



ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2019. november 28-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft. és a Piriwood Kft. között létrejött bérleti szerződésről, szerződésmódosításáról.

Melléklet:

- tulajdoni lap;
- bérleti szerződés;
- bérleti szerződés 1. számú módosítása.

Előterjesztő:	Dr. Vass Péter polgármester	
Az előterjesztést készítette:	Marton-Fekete Csilla osztályvezető	
Előadó:	Dr. Vass Péter polgármester	
Tárgyalja:	Gazdasági, Pénzügyi, Városfejlesztési és Turisztikai Bizottság	2019.11.26. 13 ⁰⁰
	Jogi és Ügyrendi Bizottság	2019.11.26. 14 ³⁰
Véleményezésre megkapta:	Dr. Vass Péter polgármester	
	Varga Zoltán alpolgármester	45
	Csökliné Dr. Valler Mária jegyző	
	Titkársági Osztály	
	Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztály	
Határozat/rendelet elfogadása:	Egyszerű többség	
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	Dr. Weszner Veronika aljegyző	
Törvényességi észrevétel:	Csökliné Dr. Valler Mária jegyző 	Nincs/az alábbi:
Előzmény/korábbi döntés:	---	
Terjedelem:	9 oldal	

Előterjesztés

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
2019. november 28-i ülésére

Tárgy: Előterjesztés a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft. és a Piriwood Kft. között létrejött bérleti szerződésről, szerződésmódosításáról.

Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft. tulajdonát képezi a Szigetvár, belterület 1760 hrsz. alatti „kivett termálkemping, raktár, 4 db épület” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapja ezen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Az ingatlan bérbeadására vonatkozóan bérleti szerződés jött létre a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft., valamint a Piriwood Kft. között 5 év határozott időtartamra 2019. február 7. napján. A bérleti szerződés ezen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

A bérleti szerződés alapján bérbeadó, Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft. bérbe adja bérlő, azaz a Piriwood Kft. részére a Szigetvár, belterület 1760 hrsz. alatti ingatlant szálláshely szolgáltatás és rendezvények tartása céljából. A bérleti szerződés alapján a bérleti díj az alábbiak szerint alakul:

- 2019. év: 0 Ft;
- 2020. év: 300.000 Ft;
- 2021. év: 600.000 Ft;
- 2022. év: 900.000 Ft;
- 2023. év: 1.200.000 Ft;
- összesen: 3.000.000 Ft.

A bérleti szerződés alapján bérlő a bérleti díj megfizetésén felül az alábbi folyamatos munkák elvégzését vállalja, melynek fejében 2019. évben bérleti díjat nem fizet a bérbeadó részére:

- kerítés és kapuk javítása, kamerarendszer és információs táblák kiépítése, elhelyezése;
- épületek külső, belső festése, vízvezető csatornák festése;
- szobák berendezése;
- központi épület berendezése;
- külső lemezborítású épület vizesblokk felújítása;
- kempinghelyek kialakítása;
- marketing egyszeri költségek.

A bérleti szerződés módosítására 2019. október 15. napján került sor. A bérleti szerződés 1. számú módosítása ezen előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

A bérleti szerződés 1. számú módosítása alapján a bérlő elvégezte a bérleti szerződés alapján a 2019. évre tervezett felújítási munkálatokat. A bérleti díj összege 2019. évtől az alábbiak szerint alakul:

- 2019. év: 100.000 Ft+ÁFA;
- 2020. év: 300.000 Ft+ÁFA;

- 2021. év: 500.000 Ft+ÁFA;
- 2022. év: 900.000 Ft+ÁFA;
- 2023. év: 1.200.000 Ft+ÁFA;
- összesen: 3.000.000 Ft+ÁFA.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az „Előterjesztés a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft. és a Piriwood Kft. között létrejött bérleti szerződésről, szerződésmódosításáról” tárgyú előterjesztésről.

Határozati javaslat

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az „Előterjesztés a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft. és a Piriwood Kft. között létrejött bérleti szerződésről, szerződésmódosításáról” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza.

1./ Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező, Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft. tulajdonát képező, Szigetvár, belterület 1760 hrsz. alatti „kivett termálkemping, raktár, 4 db épület” megnevezésű ingatlan bérbeadására vonatkozó, a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft. és a Piriwood Kft. között 2019. február 7. napján létrejött bérleti szerződést, illetve a 2019. október 15. napján létrejött bérleti szerződés 1. számú módosítását megismerte.

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a város polgármesterét, hogy döntéséről ezen határozat megküldésével tájékoztassa a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft. ügyvezetőjét.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester
Közreműködő: Csökliné Dr. Valler Mária jegyző
Marton-Fekete Csilla osztályvezető
Határidő: 5 napon belül

Szigetvár, 2019. november 20.


Dr. Vass Péter
polgármester



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. SZ. MELLÉKLET

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BAMKH Szigetvári Járási Hivatal

Szigetvár 7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. Pf.:34.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20392/2019

2019. 11. 20

SZIGETVÁR

Szektor : 33

Belterület 1760 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

. Kivett - termálkemping, raktár, 4 db. épület

0

9966

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34779/2014.10.30

jogcím: apport

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETVÁRI GYÓGYFÜRDŐ ÜZEMELTETŐ ÉS HUMÁN SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 7900 SZIGETVÁR Tinódi Sebestyén utca 1/1.

törzsszám: 24769460

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35011/2006.06.13

Önálló szöveges bejegyzés átminősítés.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33725/2014.08.07

Vízvezetési szolgalmi jog

302 m2-re.

jogosult:

név: SZIGETVÁR-HOBOL IVÓVÍZMINŐSÉG-JAVÍTÓ ÖNKORMÁNYZATI TÁRSULÁS törzsszám: 15913657

cím : 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36986/2/2016.12.21

Önálló szöveges bejegyzés épület feltüntetése.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

név: Szigetvári Gyógyfürdő Kft.

székhely: 7900 Szigetvár, Tinódi Sebestyén u. 1/1.

adószám: 24769460-2-02

statisztikai számjel: 24769460 – 9604 – 113 - 02

céggjegyzékszám: 02- 09 - 080501

képviseli: Bein Mihály ügyvezető

mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó),

másrészről

név: Piriwood Kft.

székhely: 7535 Lad, Petőfi u. 32.

céggjegyzékszám: 14-09-306234

adószám: 13420123-2-14

képviseli: Piros László ügyvezető

mint bérlő (a továbbiakban: bérlő)

(a továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1. A bérbeadó bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi a bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló Szigetvár Belterület 1760 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett termálkemping, raktár, 4 db épület” művelési ágú, 9966 m² térmértékű, természetben a Szent István ltp-en található Szigetvári Camping elnevezésű ingatlant

szálláshely szolgáltatás és rendezvények tartása céljából.

2. Az előző pontban megjelölt ingatlan bérleti díját a szerződő felek a következőképpen határozzák meg:

2.1 A bérlő 2019. évtől kezdődően az alábbi munkálatok folyamatos elvégzését vállalja, melynek fejében 2019. évben bérleti díjat nem fizet a bérbeadó részére:

a) Kerítés és kapuk javítása, kamerarendszer és információs táblák kiépítése, elhelyezése.

b) Épületek (6 szobás blokk, központi épület, nyitott rendezvényépület) külső, belső festése, vízelvezető csatornák festése.

c) Szobák belső berendezése (ágyak, asztalok, ágyneműk, ágyhuzatok, szekrények, hűtőszekrény) szobánként 6x.

d) Központi épület berendezése (reggeliztetéshez, információs szolgálathoz, székek, asztalok, hűtőszekrény).

e) Külső lemezborítású épület vizesblokk (férfi-női zuhanyzók, mosókonyha és wc-k) felújítása.

f) Kempinghelyek kialakítása (10 lakóautó és lakókocsi részére víz-, és áramvételi lehetőség kiépítése).

g) Marketing egyszeri költségek: weblap, információs táblák, szép kártya terminál, pénztárgép, egyéb felszerelések.

Bérlő költségei tételes felosztásban:

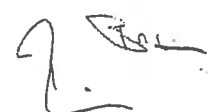
1.tétel	700.000,-Ft	-----	2019. évben
2.tétel	1.200.000,-Ft	-----	2019. évben
3.tétel	1.200.000,-Ft	200.000,-Ft/szoba	2019. évben
4.tétel	400.000,-Ft	-----	2019. évben
5.tétel	1.500.000,-Ft	-----	2020. évben
6.tétel	1.000.000,-Ft	-----	2020. évben
7.tétel	600.000,-Ft	-----	2019. évben
összesen:	6.600.000,-Ft	-----	-----

2.2 Felek megállapodása alapján 2020. évtől kezdődően a bérleti díjak a következőképpen alakulnak, melyet bérlő két egyenlő részletben (első részlet: minden év január 10. napja, második részlet: minden év július 10. napja) a Bérbeadó 11731094-20318354 számú bankszámlájára történő átutalással köteles megfizetni.

év	beruházás költsége	bérleti díj/év
1.év 2019	4.100.000,-Ft	0,-Ft
2.év 2020	2.500.000,-Ft	300.000,-Ft
3.év 2021	-----	600.000,-Ft
4.év 2022	-----	900.000,-Ft
5.év 2023	-----	1.200.000,-Ft
összesen	6.600.000,- Ft	3.000.000,-Ft

3. A bérlő köteles az ingatlant rendeltetésszerűen használni.
4. Bérlő vállalja a bérleti díjon felül a használatból eredő közüzemi költségek megfizetését (víz, villamos energia, gáz, szemétszállítás). Felek megállapodnak abban, hogy a helyiség birtokba adásakor a közüzemi fogyasztásmérőket együttesen leolvassák. (A mérőleolvasási jegyzőkönyvek a szerződés 1. számú mellékletét képezik.)
5. Bérbeadó ezennel kizárja a felelősségét az ingatlanban bekövetkező mindenfajta víz, tűz és villámcsapás okozta kárral kapcsolatban, továbbá betörés esetére is.

6. A bérlő az ingatlant harmadik személynek bérbe, albérletbe, további hasznosításra nem adhatja.
7. Bérbeadó szavatosságot vállal a bérlemény Bérlő által történő zavartalan használatáért.
8. A bérlő jelen szerződéssel 5 évre veszi bérbe az 1. pontban hivatkozott, bérbeadó tulajdonában lévő ingatlant. A bérleti jogviszony kezdő időpontja 2019. január 01. A bérleti jogviszony a határozott időtartam lejártával, 2023. december 31-én szűnik meg. Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően továbbra is igényt tart az ingatlan bérlésére, abban az esetben előnyt élvez más ajánlattévőkkel szemben.
9. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor az ingatlant a rendeltetésének megfelelő állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni.
10. Bérlő vállalja a bérleti jogviszony fennállása alatt a Szigetvári Gyógyfürdő Kft. betörésvédelmi, tűzvédelmi és balesetvédelmi előírásainak betartását és betartatását. Bérlő köteles biztosítani az ellenőrző hatóságok, valamint a bérbeadó dolgozóinak a bérleménybe történő belépését, valamint betekintését ellenőrzés céljából.
11. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Baranya Megyei Kormányhivatal Szigetvári Járási Hivatal által, a BA-10/NEO/00118-4/2019 ügyiratszámom nyilvántartott, 2019. január 16. napján lefolytatott közegészségügyi helyszíni hatósági ellenőrzés során megállapított és felsorolt hiányosságokat saját költségén megszünteti, és az abban foglaltaknak megfelelően jár el. (A hatósági végzés a szerződés 2. számú mellékletét képezi.)
12. Bérlő kötelezettséget vállal a kempingként történő szálláshelyhez szükséges üzemeltetési engedélyének megszerzésére, továbbá az ahhoz kapcsolódó egyéb szakhatósági előírásoknak való megfelelésre.
13. Értéknövelő beruházás esetén a bérlő köteles egyeztetni a gazdasági társaság ügyvezetőjével.
14. Bérlő a Szigetvári Gyógyfürdő Kft. Campinges leltárívén szereplő bútorokra és eszközökre igényt nem tart, melyek elszállításáról a bérbeadó 2019. február 28-ig köteles gondoskodni. A bérlő által beépítésre kerülő bútorzatokat a szerződés megszűnését követően (amennyiben tovább nem bérlő) a Szigetvári Gyógyfürdő Kft. részére igény esetén, az amortizációs költséggel csökkentett értéken átadja.
15. A Felek a szerződést közös megegyezéssel, az eredetivel azonos módon írásban bármikor módosíthatják.
16. Egyoldalú, rendkívüli felmondással csak a másik fél súlyos szerződésszegésére alapítottan bármelyik fél jogosult a szerződést felmondani. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen:
 - a) a Szigetvári Gyógyfürdő Kft. céljaival ellentétes magatartás,



- b) a tulajdonossal való kapcsolattartás esetében az általánosan elvárható polgári jog szabályainak a megszegése,
- c) jogellenes (nem engedélyezett) tevékenység folytatása,
- d) bérleti díj nem – vagy késedelmesen történő megfizetése, vagy ezen díj teljes mértékben történő kiegyenlítésének jogalap nélküli megtagadása,
- e) szakmai szabályok megsértése (közegészségügyi előírások megszegése).

17. A Felek megállapodnak abban, hogy súlyos szerződésszegés esetén, annak abbahagyására a másik felet figyelem felhívási kötelezettség nem terheli. Ennek megfelelően súlyos szerződésszegés esetén bármelyik fél élhet a rendkívüli felmondással történő megszüntetéssel. Amennyiben a bérlő a bérleti díjat kettő alkalommal nem fizeti meg, abban az esetben a bérbeadó a második mulasztást követően a rendkívüli felmondás jogát gyakorolja.

18. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnik, ha:

- a) a bérlemény céljára alkalmatlanná válik,
- b) bérleményben gyakorolt tevékenységnek elháríthatatlan akadályai merülnek fel,
- c) a bérlet időtartama lejár.

19. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. szabályai az irányadóak.

20. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződéssel összefüggésben vita merül fel, egyeztetéssel kísérlik meg feloldani. Ennek eredménytelensége esetén igényeiket a polgári peres eljárás szabályai szerint bírósági úton érvényesítik.

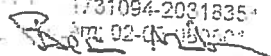
Felek jelen bérleti szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt saját kezűleg, cégszerűen írták alá.

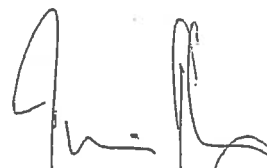
A szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

- 1. sz. melléklet- mérőleolvasási jegyzőkönyv
- 2. melléklet- BA-10/NEO/00118-4/2019 ügyiratszámú hatósági végzés

Szigetvár, 2019. február 07.

Gyógyfürdő Kft.
8361, Tinódi u. 1/1.
+36769460-2-02
+3631094-2031835
Fax: 02-46-1094


Bein Mihály ügyvezető
Szigetvári Gyógyfürdő Kft.
Bérbeadó


Piros László ügyvezető
Piriwood Kft.
Bérlő

3. sz. MELLÉKLET

**1. sz. Módosítás a 2019. február hó 07. napján
kelt Bérleti szerződéshez**

Szerződő felek:

egyrésről: **Szigetvári Gyógyfürdő Kft.** (7900 Szigetvár, Tinódi u. 1/1.), adószáma: 24769460-2-02, cégjegyzék száma: 02-09-080501) képviseli: Dr. Berecz János ügyvezető, mint bérbeadó,

másrészről

Piriwood Kft. (székhely: 7535 Lad, Petőfi u. 32., cégjegyzékszám: 14-09-306234, adószám: 13420123-2-14) képviseli: Piros László ügyvezető mint bérlő között a következőkben meghatározott feltételek szerint:

1. A bérbeadó bérbe adta bérlőnek a bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló Szigetvár Belterület 1760 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett termálkemping, raktár, 4 db épület” művelési ágú, 9966 m² térmértékű, természetben a Szent István ltp-en található Szigetvári Camping elnevezésű ingatlant szálláshely szolgáltatás és rendezvények tartása céljából.
2. Felek megállapítják, hogy bérlő elvégezte a 2019. évre tervezett felújítási munkálatokat (1. sz. melléklet: Termál Kemping – felújítási munkák). Felek rögzítik, hogy a fenti beruházás a bérbeadó tulajdonába került felek megállapodása értelmében, azokkal kapcsolatban sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármely okból történő megszűnése esetén bérlő semmilyen jogcímen követelést nem támaszthat a bérbeadóval szemben, azok az ő, mint bérlő üzleti kockázatába tartoznak.
3. Felek megállapodnak abban, hogy 2019. évtől kezdődően a bérleti díj nettó összege az alábbiak szerint alakul, melyre az ÁFA felszámításra kerül.

év	nettó bérleti díj
2019.	100 000
2020.	300 000
2021.	500 000
2022.	900 000
2023.	1 200 000
összesen:	3 000 000

Az első bérleti díj 2019. december 31-ig kerül leszámításra, majd 2020. évtől kezdődően minden év január 10. napjáig esedékes.

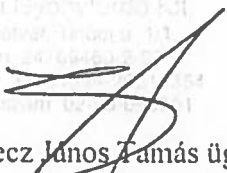


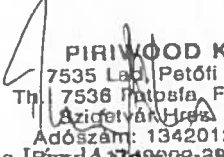
4. Felek megállapodnak abban, hogy Kempinghelyek kialakítását (10 lakóautó és lakókocsi részére víz-, és áramvételi lehetőség kiépítése) a bérlő saját költségén köteles elvégezni 2020. december 31-ig, mellyel kapcsolatban költséget nem érvényesíthet a bérbeadó felé. A beépítésre kerülő eszközök a beépítéssel az ingatlan tulajdonjogi sorsát osztják, azaz a tulajdont bérbeadó megszerzi .

Az eredeti Bérleti szerződés többi pontja változatlan formában és tartalommal érvényben marad.

Jelen szerződésmódosítás 2019. november hó 01. napjától hatályos.

Szigetvár, 2019. október 15.


Dr. Berecz János Tamás ügyvezető
Szigetvári Gyógyfürdő Kft.
Bérbeadó


PIRIWOOD KFT.
7535 Laci, Petőfi u. 32.
Tel: 7536 Pálosfa, Fő u. 100.
Szigetvár, Hévíz 1780
Adószám: 13420123-2-14
Piros László ügyvezető
Piriwood Kft.
Bérlő