

Göd Város Önkormányzat
Városfejlesztési Bizottságának
Elnökétől

ELŐTERJESZTÉS

a

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
részére

Tárgy: Széchenyi Csárda bérleti szerződése

Göd Város Önkormányzatának Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta és egyhangúlag elfogadta a Széchenyi Csárda bérleti szerződésének tervezetét.

A szerződés-tervezet értelmében a Zöld Öböl Kft. 4 + 2 évre szerezne meg az ingatlan bérleti jogát azzal, hogy a Széchenyi Csárdát korábbi funkciójának és hírnevének megfelelő módon teljes építés és felújítási munkák keretében helyreállítja.

A szerződés-tervezet 9. és 18. pontjai részletes kötelezettségeket írnak elő a bérlő részére, amelyek megszegése a szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetését vonja maga után. A hivatkozott pontok között szerepelnek az épület felújítására vonatkozó kötelezettségek, illetve olyan előírások, amelyek az üzemeltetés során a korábbiakban tapasztalt problémák hathatós megoldását jelenthetik (nyitva tartás rendezése, az ingatlan környezetének karbantartása, a parkolás megoldása, a közművek albérletbe és használatba adásának tilalma, úszómű létesítésének önkormányzati engedélyhez kötése)

Határozati javaslat:

Göd Város Képviselő-testület jóváhagyja, hogy a Széchenyi Csárda (525 hrsz.) ingatlanát Göd Város Önkormányzata a Zöld Öböl Kft.-nek 4 éves határozott időtartamra bérbe adja.

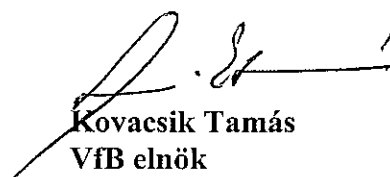
Felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Göd, 2010. március 10.

Tisztelettel:


Kovacsik Tamás
VfB elnök

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely alulírott helyen és időben létrejött az 1. pontban meghatározott felek között az alábbi feltételek szerint:

1. A bérbeadó: Göd Város Önkormányzata (KSH szám: 15394019 8411 321 13, képviseli: Markó József polgármester, székhely: 2131 Göd, Pesti út 81.). A bérlő neve Zöld Öböl Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.: 13-09-135657, székhely: 2132 Göd, Béke út 5., adószám: 12448717-2-13., képviselő: Medvey Zsolt ügyvezető, Kiss Zsolt ügyvezető).
 2. A bérbeadó tulajdonát képezi a Dunakeszi Körzeti Földhivatal által a gödi 525 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a szám alatt található, m² alapterületű,megjelölésű ingatlan – továbbiakban az Ingatlan. Az Ingatlanon áll a gödi Széchenyi Csárda épülete, amely áll egy 150 m² alapterületű étteremből, egy 314 m² alapterületű teraszról és egy 6,5 m² alapterületű külső raktárból.
 3. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérbeadó az Ingatlant azzal a céllal adja Bérlőnek a jelen bérleti szerződés keretében bérbe, hogy Bérlő a Széchenyi Csárdát a megfelelő felújítási és átalakítási munkák elvégzését követően rendeltetésének és korábbi hírnevének megfelelő színvonalon üzemeltesse. Szerződő felek rögzítik, hogy a Széchenyi Csárda magyaros jellegű, tradicionális, a halételek nagy választékát kínáló vendéglátóhelyként üzemelt.
 4. A bérbeadó az Ingatlant a bérbevevőnek határozott, 4 éves időtartamra bérbe adja. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant - a jelen 8. pontban meghatározott felújítási és építési munkáinak megkezdése érdekében - a jelen bérleti szerződés Göd Város Önkormányzat Képviselő-testületének jóváhagyását követő 3 napon belül Bérbeadó birtokába adja. Bérlő vállalja, hogy a felújítási és építési munkákat a birtokbaadás napjától számított 60 napon belül befejezi és műszaki szemle keretében Bérbeadónak bemutatja. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által elfogadott műszaki szemlét követő 15 napon belül, de legkésőbb 2010. június 15-ig a Széchenyi Csárdát megnyitja. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés 4 éves határozott ideje a Széchenyi Csárda megnyitásának napjával kezdődik, azzal, hogy Bérlő viseli az Ingatlannal kapcsolatos kárveszélyt a birtokbaadás napjától.
 5. A felek megállapodnak abban, hogy bérlő a jelen bérleti szerződés hatálya alatt évi 500 000 Ft + ÁFA, azaz ötszázezer forint plusz 25% általános forgalmi adó bérleti díjat fizet az alábbi ütemezésben:
 - a bérleti díj első felét legkésőbb minden év június 30-ig egyösszegben,
 - a bérleti díj második felét legkésőbb minden év december 31-ig egyösszegben.
- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő az első évben a Széchenyi Csárda megnyitásától a 2010. június 30-ig terjedő időre a bérleti díj időarányos részét köteles csak Bérbeadónak megfizetni.
6. Bérlő a bérleti díjat Bérbeadó CIB Bank Nyrt-nél 10700323-42056506-51100005 számon vezetett számlájára köteles az előírt határidőben megfizetni.
 7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a KSH által közölt inflációs ráta mértékével minden évben január 01-jétől kezdődően jogosult a bérleti díjat megemelni.

8. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan tetőszerkezetét saját költségén kijavítja. Szerződő felek rögzítik, hogy a tetőszerkezet felújítását Bérbeadó a Bérlő által elvégzendő felújítási és építési munkákkal párhuzamosan végzi el. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a közösen végzett munkákat a lehetőségek szerint összehangolják.
9. Bérlő vállalja, hogy a jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletben szereplő karbantartási és felújítási munkálatokat az ott meghatározott határidőig saját költségén elvégzi, illetve a bérlet időtartama alatt az Ingatlant karban és tisztán tartja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. számú mellékletben meghatározott felújítási és átalakítási munkák elvégzését Bérbeadó jogosult folyamatosan ellenőrizni. Bérlő vállalja, hogy az 1. számú mellékletben meghatározott munkákon túl az Ingatlanon csak Bérbeadó írásos engedélyével végez további építési munkálatokat. Bérlő a szerződés megszűnéskor a helyiséget a felújítás utáni állapotában köteles Bérbeadónak visszaadni, azzal, hogy a felújítással összefüggő esetleges értékelkedés megtérítésére nem tarthat igényt.
10. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlant Bérbeadó kiürített állapotban adja Bérlő birtokába. Bérlő köteles a jelen szerződés 3. pontjában meghatározott célnak megfelelően a Széchenyi Csárdát a megfelelő bútorzattal és konyhatechnikai berendezésekkel saját költségén felszerelni. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az étterem teraszát Bérbeadóval egyeztetett formában úgy alakítja ki, hogy az a Duna-part képébe harmonikusan illeszkedjen, a teraszt az étterem stílusának megfelelő kerti bútorokkal és virágokkal, gyermekbarát módon szereli fel.
11. Bérlő vállalja, hogy a jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képező 2. számú mellékletben meghatározott feltételek és nyitva tartás szerint üzemelteti a Széchenyi Csárdát.
12. Bérlő vállalja, hogy az Ingatlant és annak közvetlen környezetét a jelen szerződés 3. pontjában meghatározott célnak megfelelően gondozza. Ennek keretében Bérlő köteles az Ingatlan előtt elfekvő füves terület rendszeres kaszálására, a területen kihelyezett kommunális és szelektív hulladéktárolók karbantartására és rendszeres ürítésére, a hulladéknak a Településellátó Szervezettel közösen történő elszállítására.
13. Bérlő vállalja, hogy az Ingatlanra történő gépkocsi behajtást – a sorompók megfelelő karbantartásával és felügyeletével – megakadályozza. Bérlő vállalja, hogy áruszállítás céljára kizárólag a Göd Város Önkormányzatának Jegyzője által kiadott behajtási engedéllyel rendelkező gépkocsik behajtását teszi lehetővé, azzal, hogy az áruszállítási tevékenységnek legkésőbb délelőtt 11 óráig be kell fejeződnie.
14. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy sem az Ingatlant, sem az Ingatlanon található közműveket (víz, gáz, elektromos áram, csatorna) harmadik személynek albérletbe és használatba nem adja.
15. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérlő 2010. szeptember 30-ig jogosult az Ingatlannal kapcsolatos Duna szakaszon – a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő formában és engedélyekkel működő - úszómű létesítésére. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban meghatározott határidőt követően Bérlő kizárólag Bérbeadó kifejezett írásbeli engedélyével üzemeltethet az Ingatlannal kapcsolatos Duna szakaszon úszóművet, akkor is, ha egyébként az üzemeltetéshez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik.

16. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérlő köteles a Gödi Sport Egyesületnek a Göd Kupa lebonyolításának idejére az étterem teraszát térítésmentesen használatba adni. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban meghatározottak nem minősülnek a 13. pontban foglaltak megsértésének.
17. Bérlő vállalja, hogy a jelen bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül a közszolgáltatókkal megkötöti a Széchenyi Csárda működéséhez szükséges közszolgáltatási szerződéseket. Bérlő a bérleti díjon felül köteles megfizetni a közüzemi díjakat (villany, fűtés, gáz stb.) is.
18. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a vendéglátóhely üzemeltetéséhez szükséges hatósági engedélyeket a jelen bérleti szerződés megkötését követő 60 napon belül beszerzi. Bérlő kijelenti, hogy a vendéglő üzemeltetéséhez a hatályos jogszabályi előírások által megkövetelt szakképesítéssel rendelkező személyt vesz igénybe.
19. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt helyiség a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná.
20. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződést a határozott idő alatt rendes felmondással egyik fél sem jogosult felmondani.
21. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződést Bérbeadó rendkívüli felmondással különösen az alábbi esetekben mondhatja fel:
 - amennyiben Bérlő a jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletben felsorolt építési és felújítási munkákat az előírt minőségben és határidőben nem végzi el,
 - amennyiben Bérbeadó a jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletben felsorolt építési és felújítási munkákat a műszaki szemle alkalmával indokolt módon nem fogadja el szerződésszerű teljesítésnek,
 - amennyiben Bérlő a bérleti díj esedékes részét a jelen szerződésben meghatározott határnapig nem teljesíti,
 - amennyiben a Bérlő a jelen szerződés 9-18. pontjaiban meghatározott szerződési kötelezettségeinek az ott előírt módon nem tesz eleget.
22. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 20. pontjában meghatározott rendkívüli felmondás gyakorlása során Bérbeadó az alábbiak szerint köteles eljárni:

Bérbeadó a feltételek megvalósulását folyamatosan jogosult ellenőrizni és amennyiben a szerződésszegést tapasztal, úgy erről – szükség esetén a helyszínen - jegyzőkönyvet köteles felvenni. A jegyzőkönyvnek a felvétel idejének és a jelenlévők adatainak feltüntetésén túl tartalmaznia kell a sérelmezett Bérlői magatartás vagy mulasztás meghatározását, a szerződésszegés pontos megjelölését. A jegyzőkönyv felvétele során Bérlő esetleges távolmaradása, eltávózkodása, a jegyzőkönyvön tett aláírásának elmaradása a jegyzőkönyv érvényességét nem érinti. Ezt követően Bérlő jogosult – minden további felhívás nélkül – a jegyzőkönyv egy másolati példányának mellékelésével a bérleti szerződést írásban rendkívüli felmondással felmondani.
23. Szerződő felek rögzítik, hogy bérbeadó rendkívüli felmondása esetén Bérlő köteles az Ingatlant a jelen bérleti szerződés 8. pontjában meghatározott berendezési tárgyaktól kiürítve a felmondás kézhezvételét követő 15 munkanapon belül Bérbeadónak birtokba adni.

24. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha Bérbeadó részéről a jelen szerződés 8-17. pontjában foglaltak vonatkozásában a bérleti szerződés hatálya alatt kifogás nem merül fel, akkor a jelen bérleti szerződés lejártá után Bérbeadó Bérlőnek harmadik személyekkel szemben 20% bérleti díj ajánlat eltéréseken belül – a jelen bérleti szerződés feltételeinek vállalása mellett –további 2 évre előbérleti jogot biztosít. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben Bérlő él előbérleti jogával, úgy szerződő felek új bérleti szerződést kötnek egymással.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Göd, 2010.

Göd Város Önkormányzata
bérbeadó
Markó József polgármester

Zöld Öböl Kft.
bérlő

1-es számú melléklet

A nyitás előtt, a bérlő által elvégzendő munkák:

1. Az épületen, illetve a teraszon elvégzendő külső munkák:

- A külső grill sütő toldaléképület felújítása
- A külső, balesetveszélyes elektromos hálózat megszüntetése
- Az épület külső falán levő elzárhatatlan elektromos csatlakozók megszüntetése, a villanyóraszekrény lezárása
- A halastó tisztítása, a terasz felől a gyermekek elől alacsony, átlátszó korláttal való elkerítése
- A felfagyott burkolati elemek cseréje a teraszon és az étterem melletti lépcsőn, az eredeti burkolattal megegyező illetve azzal harmonizáló megoldással
- Az épület biztonságos zárhatóvá tétele
- Terasz melletti sövény 80 cm-es magasságig történő visszanyírása
- A vendéglő mögötti rézsű kitisztítása

2. Belső munkák:

- Közművek (víz-, gáz-, elektromos hálózat) ellenőrzése, szükség szerinti javítása
- A belső felázott, vagy táskás vakolatrészek leverése, újravakolás
- Festés, mázolás, takarítás
- Hiányzó fal-és padlóburkolatok pótlása, az eredeti burkolattal megegyező illetve azzal harmonizáló megoldással
- Belső nyílászárók javítása
- Kéményseprés, cserépkályha átvizsgálása
- Fűtési rendszer felülvizsgálata
- Az ÁNTSZ és az egyéb hatóságok előírásainak teljesítése

Az étterem üzemelése alatt a nyitáskor meglévő műszaki állapotot folyamatosan fent kell tartani, a bérlőnek kell elvégeznie a tető és a külső csapadécsatorna karbantartását is.

Valamennyi munkát csak arra jogosult szakember végezhet, a felújítási, átalakítási munkákat a megkezdésük előtt legalább 3 nappal be kell jelenteni az önkormányzat beruházási osztályának.

Az épületen és a környékén végzett bármilyen átalakításhoz az Önkormányzat Városfejlesztési bizottságának előzetes hozzájárulása szükséges.

2-es számú melléklet

Téli nyitva tartás: minimum szombat vasárnap 12-22 h.

Nyári nyitva tartás: 10-24,

A teraszon zene csak 22 óráig szólhat.

Az ettől eltérő nyitva tartást igénylő eseti rendezvényekre előzetesen jegyzői engedélyt kell kérni.