



Polgárdi Város Önkormányzata
Polgárdi, Batthyány u. 132.
Tel. /Fax.: 22-576-230
E-mail: onkormanyzat@polgardi.hu

Az előterjesztés tárgya: Javaslat a Polgárdi Római Katolikus Plébániával kötött, egyházi ingatlan részleges bérbeadásáról szóló megállapodás szerinti díj felülvizsgálatára.

Az előterjesztést készítette: Gröberné Orbán Andrea pénzügyi osztályvezető

Sürgősségi indítvány! (SZMSZ 63.§)

Az előterjesztés a következő jogszabályokon alapul:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)
- Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 10/2017. (V.3.) önkormányzati rendelete a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról (SZMSZ)

Az ülés nyilvánossága: nyilvános

A döntéshez szükséges szavazati arány: egyszerű többség

Véleményező szakbizottság: Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság

Az ülés időpontja: 2020. február 10.

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:



Dr. Zaccaria Beáta Lea
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2020. február 10. napján tartandó ülésére

**Javaslat a Polgárdi Római Katolikus Plébániával kötött, egyházi ingatlan részleges
bérbeadásáról szóló megállapodás szerinti díj felülvizsgálatára**

Tisztelt Képviselő-testület!

Polgárdi Város Önkormányzata és a Polgárdi Római Katolikus Plébánia között 2017. március 31. napján – az előterjesztés mellékletét képező - „Szerződés egyházi ingatlan részleges bérbeadásáról” elnevezésű megállapodás (továbbiakban: bérleti szerződés) jött létre a Plébánia tulajdonát képező, Polgárdi 45 hrsz-ú, a valóságban Polgárdi, Kossuth u. 128. szám alatt található „régí művelődési ház” 212,31 m² nagyságú, közétkeztetésre használt nagytermének, valamint a „művelődési ház” 153 m² alapterületű ingatlanrészében a Városi Könyvtár elhelyezésére szolgáló helyiség bérletére.

Bérleti díjat az önkormányzat csak ez utóbbi helyiségre tekintettel fizet, havi 125.000,-Ft összegben. A bérleti szerződés II.2.2/ pontjának második mondata e körben akként rendelkezik, hogy a *„Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj összegét a szerződéskötéstől számított 2. év végén felülvizsgálják és az esetlegesen bekövetkezett változásoknak megfelelően módosítják”*.

A bérleti szerződés szerinti 2. év vége 2019. december 31-én eltelt, így most a Városi Könyvtárnak helyet adó épületrész után fizetendő havi bérleti díj felülvizsgálata vált szükségessé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a sürgősségi indítvány napirendre történő felvételére, majd az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

Polgárdi, 2020. február 6.

Tisztelettel:

Nyikos László sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020.(.....) határozata

a Polgárdi Római Katolikus Plébániával kötött, egyházi ingatlan részleges bérbeadásáról szóló megállapodás szerinti díj felülvizsgálatáról

Polgárdi Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) megtárgyalta a „Javaslat a Polgárdi Római Katolikus Plébániával kötött, egyházi ingatlan részleges bérbeadásáról szóló megállapodás szerinti díj felülvizsgálatáról” szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület a Polgárdi Római Katolikus Plébániával 2017. március 31. napján kötött „Szerződés egyházi ingatlan részleges bérbeadásáról” elnevezésű szerződés II.2.2/ pontjában foglalt havi bérleti díjat felülvizsgálta, és a felülvizsgálat eredményeként megállapította, hogy az abban foglalt havi 125.000,-Ft bérleti díj módosítása nem szükséges.

Határidő: azonnal

Felelős: Nyikos László polgármester

SZERZŐDÉS EGYHÁZI INGATLAN RÉSZLEGES BÉRBEADÁSÁRÓL

mely létrejött egyrészről a Polgárdi Római Katolikus Plébánia (székhely: 8154. Polgárdi, Kossuth u. 175., adószám: 19821584-1-07, képviseli: Barta Tibor plébános), mint tulajdonos bérbeadó, (továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről Polgárdi Város Önkormányzata (székhely: 8154. Polgárdi, Batthyány u. 132., adószám: 15727471-1-07, képviseli: Nyikos László polgármester), mint bérlő (továbbiakban: Bérlő) – a továbbiakban együtt: Szerződő Felek – között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények:

Szerződő Felek rögzítik, hogy közöttük 2003. szeptember 2. napján megállapodás jött létre az Egyházközség kizárólagos tulajdonát képező, Polgárdi Kossuth u. 128. sz. alatt található, Polgárdi 45 hrsz-ú „régí művelődési ház” felújítása és hasznosítása tárgyában. A megállapodásban az Önkormányzat a művelődési ház felújítását vállalta, amelyért cserébe a Plébánia az ingatlan működtetésre történő átadására vállalt kötelezettséget. Szerződő Felek a megállapodást határozatlan időre kötötték azzal a kitéttel, hogy a megállapodás felmondására 5 éven belül nincs lehetőség. Szerződő Felek között 2009. július 13. napján újabb megállapodás jött létre, amelyet Szerződő Felek a 2003. szeptember 2. napján kelt megállapodás kiegészítésének minősítettek, és azzal együtt tekintették érvényesnek. Az újabb megállapodásban Szerződő Felek rögzítették, hogy az Önkormányzat a művelődési házat felújította, és a beruházás költségét együttesen 24.000.000.-Ft-ban határozták meg és fogadták el.

II. Jelen szerződés tárgya és feltételei:

- 1./ Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Polgárdi Kossuth u. 128. sz. alatt található, Polgárdi 45 hrsz-ú ingatlanban található 2 épületrészből álló 479 m² + 150 m² = 629 m² alapterületű ingatlanból közétkeztetés céljára 212,31 m², könyvtár céljára 153 m² alapterületű ingatlanrészt jelen szerződés aláírásától számított 13 év időtartamra. Az ingatlanban található 21,2 m² nagyságú helyiséget, Egyházközségi Karitás helyiségként a Bérbeadó továbbra is használ. /2011. évi CCVI. tv. 22. § (2) bek. d) pont /
- 2.1./ A Bérlő az ingatlan Művelődési Ház részében iskolai közétkeztetést valósít meg, és ezért a Bérbeadó bérleti díjat nem számol fel.
- 2.2./ A Bérlő az ingatlanban található Városi Könyvtár kizárólagos használatáért havonta előre, minden hónap 15. napjáig 125.000.-Ft, azaz százhuszonezer forint összegű bérleti díjat fizet. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj összegét a szerződéskötéstől számított 2. év végén felülvizsgálják és az esetlegesen bekövetkezett változásoknak megfelelően módosítják. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződésben foglalt bérleti díj kétfévente felülvizsgálják.
- 2.3./ Az ingatlan színháztermének használatáról Szerződő Felek esetenként külön megállapodást kötnek.

- 3./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan használata, illetve bérlete tekintetében Szerződő Felek jogaira és kötelezettségeire a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen megállapodás rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 4./ Tekintettel arra, hogy a felkért igazságügyi szakértő javaslatára, miszerint a Bérlőnek vállalni kell a felújítás utáni szavatosságot, a Bérbeadó a felújítási munkálatokkal kapcsolatban *(tetőszerkezet, nyílászárók, belső vakolat, burkolatok, külső vakolat, elektromos és gépészeti szerkezetek és berendezések)* nem terheli semmi kötelezettség. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérő szavatossági kötelezettsége a 2003. évben megkezdett felújítástól számítva 2020. február 1. napjáig áll fenn. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Bérő szavatossági kötelezettségének részeként a Bérő által az épületen elvégzett állagmegóvási munkálatokat és azok költségeit beszámítják.
- 5./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha az azonnali beavatkozást igénylő munkát a Bérbeadó helyett a Bérő végzi el, akkor a Bérő igazolt költségeit a Bérbeadó a bérleti díjba beszámítja, kivéve, ha ezen munkák nem köthetőek a szavatosság tárgyához, illetve a nem rendeltetésszerű használat és karbantartás miatt bekövetkezett hibák miatt szükséges a beavatkozás.
- 6./ Az ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek a Bérőt terhelik. Az épület felújítása, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt a helyiségen belül szükséges munkák elvégzéséről a Bérő szavatosságvállalás miatt a Bérő köteles gondoskodni.
- 7./ Amennyiben a Bérbeadó a jogszabályban, illetve a szerződésben foglalt kötelezettségét a Bérő írásbeli felszólítására sem teljesíti, a Bérő a Bérbeadó helyett és költségére a szükséges intézkedést meglehet és igazolt költségeit a 6./ pont szerint elszámolhatja.
- 8./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérő részéről felmerül az ingatlan átalakításának, korszerűsítésének illetve értéknövelő beruházás elvégzésének igénye, akkor arról a Bérbeadóval külön megállapodást kötnek, ilyen jellegű munkákat a Bérő a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhet. Az ingatlanban a 2./ pontban foglalt tevékenységeken kívül - semmiféle más tevékenység nem folytatható.
- 9./ Szerződő Felek az őket terhelő munkákat úgy kötelesek elvégezni, hogy az a Városi Könyvtár, illetőleg az azzal fizikai egységet alkotó „Művelődési Ház” épületrész rendeltetésszerű használatát – lehetőség szerint – ne akadályozza. A munka megkezdéséről és várható időtartamáról Szerződő Felek egymást kölcsönösen kötelesek előzetesen írásban értesíteni.
- 10./ Az életveszély elhárítását célzó munka a másik fél felszólítása nélkül is elvégezhető. Erről a másik felet egyidejűleg értesíteni kell.
- 11./ A Bérő köteles tölteni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával kapcsolatos, valamint a Bérbeadót terhelő egyéb munkák elvégzését.
- 12./ Szerződő Felek közötti megállapodás megszűnésekor a Bérbeadó köteles a bérleményt és a berendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tisztán, fehérre meszelve a Bérbeadónak visszaadni.


- 13./ A Bérbeadó az ingatlan rendeltetésszerű használatát a Városi Könyvtár működési idejében jogosult ellenőrizni. Az ellenőrzésről a Bérbeadó a Bérlet írásban, az ellenőrzés időpontjának feltüntetésével 5 nappal korábban értesíti. A Bérlet az ily módon bejelentett ellenőrzés lebonyolítása érdekében köteles biztosítani a Bérbeadó képviselőjének bejutását az ingatlanba és az ellenőrzést tűrni. A Bérbevevő ugyanígy köteles eljárni a rendkívüli káresemény, illetőleg a vészhelyzet fennállása miatt szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.
- 14./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Városi Könyvtár bérletére vonatkozóan Szerződő Felek között a szerződés megszűnik ha
- a) Szerződő Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - b) az ingatlan megsemmisül,
 - c) az arra jogosult felmond.
- 15./ A Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a Bérlet
- a) a bérleti díjat a megállapított időpontig nem fizeti meg,
 - b) a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
- 16./ Ha a Bérlet a bérleti díj fizetésére vonatkozó kötelezettségének a megállapított időpontig nem tesz eleget a Bérbeadó köteles a Bérlet – a következményekre vonatkozó figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlet a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.
- 17./ Ha a Bérlet a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet.
- 18./ A felmondási idő a szerződés 16-17. pontjában meghatározott esetben 60 napnál rövidebb nem lehet.
- 19./ A Bérlet a szerződést felmondhatja, ha a Bérbeadó a szerződésben vállalt lényeges kötelezettségének nem tesz eleget. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet kevesebb 60 napnál.
- 20./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlet a Városi Könyvtárat a szerződés kötésének időpontjában már birtokolja, így az ingatlan birtokba adására nincs szükség.
- 21./ A Bérlet tudomásul veszi, hogy a bérleményt albérletbe vagy harmadik személy használatába nem adhatja, a bérlemény bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulása nélkül másra nem ruházhatja, illetve el nem cserélheti. A könyvtárhelyiség eredeti rendeltetésétől eltérő használatához a Bérbeadó hozzájárulása szükséges.
- 22./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlet jogosult a Városi Könyvtárral fizikailag egybeépült Művelődési Ház épületének Kossuth utca felőli külső homlokzatán – térítés mentesen – a Városi Könyvtár cégtábláját, nyitva tartását saját költségére elhelyezni, köteles ugyanakkor az általa elhelyezett feliratok és cégtábla karbantartásáról, valamint - a bérleti szerződés megszűnésekor - az állagsérelem nélküli eltávolításáról gondoskodni.
- 23./ Bérlet köteles a Városi Könyvtár épületrészt a tőle elvárható módon használni, a legnagyobb gondossággal birtokolni, köteles továbbá azt tisztán tartani. Korlátlanul

felelős mindazon kárért, amely ezen kötelezettségének megszegéséből ered. Köteles továbbá az ingatlanban, valamint az ingatlanban található vagyontárgyakban bekövetkezett, a Városi Könyvtár alkalmazottai, látogatói szándékos vagy gondatlan károkozásából eredő – a Bérbeadónak egyéb módon meg nem térülő – károkat megtéríteni.


- 24./ A Bérbeadó a bérleti szerződés időtartama alatt szavatosságot vállal az ingatlan per-
teher- és igénymentességéért.
- 25./ Szerződő Felek a szerződéses jogviszonyból eredő esetleges viták rendezése során a
békés megegyezésre törekszenek. A békés úton nem rendezhető jogvitájukkal
kapcsolatban kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes, hatáskörrel rendelkező bíróság
kizárólagos illetékességét.
- 26./ Polgárdi Város Önkormányzata részt kíván venni az EFOP-4.1.8-16 kódszámú, a
könyvtári intézményrendszer tanulást segítő infrastrukturális fejlesztési elnevezésű
pályázati felhíváson való részvételre” kiírt pályázati felhívásban. A pályázat
benyújtásának feltétele, hogy az ingatlanra vonatkozóan legalább 12 év határozott
időtartamra bérleti szerződéssel rendelkezzen az önkormányzat. A Szerződő Felek
kijelentik, hogy amennyiben a benyújtott pályázat nem részesül támogatásban, akkor a
szerződés időtartamát a Szerződő Felek újratárgyalják.
- 27./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv
rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződés 4 számozott oldalon, 5 példányban készült, melyből Bérbeadót 2 (kettő),
Bérlőt 3 (három) példány illeti meg. A szerződést a szerződő Felek elolvasás és értelmezés
után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Polgárdi, 2017. mácius. 31.


Polgárdi Római Katolikus Plébánia
Bérbeadó képviselőjében
Barta Tibor plébános

Polgárdi
Római Katolikus Plébánia
székhely: 8154 Polgárdi
Kossuth Lajos u. 175.
adószám: 19821584-1-07


Polgárdi Város Önkormányzata
Bérbevevő képviselőjében
Nyikos László polgármester