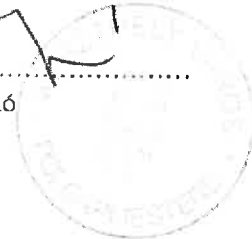
31./ A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés valamely pontjának érvénytelensége, vagy érvénytelenné válása, nem eredményezi, az egész szerződés érvénytelenségét. A Szerződő Felek erre az esetre kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés érvénytelen, vagy érvénytelenné vált rendelkezéseit a szerződés céljához legközelebb álló érvényes jogszabályi rendelkezéssel pótolják.

32./ A felek rögzítik, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései megfelelően irányadók.

Szerződő felek jelen bérleti szerződést megértették, azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen írták alá.

Keszthely, 2023. 04 29


Bérbeadó

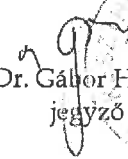


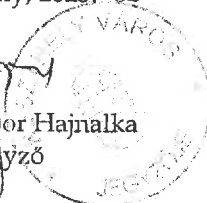

Bérlő

EUROPA UNIO ALI.
8360 Keszthely, Sámógye dd16 Ipt.
Adószám: 13062007-2-20

Jogi ellenjegyző


Keszthely, 2023. 04 29.


Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Pénzügyi ellenjegyző:

Keszthely, 2023. 04 29


Tóth Eszter
közgazdasági osztályvezető



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2024. július 19-ei rendkívüli
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

189/2024. (VII.19.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely 223/19 hrsz-ú „sporttelep” megnevezésű, 1 ha 7590 m² területű, Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlanok a természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az Ifjúsági park által határolt bekerített, teniszközpontként használt területrészét pályázat keretében történő bérbeadás útján kívánja hasznosítani az alábbi feltételekkel.
 - A bérlet időtartama 2024. október 16-ától terjedő 5 évre szól. Amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek eleget tesz, úgy a bérlet időtartama a bérlő nyilatkozatára közös megegyezéssel további 5 évvel meghosszabbításra kerülhet.
 - A pályázónak igazolnia kell, hogy a Magyar Tenisz Szövetség vagy bármely tenisz szövetség tagja, nincs lejárt esedékességű köztartozása és nem áll csőd-, felszámolás vagy végelszámolás alatt.
 - A pályázó ajánlatának tartalmaznia kell a pályázó által felajánlott éves bérleti díj összegét, mely legfeljebb két részletben teljesíthető.
 - A közüzemi költségek és a biztosítási díj megfizetésére bérlő köteles.
 - A bérlő köteles a szokásos és rendeltetésszerű használatból eredő, annak biztosításához szükséges rendszeres karbantartási, állagmegóvási és állagmegőrzési munkákat elvégezni, melynek költségei a bérlőt terhelik. Ezen munkálatok elvégzéséhez a bérbeadó külön hozzájárulása nem szükséges.
 - A bérlemény berendezési és felszerelési tárgyait meghibásodásuk esetén a bérlő saját költségén köteles megjavítani, illetve pótlásukról saját költségén köteles gondoskodni.

- A bérleti szerződést bármelyik fél írásban, legalább 60 naptári napos felmondási idővel a nyári teniszszezon kezdetének (április 15.) vagy zárásának (október 15.) napjával felmondhatja.
 - A pályázatot a legmagasabb összegű bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó nyeri el.
 - A pályázónak az ajánlatában nyilatkoznia kell, és a szerződéskötéskor igazolnia kell, hogy legalább egy fő karbantartói feladatok ellátására megbízott személyt foglalkoztat.
 - Az önkormányzat pályafenntartás céljára a bérlő által szolgáltatásról kiállított számla ellenében bérbeadói hozzájárulást biztosít, évente bruttó 1.500.000,-Ft összegben.
 - A bérbeadó fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot annak bármely szakaszában indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánítsa.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati eljárás lebonyolítására és a bérleti szerződés megkötésére.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Ady Endre utcai teniszcentrum pályafenntartásának bérbeadói hozzájárulása kiadási előirányzat betervezéséről Keszthely Város Önkormányzata éves költségvetésében gondoskodjon.

Határidő: 2024. augusztus 31., illetve folyamatos
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens

