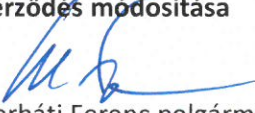




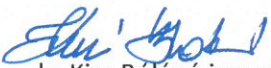
Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. április 23-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház Város Önkormányzata és a MaciZoo Kft. közötti bérleti szerződés módosítása

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött: dr. Sütő László ügyvéd
Székelyné Szabó Andrea aljegyző 

Szakmai egyeztetés: 
dr. Kiss Béláné jegyző

Az előterjesztés a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendeletben, illetve az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2011.(IX.21.) önkormányzati rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdése meghatározza a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatokat.

Az Mötv. 10. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat önként vállalhatja minden olyan helyi közügy önálló megoldását, amelyet jogszabály nem utal más szerv kizárólagos hatáskörébe. Az önként vállalt helyi közügyekben az önkormányzat mindent megtehet, ami jogszabállyal nem ellentétes. Az önként vállalt helyi közügyek megoldása nem veszélyeztetheti a törvény által kötelezően előírt önkormányzati feladat- és hatáskörök ellátását, finanszírozása a saját bevételek vagy az erre a célra biztosított külön források terhére lehetséges.

Ezen önként vállalt közfeladatok közül a Medveotthon feladatellátását az Önkormányzat 2025. március 31. napjától kezdődően az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló MaciZoo Kft.-vel, mint e tekintetben a Veresegyházi Városgazda Kft. jogutódjával fennálló feladatellátási megállapodás és bérleti szerződések útján látja el, figyelemmel arra, hogy a Budapest Környéki Törvényszék a Cg.13-09-230281/43 és Cg13-09-237227/20 számú végzéseivel a Veresegyházi Városgazda Kft. (székhely: 2112 Veresegyház, Sport utca 4., Cg.13-09-230281) és a MaciZoo Kft. (székhely: 2112 Veresegyház, Patak utca 50/A Cg.13-09-237227) beolvadásos kiválását bejegyezte a cégjegyzékbe.

A feladatellátás hatékonyságának fokozása érdekében 2025. április 1. napjától kezdődően a bérleti díj mértékét 250.000,- Ft/hó mértékben javaslom meghatározni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és a MaciZoo Kft.-vel fennálló, a Medveotthonnak helyt adó ingatlanokra vonatkozó bérleti szerződés 2025. április 1. napjára visszamenőleges hatállyal történő módosításának elfogadására.

Melléklet: Bérleti szerződésmódosítás

Veresegyház, 2025. április 14.



Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

A bérleti díj bevétel az önkormányzat 2025. évi költségvetésében tervezve van.



Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



dr. Kiss Béláné
jegyző

Határozati javaslat:

- 1) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a MaciZoo Állatkert és Szabadidőpark Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2112 Veresegyház, Patak utca 50/A Cg.13-09-237227) fennálló, de a MaciZoo Kft. jogelődjével, a Veresegyházi Városgazda Korlátolt Felelősségű Társasággal (2112 Veresegyház, Sport u. 4.) 2023. december 22. napján kötött, a Medveotthonra vonatkozó bérleti szerződést 2025. április 1. napjára visszamenőleges hatállyal módosítja és a Medveotthont megtestesítő ingatlanok együttes bérleti díját mindösszesen 250.000,- Ft/hónap összegben határozza meg.
- 2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert és az ügyvezetőt a bérleti szerződésmódosítás aláírására.

Határidő: 2025. április 29.

Felelős: polgármester, ügyvezető

BÉRLETI SZERZŐDÉS 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött egyrészről:

Veresegyház Város Önkormányzata (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. §-a szerint: Cserhádi Ferenc Attila polgármester, a kötelezettségvállalást törvényességi szempontból ellenjegyző: dr. Kiss Béláné jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Jeszenszkiné Szikra Brigitta pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről a

MaciZoo Állatkert és Szabadidőpark Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2112 Veresegyház, Patak utca 50/A. Cg.13-09-237227, adószám: 32687347-2-13, képviseletében: Molnár Balázs György ügyvezető önálló cégjegyzési joggal), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) között az alábbi feltételekkel:
a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen Szerződő felek

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. A Szerződő felek egyezően adják elő, hogy a Bérbeadó és a Veresegyházi Városgazda Kft. (székhely: 2112 Veresegyház, Sport utca 4., Cg.13-09-230281) bérlő Veresegyházon 2023. december 22. napján egymással határozatlan időre szóló bérleti szerződést – a továbbiakban: Szerződés – kötött egymással, a Bérbeadó 1/1 hányadú tulajdonát képező a Pest Vármegyei Kormányhivatal által
 - Veresegyház külterület 038/3 hrsz-ú ingatlan déli részlete (1. számú módosítással jóváhagyott),
 - Veresegyház külterület 031/10 hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház külterület 033/7 hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház külterület 033/7/A hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház külterület 035/10 hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház külterület 038/12 hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház külterület 041/1 hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház külterület 039/2 hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház külterület 039/1 hrsz-ú ingatlan,
 - Veresegyház külterület 033/8 hrsz-ú ingatlan,
 (a továbbiakban együttesen Bérlemény) vonatkozásában, abból a célból, hogy azokon a Veresegyházi Városgazda Kft. (székhely: 2112 Veresegyház, Sport utca 4., Cg.13-09-230281) 2024. január 1. napjától kezdődően a Veresegyházi állatkertet (Medveotthon) üzemeltesse.
2. A Szerződő felek egyezően adják elő, hogy a Bérbeadó Képviselő-testülete, mint a Veresegyházi Városgazda Kft. (székhely: 2112 Veresegyház, Sport utca 4., Cg.13-09-230281) és a Bérlő legfőbb szerve a 2024. november 27. napján hozott, majd 2025. január 22. napján megerősített határozataival döntött a Veresegyházi Városgazda Kft. és Bérlő beolvadásos kiválásáról, amelynek alapján a Szerződés jogutódja a Budapest Környéki Törvényszék Cg.13-09-230281/43 és Cg13-09-237227/20 számú végzése értelmében a 2025. március 31. napjával a Bérlő lett.
3. A Szerződő felek egyezően adják elő, hogy a Szerződés megkötése óta eltelt időszak tapasztalatait áttekintve arra a megállapításra jutottak, hogy a Szerződést módosítani szükséges, ezért arról a jelen módosításban foglaltak szerint állapotodnak meg.
4. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződés 6. pontjában meghatározott 5.000.000,- Ft/hó, azaz Ötmillió forint/hónap bérleti díjat 250.000,- Ft/hó azaz Kétszázötvenezer forint/hónap mértékre leszállítják azzal, hogy a bérleti díj havonta a tárgyhót követő hónap 5. napjáig egyösszegben, banki átutalással, utólag esedékes. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződés 6. pontjának egyéb, jelen ponttal nem érintett rendelkezései változatlan formában továbbra is hatályban maradnak.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérleti szerződés 11. pontja helyébe 2025. április 1. napjára visszamenőleges hatállyal a következő rendelkezés lép: „Bérbeadó már a jelen szerződés hatálybalépésével hozzájárul ahhoz, hogy Bérlő a bérlet időtartama alatt értéknövelő beruházásokat hajtson végre a fenti ingatlanok bármelyikén. A jelen bérleti szerződés aláírásával a Bérbeadó tulajdonos kijelenti, hogy amennyiben

a Bérlo a fenti ingatlanok bármelyikén értéknövelő beruházásokat hajt végre, úgy ezen értéknövelő beruházások értékcsökkenéséből származó, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti értékkülönböt megtérítésére a Bérbeadó tulajdonos nem tart igényt. Ezen értékcsökkenés elszámolására – a bérleti szerződés hatálya alatt – kizárólag a Bérlo MaciZoo Állatkert és Szabadidőpark Korlátolt Felelősségű Társaság jogosult.

A rendszeres karbantartási-, az egyszeri nettó 1.000.000,- Ft-t meg nem haladó felújítási-, valamint a bérbeadói előzetes írásbeli hozzájárulással végzett munkálatok minden költsége és kockázata a Bérlo terhére. A bérleti jogviszony végén a Bérlo a Bérlemény állagának sérelme nélkül el nem vihető egyszeri nettó 10 millió forint értékig kivitelezett beruházásai és átalakítási munkálatai ellenértékét Bérbeadótól nem követelheti. A Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a bérleti jogviszony végén a Bérlo a Bérlemény állagának sérelme nélkül el nem vihető, egyszeri nettó 10 millió forintot meghaladó értékben kivitelezett beruházásokat és átalakításokat, azok ellenértékének elszámolásáról, a Bérlo által eszközölt beruházások megtérítésének szabályairól a felek az átalakításához történő hozzájárulás megadásával egyidejűleg kötelesek külön megállapodásban rendelkezni.”

6. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései továbbra is hatályban maradnak.
7. A Szerződő felek megállapítják, hogy a Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a ____/2025.(IV.23.) Kt. határozatában a jelen szerződés módosítás megkötéséhez hozzájárult és a Szerződő felek képviselőit felhatalmazta a jelen szerződés módosítás aláírására.
8. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés módosítást 2025. április 1. napjára visszamenőleges hatállyal kötik.
9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a továbbiakban a Ptk., az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2011.(IX.21.) önkormányzati rendelet, az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendelet szabályait tekintik megfelelően irányadónak.

Jelen szerződés módosítást a Szerződő felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Veresegyház, 2025. április ____.

.....
MaciZoo Állatkert és Szabadidőpark Korlátolt
Felelősségű Társaság
Bérlo
képviseli: Molnár Balázs György ügyvezető

.....
Veresegyház Város Önkormányzata
Bérbeadó
képviseli: Cserhádi Ferenc Attila
polgármester

A kötelezettségvállalást törvényességi szempontból
ellenjegyzem: Veresegyház, 2025. április ____

.....
dr. Kiss Béláné jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata
Bérbeadó

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási
törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.)
Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján
ellenjegyzem:
Veresegyház, 2025. április ____

.....
Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
Bérbeadó