

## Z-25/2017. (VIII.28.) sz. közgyűlési határozat

### a Szolnoki Városfejlesztő Nonprofit Zrt. vagyonhasznosításával kapcsolatos döntések meghozataláról

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényre és Szolnok Megyei Jogú Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 25/2003. (VII.9.) önkormányzati rendeletre az alábbi határozatot hozza:

1. Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése megállapítja, hogy Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában, és a Szolnoki Városfejlesztő Nonprofit Zrt. hasznosításában lévő, Szolnok, Kossuth tér 9. szám alatti, 840 hrsz.-ú, 1475 m<sup>2</sup> nagyságú, „pincehelyiség” megnevezésű ingatlan egyfordulós, nyílt használatba adásra kiírt pályázati eljárás nyertese a Szolnokneked Kft. 5000 Szolnok, József Attila u. 83. D. ép.

2. Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése egyetért és jóváhagyja, hogy a pályázat kiírója, a Szolnoki Városfejlesztő Nonprofit Zrt. a pályázati eljárás nyertesével Szolnokneked Kft. -vel (5000 Szolnok, József Attila u. 83. D. ép.) - a határozat melléklete szerinti - a pályázati kiírásban feltüntetett ingatlan használatba adására vonatkozó szerződést megkösse.

Értesülnek: Szalay Ferenc polgármester  
Szabó István alpolgármester  
Fejér Andor alpolgármester  
Dr. Sebestyén Ildikó jegyző  
Dr. Rácz Andrea aljegyző  
Polgármesteri Hivatal Igazgatói  
Pályázat kiírója: Szolnoki Városfejlesztő Nonprofit Zrt.  
Pályázatot benyújtó: Szolnokneked Kft. 5000 Szolnok, József Attila u. 83. D.

Szalay Ferenc s.k.  
polgármester

dr. Sebestyén Ildikó s.k.  
jegyző

### Z-25/2017. (VIII.28.) sz. közgyűlési határozat melléklete

#### SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Szolnoki Városfejlesztő 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 **Szolnokneked Kft.** (székhely: 5000 Szolnok, József Attila u. 83. D.ép. Cg: ....., cég statisztikai számjele: ....., cég adószáma: .....) 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 vagyon, és az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyontárgya. A Sörárium 1475 m<sup>2</sup>-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 pincerésében 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 nettó 160.000.- Ft/hó+ ÁFA, azaz bruttó 203.200.- forint, azaz bruttó kettőszázháromezer-kettőszáz forint/hó.

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: nettó 20.000.000.- Ft/év+ ÁFA azaz bruttó 25.400.000.- Ft/év, 4 év vonatkozásában összesen bruttó huszonötmillió-négyszázezer forint/év.

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 2018. 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. tárgy hónap 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 mindenkori 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 mértékig, a használó negyedév utolsó hónapjának 5. napjáig kiállított számlája alapján. A díjat a Zrt. a használó ..... 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/károkkért kötelezettség nem terheli, azok Zrt. felelőssége.

2./ A Használó vállalja, hogy az Ingatlanrészt rendeltetészerűen, jelen szerződésnek, és a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyona 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 Ingatlanrésszel 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 eljáráson 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 igénybevételeivel 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 Ingatlanrésztre 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 foglaltak 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, elhasználódott (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 vitákat 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, 2017. ....

.....  
**használó képviselőjében:**  
**Hegmann György**  
**ügyvezető**

.....  
**Zrt. képviselőjében:**  
**Csatári István**  
**vezérigazgató**