

JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

ELŐTERJESZTÉSEK
FEDŐLAPJA



Az előterjesztés címe, tárgya:	Előterjesztés a jászberényi 8794 hrsz-ú ingatlanvagyon üzemeltetésére
Az előterjesztő megnevezése:	Budai Lóránt, polgármester
Az előterjesztés Képviselő-testület általi tárgyalásának időpontja:	2021. október 20.
Mellékletek száma:	-
Mellékletek megnevezése:	-
Feladatot jelent:	Budai Lóránt polgármester
	Dr. Sonkoly Judit, ügyvéd
	Bobák Nóra, a PH Aljegyzői Osztály vezetője
	Kiss József, a PH Gazdasági Osztály vezetője
Véleményező bizottság:	Pénzügyi, Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	
A törvényességi ellenőrzésre való leadás időpontja:	2021. október 8.
Törvényességi ellenőrzést végző neve, aláírása:	Ballagó Bernadett
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	<i>Nyílt</i>
A zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Az ügyirat iktatószáma:	PH/258-21/2021.
Előkészítésben résztvevők:	Dr. Sonkoly Judit, ügyvéd, Dr. Szondi Szabolcs, Bobák Nóra

Előterjesztés
a jászberényi 8794 hrsz-ú ingatlanvagyon üzemeltetésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 19/2019. (II. 13.) határozatában döntött a jászberényi 8794 hrsz-ú, 13592 m² területű, kivett strandfürdő és udvar megnevezésű, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác stny.10. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) nyilvános megismételt pályázat, versenytárgyalás útján történő bérbeadásáról. A versenytárgyalás útján történő bérbeadás lebonyolítására – a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 19. § (2) bekezdésére és a 6. számú mellékletét képező Versenyeztetési Szabályzatának vonatkozó rendelkezései szerint – eredményesen került sor, melyről a Képviselő-testület a jászberényi 8794 hrsz-ú, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác stny. 10. szám alatt található ingatlan bérbeadására kiírt nyilvános megismételt pályázat elbírálásáról szóló 82/2019. (II. 27.) (a továbbiakban: Határozat) számú határozatában foglalva döntött, akként, hogy versenytárgyalási eljárás nyerteseként a VH Working Dog Service Kft. kerül megjelölésre. A Határozat értelmében a nevezett ingatlan bérbeadása tárgyában a KNORR és Társai Ügyvédi Iroda által előkészített, a Jászberény Városi Önkormányzat, mint bérdaadó részéről 2019. március 14. napján, VH Working Dog Service Kft, mint bérlő részéről 2019. március 18. napján aláírt a bérleti szerződésben (továbbiakban: bérleti szerződés) a jászberényi 8794 hrsz-ú, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác stny. 10. szám alatt található ingatlan bérbeadására irányuló nyilvános pályázat ismételt kiírásáról szóló 19/2019. (II. 13.) határozatban és a határozat mellékletét képező PH/213-20/2019. pályázati hirdetményben kötelezően előírt feltételek, valamint a nyertes pályázó ajánlatában szereplő vállalások kerültek rögzítésre. A bérleti jogviszony kezdő időpontja 2019. március 1. napjában került meghatározásra, mely jogviszony a szerződés alapján a kezdő időponttól 10 év határozott időtartamra szólóan jött létre.

A szerződő fél a szerződésben vállalta, hogy az üzemeltetésre átvett bérleményben a szerződéses időszakban az alábbi beruházásokat eszközli, illetve fejlesztéseket hajtja végre: A Bérlő - a bérleti szerződés 9. pontjában rögzített beruházásokat vállalta akként, hogy a bérleti szerződés „1. pontjában meghatározott pályázati hirdetmény, valamint a Bérlő pályázata műszaki leírásában rögzítettek alapján az alábbi, a bérleményen kialakítandó beruházás megvalósítást a saját költségére és a saját felelősségére végzi:

- vízcsövek cseréje,
- nagymedence szűrő- és vízforgató berendezés generálja,
- működéshez szükséges fejlesztések megvalósítása,
- nagymedence átfestése, karbantartása, javítása,
- nagymedence körül a járdákon térburkolat kialakítása,
- gyermekmedence megépítése,
- öltözők teljes felújítása,
- termálmedence fölé tető kialakítása,
- büfé átalakítása melegkonyhás étteremmé és megnyitása az utca felé,
- tereprendezés,
- kemping és recepció kialakítása.

A Bérő a főépületet (uszoda) nem bonthatja le.”

A Bérleti szerződés 21. pontja rögzíti, hogy a felek azon megállapodását, hogy a Bérő jogosult alvállalkozók, ill. egyéb közreműködők igénybevitelére.

A fentiek alapján a Bérő a fürdőlétesítmény üzemeltetése céljából bevonta a Lehel Thermálfürdő Kft-t, mellyel összefüggésben, a 2019. májusában a PH/213-39/2019. iktatószámmal ellátott, a K-676 jelű - és K-572 jelű - termálkút működtetésére, vízjogi engedélyezéssel összefüggően kötött megállapodás (továbbiakban: megállapodás) a Jászberény Városi Önkormányzat, mint tulajdonos, a VH Working Dog Service Kft, mint bérő, valamint a Lehel Thermálfürdő Kft, mint a VH Working Dog Service Kft. (rész)tulajdonában álló megbízott üzemeltető (fürdőlétesítmény üzemeltető) és a Jászberényi Vagyonkezelő és Városüzemeltető Nonprofit Zrt. között. A megállapodásban foglaltak alapján lefolytatott vízjogi engedélyezési eljárás folyamodványaként a termálkútak vízjogi engedélyese a Lehel Thermálfürdő Kft.

2019. szeptember 1. napján PH/213-64/2019 iktatószámmal ellátott, a Bérleti szerződés 3. pontjában rögzített vállalás szerint, a sporttörvényről szóló 2004. évi I. törvény 55. § (1) bekezdés c)-d) pontjai és az 55. § (2) bekezdésben foglalt önkormányzati feladatellátásban való közreműködés érdekében kötött együttműködési megállapodás (továbbiakban: együttműködési megállapodás) a Jászberény Városi Önkormányzat, mint bérbeadó, a VH Working Dog Service Kft, mint Bérő és a Lehel Thermálfürdő Kft. mint üzemeltető között kötött.

A VH Working Dog Service Kft, mint bérő kezdeményezésére, az általa Jászberény Városi Önkormányzat részére 2019. 02.25. napján befizetett 5.000.000.- Ft összegű pályázati kaució, illetve a 2019. 03. 20. napján befizetett 5.000.000.- Ft összegű pályázati kaució, melynek együttes összege mindösszesen 10.000.000.- Ft, azaz tízmillió forint, VH Working Dogs Service Kft. részére visszautalásra került 2020. augusztus 22. napjáig, a bérleti szerződés 10. pontjának 8. bekezdése alapján, mely rögzíti, hogy „...a Bérő az 5.000.000.- Ft összegű pályázati biztosítékot a Bérbeadó számlájára átutalással teljesítette. Amennyiben a Bérbeadó a beruházás befejezését követően a megvalósult beruházások műszaki felülvizsgálatát elvégezte és átvette, azt követő 30 napon belül a fenti biztosítékot Bérbeadó a Bérő részére kamatmentesen visszafizeti.”, ill. 9. bekezdése alapján, mely rögzíti, hogy „... Bérő a fenti meghírusulási kötbéren felül 5.000.000.- Ft összegű biztosítékot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a pályázatban vállalt beruházások határidőben történő megvalósításának biztosítására Bérbeadó részére átutal. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a megvalósult beruházások műszaki felülvizsgálatát követő 30 napon belül a Bérő részére a biztosítékot visszaadja.”.

Tekintettel arra, hogy a fentiekben hivatkozott szerződés szerinti beruházás befejeződött, a 2020. július 23-ai keltezésű műszaki ellenőri nyilatkozat alapján a nyilatkozat napjával a készre jelentés megtörtént, a VH Working Dogs Service Kft. megbízásából, illetve a teljesítési segéde által elvégzett módosított műszaki tartalom - a szakmai szabályoknak megfelelő tartalommal - kivitelezése megtörtént, az elvégzett többlet és egyéb munkák a szerződésen felül 20,624 millió forintba kerültek összesítés szerint. A műszaki megfelelőségről készült műszaki ellenőri nyilatkozat, valamint a VH Working Dog Service Kft. és a Lehel Thermálfürdő Kft. 2020. 07.23-ai keltezésű közös nyilatkozatára tekintettel, mely tartalmazza, hogy a „VH Working Dog Service Kft., mint Bérő „a (rész) tulajdonát képező céggel a Lehel Thermálfürdő Kft. segítségével végzi az üzemeltetést és teljesíti a szerződés rendelkezését” ,melyre figyelemmel „a fürdő, közmű szerződések, vízhasználati, üzemeltetési és egyéb

jogosultságok közvetlenül a Lehel Termálfürdő Kft. részére kerültek átíratásra”, valamint rögzíti, hogy a „VH Working Dog Service Kft. Bérlő és a Lehel Termálfürdő Kft. Társberuházó/Üzemeltető (mint teljesítési segéd) a vállalt beruházásokat teljesítették. ... A szerződés szerinti beruházások vonatkozásában felek büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy az elszámolások – külön szerződés szerint – megtörténnek.” A Jászberény Városi Önkormányzat jogi képviselőjét ellátó dr. Sonkoly Judit ügyvéd a műszaki ellenőr műszaki megfelelőségről tett írásbeli nyilatkozatára, valamint az un. „közös nyilatkozat” tartalmára tekintettel jogi szakmai kifogása nem volt a szerződéses biztosíték átutalását érintően.

I.

A VH Working Dog Service Kft. ügyvezetője 2020. szeptember 8. napján elektronikus levél útján, 2020. október 1-jei hatállyal a cég nehéz anyagi helyzetére hivatkozva a bérleti szerződést (a pályázati kiírás és a bérleti szerződés alapján) jogszerűtlenül felmondta.

A szerződő félnek a szerződés felmondására irányuló nyilatkozata tartalmi és formai szempontból egyaránt érvénytelennek tekinthető az alábbiak miatt:

- a szerződéses partner nyilatkozatát nem teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalta, vagyis nem volt cégszerűen aláírt okirat, illetve
- nem tárt fel olyan tény, körülményt, ami részéről a rendkívüli felmondást megalapozta volna.

A Bérleti szerződés 23. pontja tartalmazza, hogy a „*Bérbeadót megilleti az azonnali hatályú felmondás joga akkor, ha a Bérlő a bérleményt nem a strand és fedett uszoda üzemeltetése céljára, illetőleg nem rendeltetésszerűen használja, azt rongálja, a bérleti díjat felszólítás ellenére a felszólításban meghatározott fizetési határidőben nem fizeti meg, vagy a bérleti szerződés bármely kikötését súlyosan sértő magatartást tanúsít és szerződésszegő tevékenységével Bérbeadó írásbeli felszólítását követően sem hagy fel. Felek a rendeltetésszerű használatot tágran értelmezik, így nem rendeltetés ellenes használat a strandon szokásos zenés szórakoztató, sport rendezvények szervezése a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett.*

Bérbeadót megilleti a rendkívüli felmondás joga a Ptk. 6:333. (3) bekezdés, valamint a 6:336. S. (3) bekezdése esetében. Továbbá alkalmazandó a Ptk. 6:337. (1) bekezdése is, amely alapján Bérbeadót a bérleti díj és a költségek erejéig zálogjog illeti meg a Bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain.

Bérlő jogosult jelen bérleti szerződést az alábbiakban meghatározott rendkívüli okok fennállása esetén azonnali hatállyal felmondani:

- *Bérlő a beruházáshoz szükséges hatósági engedélyeket önhibáján kívül nem tudja beszerezni, vagy*
- *a bérlemény Bérlőn kívül álló okból rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik.*

A Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződés rendes felmondással való megszüntetésére kizárólag a szerződés 3. 9., 28. és 29. pontjában meghatározott esetben van lehetőség, amennyiben a Bérlő az előírt határidőig a vállaltakat nem, vagy nem teljes körűen valósítja meg, ekkor a Bérbeadó jogosult 30 napos felmondási határidő betartásával a szerződést felmondani. Ezen eset kivételével felek nem jogosultak a szerződést rendes felmondással felmondani.”

A jogszerűtlen felmondást követően, a szerződéses jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésének irányába történő elmozdítás, a jogviszony szabályos, megfelelő elszámolás

melletti lezárása érdekében egyeztetések történtek a Bérelővel. A szerződésmegszüntető okirat tervezetét a szerződő fél nem vette át, a szerződéses jogviszony elszámolással történő megszüntetése vonatkozásában nem mutatott hajlandóságot egyeztetést lefolytatni.

VH Working Dog Service Kft., mint Bérelő részére 2020. évben a júliustól decemberig terjedő időszakra, valamint 2021. január hónapra eső, szerződés szerint kiállított számla alapján, a bérleti díj fizetési kötelezettségét nem teljesítette. Ezáltal bruttó 2.556.897.- Ft összegű bérleti díj hátralékot halmozott fel.

A Kormány bérletidíj-fizetési mentességről szóló 52/2021. (II. 9.) rendeletének 2. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő – (2) bekezdés szerinti – helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés alapján a béreadó a bérletől nem követelheti a bérleti díj 2021. február, március, április, május és június hónapokra eső részét. Ezen rendelkezés alapján – figyelemmel a 2.§ (2) bekezdésében foglaltakra – a Jászberény Városi Önkormányzat tulajdonában álló, a VH Working Dog Service Kft., által szerződés alapján, bérleti díj ellenében bére vett, jászberényi 8794 hrsz-ú, 13592 m² területű, kivett strandfürdő és udvar megnevezésű, természetben Jászberény, Gorjác Ignác stny.10. szám alatt található ingatlanvagyon tekintetében, a jogszabályban rögzített 5 hónap időintervallum vonatkozásában bérleti díj nem követelhető.

A bérleti díj meg nem fizetése önmagában szerződésszegésnek minősül, mely rendkívüli felmondásra okot adó körülmény.

A bérleti díj nem fizetés, valamint az együttműködés teljes hiánya, mint felmondási okok miatt javaslom, hogy a VH Working Dog Service Kft.-vel jászberényi 8794 hrsz-ú, 13592 m² területű, kivett strandfürdő és udvar megnevezésű, természetben Jászberény, Gorjác Ignác stny.10. szám alatt található ingatlanvagyon vonatkozásában kötött bérleti szerződés kerüljön rendkívüli felmondásra az Önkormányzat részéről.

II.

A fentiekben részletezettek alapján elmondható, hogy a tényleges üzemeltetést a szerződés hatálya alatt tevőlegesen a Lehel Thermálfürdő Kft. végezte. A termálkutak vízjogi engedélyével is a Lehel Thermálfürdő Kft. rendelkezik, a nevezett ingatlan vagyon a Lehel Thermálfürdő Kft. birtokában van, továbbá az együttműködési megállapodásban vállalt a sporttörvényről szóló 2004. évi I. törvény 55. § (1) bek. c)-d) pontjai és az 55. § (2) bekezdésben foglalt önkormányzati feladatellátásban való részvételt nem csak szerződés szerint vállalta, hanem tevőlegesen is biztosítja az abban foglaltakat, melyből eredően, feladat ellátási érdekből javaslom, hogy a jászberényi 8794 hrsz-ú, 13592 m² területű, kivett strandfürdő és udvar megnevezésű, természetben Jászberény, Gorjác Ignác stny.10. szám alatt található ingatlanvagyon üzemeltetésével a Lehel Thermálfürdő Kft. kerüljön megbízásra az ingatlan vagyon üzemeltetésére kiírásra kerülő pályázati eljárás sikeres lefolytatásáig akként, hogy a felmondásra kerülő bérleti szerződés 5. pontjában foglalt 2019. június 1-től fizetendő bérleti díj mértéke, mely 287.615.- Ft+Áfa/hó, kerüljön a bérleti szerződésbe rögzítésre.

A bérleti díj felmondásra kerülő bérleti szerződés szerinti meghatározását az ellátási érdek mellett az un. „közös nyilatkozat”-ban foglaltak, valamint a Lehel Thermálfürdő Kft. által a „Lehel fürdő üzemeltetés – PH/258-14/2021” tárgyú levelében foglaltak - amely szerint „... a fürdőnél elvégzett beruházásokat a LEHEL Thermálfürdő Kft. (GYK INVEST Kft. segítségével) végezte és finanszírozta, így a beruházások tulajdonosa és jogosultja a LEHEL Termálfürdő Kft., és azokkal szabadon rendelkezik a VH Working Dog Servise Kft-vel

nincs és nem volt megállapodás, amely alapján igényt formálhatna a beruházásokra” – is indokolttá teszik.

A pontos műszaki állapot felmérését és dokumentálását követően lehet teljeskörű pályázati kiírás műszaki tartalmát meghatározni. Ebből eredően nem tud a jelen döntések keretében a pályázati eljárás lefolytatására irányuló döntés annak szándékán túl mutatni.

Az előterjesztő részben foglaltak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatása után az alábbi határozati javaslatot – egyszerű többségű döntéssel – elfogadni szíveskedjék!

***Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
../2021. (X. 20.) határozata
a jászberényi 8794 hrsz-ú ingatlanvagyon üzemeltetéséről***

- 1.A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-a által meghatározott jogkörében eljárva, a jászberényi 8794 hrsz-ú, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác stny. 10. szám alatti, a Jászberény Városi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező ingatlan vonatkozásában, a VH Working Dog Service Kft.-vel (székhely: 5100 Jászberény, Hajta tanya 63., adószám: 11279842-2-16) 2019. március 14. napján kötött PH/213-34/2019 iktatószámú bérleti szerződés rendkívüli felmondásáról dönt.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza Jászberény Város Polgármesterét az 1. pontban megjelölt bérleti szerződés rendkívüli felmondására irányuló okirat aláírására.
3. A Képviselő-testület felkéri Dr. Sonkoly Judit Ügyvédi Irodáját a 2. pontban nevesített okirat elkészítésére.
4. A Képviselő-testület a 2021. október 1-től, a szerződés rendkívüli felmondásának időpontjáig esedékes bérleti díjtól eltekint.

Határidő: 2021. október 31.

Felelős: Budai Lóránt, polgármester (a 2. pont tekintetében)

Dr. Sonkoly Judit, ügyvéd (a 3. pont tekintetében)

- 5.A Képviselő-testület az Mötv. 107. §-a által meghatározott jogkörében eljárva, a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 19. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően, a Jászberény Városi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, jászberényi 8794 hrsz-ú, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác stny. 10. szám alatti üzemeltetésével 2021. november 1. napjától a nevezett ingatlan üzemeltetésére irányuló nyilvános versenytárgyalási eljárás sikeres lefolytatásáig a Lehel Termálfürdő Kft-t (székhely: 5100 Jászberény, Ady Endre út 20., adószám: 23863578-2-16) bízta meg akként, hogy az üzemeltetésre bérleti szerződés megkötésére kerül sor, amelyben a bérleti díj mértéke 287.615.- Ft+Áfa/hó összegben kerül rögzítésre.

6.A Képviselő-testület felhatalmazza Jászberény Város Polgármesterét az 5. pontban megjelölt bérleti szerződés aláírására.

7.A Képviselő-testület felkéri Dr. Sonkoly Judit Ügyvédi Irodáját a 6. pontban nevesített bérleti szerződés elkészítésére.

Határidő: 2021. október 31.

Felelős: Budai Lóránt, polgármester (a 6. pont vonatkozásában)
Dr. Sonkoly Judit, ügyvéd (a 7. pont vonatkozásában)

8.A Képviselő-testület felkéri Dr. Sonkoly Judit Ügyvédi Irodát a PH Aljegyzői Osztályával együttműködve a jászberényi 8794 hrsz-ú, természetben Jászberény, Gorjanc Ignác stny. 10. szám alatti ingatlan üzemeltetésére irányuló nyilvános versenytárgyalási eljárás pályázati felhívásának előkészítésére.

Határidő: műszaki állapotfelmérés dokumentációjának rendelkezésre állását követő 30. nap

Felelős: Dr. Sonkoly Judit, ügyvéd
Bobák Nóra, PH Aljegyzői Osztály vezetője

Erről:

1. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal – Szolnok,
2. PH Gazdasági Osztály – helyben,
3. PH Aljegyzői Osztály – helyben,
4. Pénzügyi Gazdasági Bizottság valamennyi tagja,
5. Képviselő-testület valamennyi tagja,
6. Irattár *értesül.*

Jászberény, 2021. október 8.

Budai Lóránt s.k.
polgármester