

Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 342/2021. (XI. 25.) határozata zárt ülés keretében

a Szolnoki Városfejlesztő Nonprofit Zrt. vagyonhasznosításával kapcsolatos döntések meghozataláról

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. § alapján, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben és Szolnok Megyei Jogú Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 25/2003. (VII.9.) önkormányzati rendeletben foglaltakra az alábbi határozatot hozza:

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése egyetért és jóváhagyja, hogy a pályázat kiírója, a Szolnoki Városfejlesztő Nonprofit Zrt. a pályázati eljárás nyertesével az ANDAZIT Bt.-vel a pályázati kiírásban feltüntetett ingatlan használatba adására vonatkozó szerződést megkösse a határozat melléklete szerinti tartalommal.

Értesülnek: Szalay Ferenc polgármester
Fejér Andor alpolgármester
Miskolczi László alpolgármester
Györfi Mihály alpolgármester
Dr. Sebestyén Ildikó jegyző
Dr. Rác Andrea aljegyző
Polgármesteri Hivatal Igazgatói
Pályázat kiírója: Szolnoki Városfejlesztő Nonprofit Zrt.
Pályázatot benyújtó: ANDAZIT Bt. (5000 Szolnok, Thököly út 95.)

*Melléklet Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 9342/2021.
(XI. 25.) határozatához*

SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Szolnoki Városfejlesztő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (Cg: 16-10-001768, székhely: 5000 Szolnok, József Attila út 83., cég statisztikai számjele: 14279566-7112-114-16, cég adószáma: 14279566-2-16) képviseli: **Csatári István vezérigazgató**, mint **használatba adó** (továbbiakban: **Zrt.**),

másrészről az ANDAZIT BT. (Cg: 16-06-006179, székhely: 5000 Szolnok, Thököly út 95., cég statisztikai számjele: 20207931-5610-117-16, adószáma: 20207931-2-16) képviseli: **Hrabovszki Norbert** mint használatba vevő (továbbiakban: használó)

együttes említésük esetén: **Szerződő Felek** - között a mai napon, helyen az alábbi feltételek szerint:

I. Preambulum

A Zrt. projektgazdaként 2012. évben ÉAOP-2.1.1/A.I-12-2012-0074. azonosító számmal turisztikai attrakciófejlesztést célzó pályázatot (továbbiakban: Pályázat) nyújtott be, Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: tulajdonos) tulajdonában álló, Szolnok, Kossuth tér 9. (hrsz.: 840) sz. alatti pincerészben Sörárium megvalósítására (továbbiakban: Ingatlanrész), melyet Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a 148/2013.(V.30.) számú határozatával hagyott jóvá. Az ingatlan nemzeti vagyron, és az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyontárgya. A Sörárium 1475 m²-es pincerészét Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a 22/2015. (II.26.) sz. közgyűlési határozat alapján a Szolnoki Városfejlesztő Zrt. részére hasznosításba adta.

A Zrt. pályázatot írt ki az Ingatlanrész turisztikai feladatellátás érdekében történő használatba adásra, figyelemmel a fenti pályázatban foglaltakra, és Szolnok város turisztikai fejlesztéseire, mely pályázat nyertese használó. Szerződő Felek mindezekre tekintettel kötik jelen szerződést.

II. Szerződés tárgya, és ellenértéke

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll és a tulajdonos korlátozottan forgalomképes vagyoni körébe tartozik a Szolnok, belterületi Kossuth tér 9. sz. alatti 840 hrsz.-ú, 4729 m² nagyságú ingatlan, melynek 1475 m²-es pincerészeben a Zrt. a Pályázat szerinti fejlesztést valósított meg. Jelen szerződés tárgya ezen Ingatlanrész használata.

2. A Zrt. tájékoztatja használót, hogy a II.1. pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes az ingatlant a preambulumban meghatározott pályázati kötelezettségeken túl az alábbi - önkormányzati pályázathoz kapcsolódó - kötelezettségek érintik:

- „Szolnok belvárosának rehabilitációja” ROP-2.2.1-2004-09-0009/37.
- Városháza fűtőkorszerűsítése felújítása CÉDE 2006.

3. Szerződő Felek kijelentik, és tudomásul veszik, hogy az Ingatlanrészt használó a 2. pont szerinti kötelezettségekkel és a Pályázat terheivel használhatja.

4. Használó kijelenti, hogy a Pályázati dokumentációt megismerte, az abban foglaltak ismeretében írja alá jelen szerződést.

5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Zrt. használatba adja, a használó pedig használatba veszi, az Ingatlanrészt. Használó az Ingatlanrészt **kizárólag turisztikai feladatellátás érdekében** használhatja, a Zrt. turisztikai attrakciófejlesztést célzó „Interaktív sör-és gasztronómiai pincemúzeum Szolnokon” című ÉAOP-2.1.1/AI-12-2012-0074. azonosító számú pályázatában foglaltak szerint, különösen sörtörténeti kiállítás célra, figyelemmel Szolnok város turisztikai fejlesztéseire, továbbá a fenti feladat ellátásához kapcsolódó vendéglátó ipari tevékenység céljára.

5.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy

5.1.1. a használó az Ingatlanrészben végzendő üzletszerű gazdasági tevékenységhez kapcsolódóan a Zrt. részére havi díj fizetésére köteles, melynek összege 200 000,- Ft/hó + áfa, azaz nettó Kettőszázezer forint/hó + áfa.

5.1.2. a Zrt. a turisztikai feladat ellátása érdekében a használó részére az Ingatlanrész birtokba adásának napjától számított 4 használati év vonatkozásában ellenszolgáltatási díjat fizet, melynek összege: 10 000 000,- Ft/év + áfa, azaz nettó Tízmillió forint/év + áfa, 4 év vonatkozásában összesen nettó Negyvenmillió forint + áfa.

5.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az 5.1.1. pont szerinti díjat minden év január 1-jétől Zrt. jogosult az előző év inflációs mértékével emelni, melyet első alkalommal 2022. január 1-jétől jogosult megtenni.

6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy

6.1. Az 5.1.1. pont szerinti díj esedékességének napja az Ingatlanrész birtokba vételének napja. Az esedékesség napjától használó az 5.1.1. pont szerinti díjat előre első alkalommal részarányosan a Zrt. birtokba vételt követő 15 napon belül kiállított számlája alapján, ezt követően havi teljes összegben a Zrt. tárgyhónap 5. napjáig kiállított számlája alapján a Zrt. OTP Zrt.-nél vezetett 11745004-20137797 sz. bankszámlájára történő utalással köteles teljesíteni. Szerződő Felek a fenti számlán történő jóváírást tekintik teljesítésnek. Ha a használó az 5.1.1. pontban meghatározott havi díjat az itt

meghatározottak szerint nem fizeti meg és e kötelezettségének a Zrt. írásbeli felszólítását követő 15 napon belül sem tesz eleget, a Zrt. jogosult a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamat felszámítására.

6.2. Az 5.1.2. pont szerinti díj esedékességének napja az Ingatlanrész birtokba vételének napja. A használó számla kibocsátására negyedévente utólag jogosult, első alkalommal az éves díj naptári nap szerinti, ezt követően negyedévi részarányos mértéig, a használó negyedév utolsó hónapjának 5. napjáig kiállított számlája alapján. A díjat a Zrt. a használó **11745004-24517737-00000000** sz. bankszámlájára történő utalással köteles teljesíteni. Szerződő Felek a fenti számlán történő jóváírást tekintik teljesítésnek.*

6.3. Szerződő Felek egymással szemben fennálló - jelen szerződésből eredő - követeléseiket külön megállapodás szerint beszámítás útján érvényesíthetik.*

7. Használó képviselője kijelenti, hogy jelen szerződésből eredő pénzbeli kötelezettségeinek vonatkozásában készfizető kezességet vállal. Használó képviselője kijelenti továbbá, hogy a készfizető kezesség jogi természetével tisztában van, tudomásul veszi, hogy a sortartás kifogásával nem élhet.

8. Használó az Ingatlanrészben az 5. pontban meghatározott és jelen szerződés *1. sz. mellékletét* képező Pályázati felhívás és Pályázati kiírás, továbbá a Használó által készített pályázati dokumentáció (projektterv és üzleti terv), és a Pályázatban foglaltak szerint végezheti tevékenységét.

8.1. Használó kijelenti, hogy a jelen szerződés *1. sz. mellékletét* képező Pályázati dokumentációt megismerte, az abban lévő kötelezettségeket tudomásul vette. Vállalja, a Pályázati dokumentációban foglaltak maradéktalan teljesítését, azzal hogy amennyiben ezen kötelezettségének nem tesz eleget, Zrt. jelen szerződés V. 1.2. pontja szerint járhat el.

9. Szerződő Felek jelen szerződést aláírását követően az Ingatlanrész birtokba adásának **napjától határozott időre** 5 évre kötik a II.5. pontjában foglaltak figyelembevételével.

III. A Szerződő Felek jogai és kötelezettségei

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanrészben a használó kizárólag a II.5. pont szerinti tevékenységet végezheti, melyet használó elfogad és vállalja, hogy ehhez a jogszabályi előírások szerinti hatósági és egyéb engedélyeket határidőben beszerzi. Szerződő Felek kölcsönösen együttműködnek az engedélyek beszerzése során és céljából.

1.1. Zrt. használó részére jelen szerződés *2. sz. és 3. sz. mellékletében* szereplő ingó vagyontárgyakat átadja. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a *2. sz. melléklet* szerinti ingó vagyontárgyakat használó rendeltetésének megfelelő használattal, üzemszerűen veszi át, melyek használatra alkalmas állapotáért Zrt. szavatol. Használót az Ingatlanrészben elvégzett építőipari kiviteli munkákból adódó meghibásodásokért/károkért kötelezettség nem terheli, azok Zrt. felelőssége.

2. A Használó vállalja, hogy az Ingatlanrészt rendeltetészerűen, jelen szerződésnek, és a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyonra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult birtokolni, használni, szedni hasznait.

3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanrészt jelen szerződésben foglaltakon túl a használó harmadik személy részére használatába nem adhatja.

4. Használó az Ingatlanrészt dologi joggal nem terhelheti meg, biztosítékul nem adhatja.

5. Használó köteles az Ingatlanrész és a hozzá tartozó ingó vagyon használata során a hatályos jogszabályokat és előírásokat betartani, különösen figyelembe véve a II.5. pont szerinti feladatok végzéséhez kapcsolódó építési, köztisztasági, közegészségügyi, valamint környezetvédelmi előírásokat. Ezek megszegéséből eredő valamennyi kár, díj, járulék, illeték és egyéb anyagi ráfordítás használót terheli.

6. Használó vállalja - a III. 1.1. pontban foglaltak kivételével - az Ingatlanrész infrastrukturális, dologi, tárgyi és személyi feltételeinek biztosításával, üzemeltetésével, karbantartásával, fenntartásával járó költségek viselését a szerződés időtartama alatt, tudomásul veszi, hogy ezen

költségeket a Zrt.-re nem háríthatja át.

7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés teljes időtartama alatt a használót terheli a teljes Ingatlanrészrel kapcsolatos szolgáltatások költsége.

Így különösen:

- gáz
- villamos energia
- víz- és csatornadíj
- takarítás
- szemétszállítás
- telefon
- kábelszolgáltatás
- munka- tűz és környezetvédelmi szolgáltatások
- tűzoltó-készülékek javítása
- épület biztonsági/szabványossági felülvizsgálatai

8. Szerződő Felek rögzítik, hogy használó az Ingatlanrészt külön birtokbaadási eljárásan veszi át Zrt.-től.

9. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a III.7. pontban meghatározott közüzemi és egyéb szolgáltatások tekintetében felmerülő díjakat egymással külön szerződésben rendezik.

10. Amennyiben használó saját költségén, vagy pályázati forrás igénybevételével az Ingatlanrészt átalakítani, bővíteni kívánja, vagy az épülettartozékokat, berendezési tárgyakat érintő munkákat kíván elvégeztetni - ide értve a számviteli jogszabályokban foglaltakra figyelemmel az értéknövelő építési és felújítási munkákat is - ehhez a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulását kell kérnie, függetlenül attól, hogy a hatályos jogszabályok hatósági (építési, bontási) engedélyhez kötik-e az elvégezni tervezett tevékenységet. Mindezekről a használó, a Zrt. és tulajdonos külön okiratban állapodhat meg.

11. Ha a Zrt. vagy a tulajdonos kíván az ingatlanon átalakítást, bővítést elvégezni, akkor használóval előzetesen egyeztetnie szükséges. Ezen tervezett munkálatokat úgy kell ütemezni, hogy ne zavarja a használó általi az Ingatlanrész cél szerinti működését, az abban végzett tevékenységét.

12. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanrészre vonatkozó vagyonszociális szerződés fenntartása továbbra is a tulajdonos és a Zrt. kötelezettsége marad azzal, hogy a biztosítás díját Zrt. jogosult továbbszámolni használónak, melyet használó tudomásul vesz. A használót terheli a saját tulajdonát képező ingó vagyontárgyak tekintetében a biztosítási kötelezettség, melyet használó tudomásul vesz.

13. Használó jogosult az Ingatlanrész - hatályos jogszabályi és egyéb hatósági, valamint jelen szerződésben foglalt előírásoknak megfelelő - használatához szükséges mértékben, a III.7. pontban foglaltakon túl az Ingatlanrészt érintően szolgáltatást rendeljen meg a saját nevében és a saját költségén.

14. Használó biztosítja annak feltételeit, hogy mind a Zrt., mind a tulajdonos jelen szerződésben foglalt teljesülését ellenőrizhesse és szükség esetén a megfelelő intézkedéseket megtegye.

15. Használó kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. b) pontjának megfelelő átlátható szervezet.

16. Használó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (11) bekezdésének megfelelően vállalja, hogy

- jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak, a meghatározott célnak megfelelően használja,
- a használóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

IV. Adózással kapcsolatos rendelkezések

Szerződő Felek megállapodnak, hogy használó fizeti meg a jelen szerződéssel keletkező valamennyi adó,- járulék,- illeték,- díj jellegű és egyéb felmerülő költséget.

V. A szerződés megszűnése

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést bármelyik fél felmondhatja 60 napos felmondási határidővel a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel.

1.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a megszüntetésből eredően egymással szemben semmilyen anyagi- és egyéb igényt nem támaszthatnak. E rendelkezés nem érinti a Szerződő Felek addig keletkezett, jelen szerződésből eredő követeléseit, melyekkel kölcsönösen kötelesek elszámolni.

1.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben használó jelen szerződésben foglaltakat nem tartja be és a Zrt. írásbeli felszólítását követő 8 napon belül sem tesz eleget az itt vállalt kötelezettségeinek, vagy jelen szerződést bármely módon megszegi, különös tekintettel szerződés II. 8.1. pontjában foglaltakra, a Zrt. a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja és e felmondásból eredően a használó semmilyen nemű kártérítési, anyagi vagy egyéb követeléssel nem élhet sem a Zrt. sem a tulajdonossal szemben. (rendkívüli felmondás)

1.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés megszűnése esetén - bármely módon következett is be - az Ingatlanrészt és a hozzá tartozó ingó vagyont a használó köteles a birtokbaadás időpontjában fennálló eszközparknak megfelelő, működő eszközparkot visszaadni a Zrt.-nek, mely eljárás során Szerződő Felek a vagyontárgyak és a III. 10. pont szerinti használó általi pályázat megvalósításából a beruházással létrehozott vagyon sorsáról külön szerződésben rendelkeznek.

2. A rendeltetésszerű használat során a 2. sz. mellékletben foglalt, elhasználandó (technikai elavultság) ingóságok pótlását a Pályázat kötelező fenntartási időszakára Zrt. vállalja. Szerződő Felek az ingóságok vonatkozásában, azok elszámolhatóságának megkönnyítésére külön megállapodást köthetnek.

3. Használó jelen szerződés megszűnéséből eredően - bármely módon következett is be - nem él kártérítési-, anyagi vagy egyéb követeléssel sem a Zrt.-vel, sem a tulajdonossal szemben.

4. Használó tudomásul veszi, hogy a Zrt. részéről történő esetleges felmondás esetén a Zrt.-től más helyiség felajánlását (cserehelyiség biztosítását) nem igényelheti, nem követelheti.

VI. Vegyes rendelkezések

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

2. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos esetleges vitáikat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége esetében hatáskör függvényében kitűzik a Szolnoki Törvényszék, vagy a Szolnoki Járásbíróság illetékességét.

3. Jelen szerződést Szerződő Felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Szolnok, 2021.

.....
használó képviseletében:
ANDAZIT BT.
ügyvezető

.....
Zrt. képviseletében:
Csatári István
vezérigazgató