Szám: 1-5/2024.

2.sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2024. április 15-i rendkívüli, nyilvános ülésére**

**Tárgy: Döntés a Zalaszentgrót 5279/1 hrsz-ú ingatlan hasznosításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete az elmúlt ülésen tárgyalta a Budapest School kérelmét. A testületi ülésen megfogalmazott vélemények összességében támogatták egy alternatív oktatási intézmény helyi alapítását, melyhez megigényelt Zalaszentgrót 5279/1 hrsz-ú ingatlan hosszú távú bérbe adásában is döntés született.

A képviselő-testület a 26/2024. (III. 28.) számú határozatban döntött arról Zalaszentgrót 5279/1 hrsz-ú ingatlant és az azon található épületet 2029. június 30-ig a Misulink Nonprofit Kft részére, telephelyként nyilvántartásba vett oktatási intézmény működtetése céljából bruttó 20.000,-Ft/hó bérleti díjjal bérbe adja azzal a feltétellel, hogy gondoskodik a leendő iskola indításához szükséges engedélyezési eljárások lefolytatásáról és költségeinek viseléséről, valamint a Csáfordért Alapítvány vagy annak alapítója megvalósítja a nevezett épület oktatási célnak megfelelő felújítását és vállalja annak költségeit.

Döntött a képviselő-testület a városrészben működő háziorvosi alapellátás, könyvtár, valamint a polgárőrség helyi szervezetének a Zalaszentgrót 5279/3 helyrajzi szám alatti kultúrház szabad helyiségeibe történő áthelyezéséről is. Ezen áthelyezéssel kapcsolatban volt képviselői javaslat, hogy a költségeket is vállalja a bérlő.

A döntésnek megfelelően elkészült a bérleti szerződés tervezete, mely az előterjesztés melléklete. A szerződés érdemben rendezi a testületi ülés során felvetett kérdéseket, melyek közül fontos kiemelni, hogy

* a bérlő vállalja az ingatlan előzetes egyeztetés alapján történő használatát városrészi rendezvények esetében,
* továbbá a bérlemény cél szerinti felújítását és a víz-, gáz-, és villanyrendszerek felülvizsgálatát, szükség szerinti javítását saját költségén vállalja,
* Az önkormányzat vállalja, hogy az ingatlanban működő könyvtár és háziorvosi alapellátás áthelyezését megoldja a 5279/3 hrsz-ú, kivett kultúrház művelési ágú, belterületi ingatlanba, illetve ugyanezen ingatlanban gondoskodik az alkalmi egyesületi ülések megtartáshoz szükséges közösségi tér biztosításáról 2024. április 30-ig, melynek költségeit a Bérlő vállalja.
* Az önkormányzat az áthelyezés teljesítéséhez és a költségek átvállalásához elfogadja az ingatlanba tervezett oktatási intézmény tárgyi és szellemi feltételeit, a tanulói, szülői és támogatói közösség megteremtését, fenntartását és fejlesztését támogatni szándékozó Csáfordért Alapítvány részéről történő közreműködést és költségek vállalását is.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, majd az alábbi határozati javaslatot elfogadni:

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező bérleti szerződés jóváhagyásával a Zalaszentgrót 5279/1 hrsz-ú ingatlant és az azon található épületet 2029. június 30-ig a Misulink Nonprofit Kft részére, telephelyként nyilvántartásba vett oktatási intézmény működtetése céljából bruttó 20.000,-Ft/hó bérleti díjjal bérbe adja.

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a városrészben működő háziorvosi alapellátás orvosi rendelőjének, könyvtárnak és közösségi térnek a Zalaszentgrót 5279/3 helyrajzi szám alatti kultúrház szabad helyiségeibe történő áthelyezésével az előterjesztés mellékletét képező szerződésben rögzítettek szerint egyetért.

A Képviselő-testület felhatalmazza Baracskai József polgármestert a bérleti szerződés megkötésére és a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2024. április 30.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2024. április 12.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |

1. melléklet

**Helyiségbérleti szerződés**

amely létrejött egyrészről

Név: **Zalaszentgrót Város Önkormányzata**

Cím: 8790 Zalaszentgrót, Dózsa György u. 1.

Adószáma: 15734398-2-20

KSH kódja: 15734398-8411-321-20

Bankszámla: 11749053-15432443 Otp Bank Nyrt. zalaszentgróti fiókja

Törzsszáma: 734390

Képviseli: Baracskai József polgármester

mint **bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

Név: **MiSulink Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**

Cím: 1118 Budapest, Breznó köz 8.

Cg.: 01 09 209663

Adószám: 25344307-2-43

KSH kódja: 25344307 8520 572 01

Képviseli: Halácsy Péter, ügyvezető

mint **bérlő** (a továbbiakban: Bérlő)

- Bérbeadó és Bérlő együttesen: Felek - között, alulírott helyen és napon jött létre, egyező akarat elhatározással, az alábbi feltételekkel.

1. Felek egyezően rögzítik, hogy a Zalaszentgrót, 5279/1 hrsz-ú, kivett kultúrház művelési ágú, 10.500 m² alapterületű belterületi ingatlan (továbbiakban: ingatlan) a Bérbe adó 1/1 arányú tulajdonában áll.
2. Bérbeadó Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 30/2024. (IV. 15.) számú határozatában foglaltak alapján bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlant oktatási intézmény (iskola) működtetése céljából.
3. Bérlő Bérbeadónak a hivatkozott képviselő testületi határozatok értelmében a havi bruttó 20.000,- Ft összegű bérleti díjat köteles megfizetni.
4. Bérlő a bérteli díjat évenként előre egyösszegben teljesíti oly módon, hogy Bérbeadó minden év május 15-ig kiállítja az éves bérleti díjra vonatkozó számlát, amit Bérlő utalásos fizetési móddal a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül teljesít. Bérlő kijelenti, hogy a bérleti díj megfizetésére vonatkozóan rendelkezik megfelelő pénzügyi fedezettel.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj az ingatlan üzemeléséhez szükséges a közüzemi díjakat, költségeket nem tartalmazza. A bérleti díjon felül a Bérlő köteles viselni valamennyi közüzemi díjat a bérlemény után.

Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy az:

* az ingatlan rendelkezik villamos energia főmérővel (gyáriszáma: 440011700418214, mérőállás 2024. április 12-én: 949,295 kWh)
* az ingatlan rendelkezik földgáz főmérővel (gyáriszáma: 312232140669693, mérőállás 2024. április 12-én: 869,541 m3)
* az ingatlan rendelkezik a 5279/3 hrsz-ú ingatlanon lévő Kultúrház vízellátását is kiszolgáló ívóvíz szolgáltatás főmérővel (gyáriszáma: 55054281, mérőállás 2024. április 12-én: 0 m3)

Felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény közüzemi költségeiről a Bérbeadó számlát állít ki Bérlő részére, amit Bérlő utalásos fizetési móddal a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül teljesít.

Bérlő vállalja azt, hogy az egyes közüzemi szolgáltatások vonatkozásában a saját fogyasztói rögzítést a közüzemi órákat átírásával végrehajtja a Bérlő nevére szóló számlázáshoz.

Bérbeadó vállalja, hogy a 5279/3 hrsz-ú ingatlanon lévő Kultúrház vízellátásának mérését almérő felszerelésével biztosítja.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ivóvíz szolgáltatás fogyasztói átírása a Bérlő részére megtörténik, úgy a Bérlő jogosult az felszerelt ivóvíz almérőn mért fogyasztást Bérbeadó részére kiszámlázni, amit Bérbeadó utalásos fizetési móddal a számla kézhezvételétől számított 15 napon belül teljesít.

1. Felek jelen bérleti szerződést határozott időre, 2024. május 01. napjától 2029. június 30. napjáig terjedő időtartamra kötik. Felek rögzítik, hogy a bérleti díjra vonatkozó megállapodás 2029. június 30-ig érvényes, és az esetleges folytatáshoz a bérleti szerződést és feltételeit Felek közösen újratárgyalhatják. Felek egyetértenek abban, hogy jelen bérleti szerződésben rögzített oktatási intézmény működése érdekében a szerződés meghosszabbítható.
2. Amennyiben a Bérlő a szerződésen alapuló fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. § (1) bekezdésében meghatározott kamatot köteles fizetni.
3. Bérlő tudomással bír arról, hogy a bérleti szerződés megkötését megelőzően az ingatlanban működik a rendszeres nyitvatartással nem rendelkező városrészi könyvtár, heti 1 napon a háziorvosi alapellátás, valamint itt valósulnak meg a Csáfordi Polgárőr Egyesület (székhelye: 8795 Zalaszentgrót, Csáfordi utca 54. képviseli: Vargáné Szabó Henrietta elnök) alkalmi ülései. Bérbeadó vállalja, hogy az ingatlanban működő könyvtár és háziorvosi alapellátás áthelyezését megoldja a 5279/3 hrsz-ú, kivett kultúrház művelési ágú, belterületi ingatlanba, illetve ugyanezen ingatlanban gondoskodik az alkalmi egyesületi ülések megtartáshoz szükséges közösségi tér biztosításáról 2024. április 30-ig, melynek költségeit a Bérlő vállalja. Bérbeadó ezen kötelezettség teljesítéséhez és a költségek átvállalásához elfogadja az ingatlanba tervezett oktatási intézmény tárgyi és szellemi feltételeit, a tanulói, szülői és támogatói közösség megteremtését, fenntartását és fejlesztését támogató Csáfordért Alapítvány részéről történő közreműködést és költségek vállalását is.
4. Felek megállapodnak abban is, hogy a tervezett oktatási intézmény működtetéséhez szükséges engedélyezési eljárások lefolytatása és a 2024/2025. nevelési év tervezett megkezdéséhez rendelkezésre álló szűk időintervalluma miatt a Bérlő jelen szerződés aláírását követő napon jogosult a Bérbeadóval együttműködve az ingatlanba belépni, az átalakításhoz szükséges munkálatokat a saját veszélyére és kockázatára megkezdeni.
5. Bérlő vállalja, hogy a bérlemény víz-, gáz- és villanyrendszerének felülvizsgálatát, szükség szerinti javítását saját költségén elvégzi.
6. Bérlő viseli a bérlemény fenntartásával, üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos költségeket. Ezek közé tartoznak különösen az ingatlan rendeltetésszerű használatából eredő, illetve a Bérlő foglalkoztatottjai által okozott kisebb hibák javítása. Az ezeken kívüli, különösen az épület szerkezetét is érintő átalakítások, felújítások, rekonstrukciók elvégzése annak a félnek a kötelezettsége, akinek az átalakítás, a felújítás, a rekonstrukció az érdekében áll, illetve aki azt szükségesnek tartja.

Bérbeadó tudomással bír arról, hogy az ingatlan oktatási célú intézményi működéséhez szükséges az épület szerkezetét is érintő átalakítások, felújítások, rekonstrukciók elvégzése, amihez jelen szerződés aláírásával hozzájárulását megadja, mely hozzájárulás nem mentesíti Bérlőt a hatályos előírások szerinti engedélyek és hatósági hozzájárulások beszerzése alól.

1. Bérlő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a bérlemény tágabb környezetében lakóházak helyezkednek el, amelynek figyelembevételével az iskola üzemeltetési tevékenységét kizárólag a lakók nyugalmának zavarása nélkül, valamint környezete szükségtelen zavarása nélkül gyakorolhatja.
2. Bérlő vállalja, hogy előzetes egyeztetés alapján városrészi rendezvényekre az ingatlan zöldterületének használatát Bérbeadó számára ingyenesen biztosítja. Ekörben megállapodnak abban, hogy a használat célja elsősorban a városrészi rendezvények megtartásához szükséges zöldterület használatra vonatkozik, mely használat azonban nem akadályozhatja meg az intézménybe tervezett oktatási intézmény működését. A Bérbeadó köteles a zöldterület használatára vonatkozó igényét előzetesen legalább a tervezett rendezvény megtartását megelőző 30 nappal írásban jelezni Bérlő felé.
3. Bérlő a bérleményt kizárólag a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával adhatja tovább albérletbe, vagy más módon harmadik személy használatába.
4. A Bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után csereingatlanra nem tarthat igényt.
5. Bérlő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy jelen szerződés nem mentesíti egyéb jogszabályban meghatározott kötelezettségei alól. A tevékenység folytatásához szükséges hatósági és egyéb engedélyek beszerzése a Bérlő kötelessége.
6. Bérlő köteles a bérleményt az ÁNTSZ előírásainak megfelelően, rendeltetésszerűen használni, megóvásáról gondoskodni, a bérleti jogviszony megszűnésekor tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbe adónak átadni.
7. Bérlő a szerződés megszűnését követően mindazon berendezéseket, amelyeket a saját költségén a bérleményre felszerelt, a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelheti és elviheti. Bérlő jelen bérleti szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlanul tudomásul veszi és kijelenti, hogy a bérleményben visszahagyott berendezésekért és a bérleményre fordított beruházásokért Bérbeadótól ellenértéket nem igényel, arra vonatkozóan semmilyen jogcímen megtérítési igényt nem érvényesít.
8. Bérlő a bérlemény használható állapotáért, épségéért a Ptk. szerinti kártérítési felelősséggel tartozik.
9. Felek egyetértenek abban, hogy mivel jelen bérleti szerződést állami közoktatási közfeladat ellátása érdekében határozott öt évre kötik, következésképpen jelen bérleti szerződést a Bérbeadó két év türelmi időt követően a megvalósult oktatási intézmény működése esetén kizárólag megfelelő csereingatlan biztosítása esetén mondhatja fel rendes felmondással.
10. Bérlő jogosult jelen bérleti szerződést a hónap végére szóló 30 napos felmondási határidővel rendes felmondással megszűntetni.
11. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a Felek közös megegyezéssel megszüntethetik.
12. Mindkét Felet megilleti a rendkívüli felmondás joga a másik fél megalapozott és súlyos szerződésszegése esetén. Rendkívüli felmondás alapjául szolgál különösen, ha
    1. a Bérlő a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg és írásbeli felszólításban közölt határidőben sem teljesít;
    2. a Bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen és szerződésszerűen használja vagy rongálja;
    3. a Bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti és írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti azt.
    4. Bérbeadó tevékenységével ellehetetleníti az ingatlan bérleti szerződés szerinti hasznosítását
    5. a Bérbeadó a közüzemi díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg és írásbeli felszólításban közölt határidőben sem teljesít;
13. Jelen szerződés teljesítése érdekében Felek együttműködni, egymást a jelen szerződés szempontjából valamennyi jelentős kérdésről és körülményről tájékoztatni kötelesek. A tájékoztatás elmaradásából eredő esetleges károkért Felek anyagi felelősséggel tartoznak.
14. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a képviselőik személyében vagy adataikban bekövetkezett változás esetén 30 napon belül a másik felet írásban értesítsék.
15. Bérbeadó kijelenti, hogy törzskönyvi nyilvántartásba bejegyzett helyi önkormányzat, míg Bérlő kijelenti, hogy jelen bérleti szerződés aláírásának időpontjában az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178.§ 32. pontja alapján köztartozásmentes adózónak, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1.a) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
16. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták eldöntésére a hatáskörrel rendelkező Zalaegerszegi Járásbíróság kizárólagos illetékességében állapodnak meg.
17. Jelen szerződés aláírásával Felek között korábban köttetett szerződés hatályát veszíti.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a mindenkor hatályos Ptk. bérletre vonatkozó szabályai, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, Zalaszentgrót Város Önkormányzata képviselő-testületének az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításáról és értékesítéséről szóló 26/2015. (XII.18.) számú önkormányzati rendelet, továbbá Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 22/2015. (XI.27.) számú önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen szerződés elolvasása és közös, egyező értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg aláírják.

Kelt: Zalaszentgrót, 2024 április 16.

|  |  |
| --- | --- |
| ……………………………………………  **Bérbe adó**  Zalaszentgrót Város Önkormányzata Baracskai József  polgármester | …………………………………………………  **Bérlő**  Misulink Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság  Halácsy Péter  ügyvezető |