

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Szám: EPL/36/17/2016.

Előterjesztés

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

**2016. november 23-i
ülése**

Tárgy: A Síréna Kft.-vel kötött albérleti szerződés módosítása és a korábbi módosításokkal való egységes szerkezetbe foglalása

Előadó: Fiskál János polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Lóczy Árpád
csoportvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete – pályázatást követően, az 53/2006. (IX. 12.) Kt. számú határozata alapján, 2006. szeptember 12-én – albérleti szerződést kötött az RFV Sípálya Kft.-vel (8413 Eplény, Veszprémi utca 66/A.).

Az albérleti szerződést, a 105/2008. (XI. 27.) Kt. számú határozat alapján, a régi tányéros felvonók csákányos felvonókra történő átépítése miatt, 2008. november 27-én közös megegyezéssel módosítottunk.

A projekt és üzemeltető céggel, a névváltozást követően, a terepkerékpározás meghonosítása érdekében, a Nordica Skiarena Kft.-vel – a képviselő-testület 22/2012. (III. 22.) határozata alapján – közös megegyezéssel, 2012. március 23-án, az albérleti szerződés 2. számú módosítását is aláírtuk.

Majd 2013-ban, az ismert vitás kérdések békés rendezésére, a képviselő-testület 38/2013. (IV. 25.) határozata alapján, megállapodást kötöttünk, amely albérleti szerződés 3. számú módosítás volt.

A szerződések a képviselő-testület előtt ismertek, így azokat most külön nem mellékelem.

A 3. számú albérleti szerződésmódosításban, továbbá Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a 34/2016. (III. 23.) határozattal módosított 81/2015. (XI. 25.) határozatában foglaltak eleget téve, – a nemrég történt névváltozás miatt, a Síaréna Kft.-vel kötött albérleti szerződés felülvizsgálata kapcsán – elkészítettem a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt albérleti szerződést, garanciális elemekkel kiegészítve.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot jóváhagyni szíveskedjen.

Eplény, 2016. november 18.

Fiskál János

HATÁROZATI JAVASLAT

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2016. (XI. 23.) határozata

a Sáréna Kft.-vel kötött albérleti szerződés módosítása és a korábbi módosításokkal való egységes szerkezetbe foglalásáról

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta „A Sáréna Kft.-vel kötött albérleti szerződés módosítása és a korábbi módosításokkal való egységes szerkezetbe foglalása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete, a korábbi módosításokkal és a garanciális elemekkel kiegészített, a Sáréna Kft.-vel (8413 Eplény, Veszprémi utca 66/A.) kötött egységes szerkezetbe foglalt albérleti szerződéstervezetet – a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal – elfogadja.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a szerződéstervezetet véleményezésre küldje meg a Sáréna Kft.-nek.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy amennyiben a szerződéstervezettel kapcsolatosan érdemi módosító javaslat érkezik a Sáréna Kft.-től, úgy a szerződéstervezetet jóváhagyásra terjessze ismét a képviselő-testület elé.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben az 1. pontban hivatkozott szerződéstervezetet a Sáréna Kft. érdemi módosítás nélkül elfogadja, úgy tegye meg az intézkedéseket annak közjegyzői okiratba foglalására.

Felelős: Fiskál János polgármester

Határidő: 2. pontban: 2016. november 30.

3. pontban: módosító javaslat kézhezvételét követő képviselő-testületi ülés

4. pontban: 2017. március 31.

Eplény, 2016. november 23.

Fiskál János s.k.
polgármester

dr. Mohos Gábor s.k.
jegyző

1. melléklet Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2016. (XI. 23.) határozatához

Albérleti Szerződés (TERVEZET)
(módosításokkal egységes szerkezetben)

amely létrejött egyrészről

Eplény Községi Önkormányzat

8413 Eplény, Veszprémi u. 64.

Adószáma: 15568106-2-19

Statisztikai számjel: 15568106-7511-321-19

Bankszámlaszáma: OTP Bank Rt., Zirc 11748117-15568106-00000000

,mint **Főbérő** - továbbiakban: **Főbérő** -, másrészről

Síaréna Kft.

8413 Eplény, Veszprémi utca 66/A.

CÉGJEGYZÉKSZÁMA: CG.19-09-508208

STATISZTIKAI SZÁMJEL: 13500270-9261-113-19

Adószáma: 13500270-2-19

Bankszámlaszáma: K&H Bank 10402324-50526565-81841000

,mint az **Albérő** - továbbiakban: **Albérő** - között az alulírott feltételekkel.

Preambulum

Főbérő 2006. június 21-én, 555/51/2006. számon 25 évre szóló bérleti szerződést kötött sípályafejlesztés és üzemeltetés (síkomplexum létrehozása) céljából a Honvédelmi Minisztériummal, amely bérleti szerződés 10. pontja alapján, a vagyonkezelő 93/947/4/2006. számon hozzájárulását adta a Síaréna Kft. (névváltozás előtt: RFV Sípálya Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., rövid nevén: RFV Sípálya Kft.) részére történő albérletbe adáshoz, amely dokumentumok jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képezik (1. számú melléklet).

A **Főbérő** képviselő-testülete 2005. április 28-i ülésén meghozta a 29/2005. (IV. 29.) Kt. számú határozatát, a közigazgatási területén általa üzemeltetett sípályák és azok eszközei bérbeadásáról, üzemeltetéséről és eszközeinek használatáról. A fejlesztés megvalósítása érdekében a jelentkező pályázók közül a nyertes **ENEFI Energiahatékonysági Nyrt.** (cím: 1134 Budapest, Klapka utca 11.; jogelődjei: Regionális Fejlesztési Vállalat Zrt., 1118 Budapest, Számadó u. 19., majd később E-Star Alternatív Nyrt. 1122 Budapest, Székács u. 29.) – a továbbiakban: **Alapító társaság** – által síkomplexum létrehozására és

üzemeltetésére alapított **Albérló**vel bérleti szerződést kötött a sípályák területére, az üzemeltetés jogát és az eszközök használatának jogát **Albérló**nek átengedte. Jelen szerződés a fentiekből következő feladatokat és feltételeket hivatott írásban is rögzíteni.

Szerződő felek kijelentik, hogy a közöttük 2006. szeptember 12-én létrejött szerződést 2008. november 27-én, 2012. március 23-án és 2013. április 18-án, összesen három ízben módosították és az utolsó módosítás alkalmával megállapodtak abban, hogy a módosításokkal egységes szerkezetben közjegyzői okiratba foglalják az albérleti szerződést.

1. **Főbérló** a preambulumban leírtak alapján, a fent hivatkozott bérleti szerződésben szereplő – az Ámos-hegyi Pihenőerdő mint parkerdő területén belül elhelyezkedő – sípálya és kiszolgáló területeket albérletbe adja, téli sport (síelési) célú üzemeltetési jogát, továbbá a rajta található önkormányzati tulajdonú sípályás eszközök használati jogát átengedi **Albérló**nek.
2. **Albérló** mint a terület albérelője a fenti üzemeltetési jog átengedést az eszközhasználattal együtt elfogadja.
3. A fent hivatkozott területen lévő, **Albérló** használatába átadott eszközökről **Felek** az aláírást követő legfeljebb 30 napon belül leltárt és állagjegyzéket vesznek fel, amely jelen szerződés 2. sz. mellékletét képezi.
4. Tekintettel arra, hogy **Főbérló** fenti döntését a beadott pályázat alapján hozta, jelen szerződés 3. számú elválaszthatatlan melléklete a nyertes pályázati dokumentáció. **Albérló** köteles az abban vállalt beruházások és beavatkozások elvégzésére, valamint a leírt üzemeltetési tevékenységek ellátására az albérleti szerződés teljes időtartama alatt. Ezen feladatok különösen:
 - ✓ Sífelvonók vállalt fejlesztése
 - ✓ Hóagyúk telepítése
 - ✓ Büfék (hütték) telepítése
 - ✓ Tavak reorganizációja
 - ✓ Parkolók bővítése
 - ✓ Vízi közművek kiépítése
 - ✓ Villamos energia ellátás bővítése
 - ✓ Működtető technika (ratrak, beléptető, trafó) beüzemelése
 - ✓ Sípálya üzemeltetéshez kapcsolódó területek karbantartása
5. **Albérló** tudomásul veszi, hogy az építési, felújítási, átalakítási munka, egyéb beruházás csak a **Főbérló** által, a vagyonkezelőtől, ha szükséges a hatóságoktól, és az erdőterület szakkezelőjétől beszerzett előzetes írásbeli engedélyt követően végezhető. A **Főbérló** által az **Albérló** részére átadott engedélymásolatok birtokában, a munkák megkezdése előtt, helyszíni egyeztetést kell összehívni. A tervezett munkálatoktól függően, a meghívandók köréről, előzetesen egymással egyeztetnek. A helyszíni egyeztetésekről minden esetben kötelező a jelenléti ív felvétele és a jegyzőkönyv készítése. Ezek betartásának ellenőrzése során az **Albérló** köteles együttműködni és a dokumentumokat a **Főbérló** kérésére rendelkezésére bocsátani.

6. **Felek** – a 2013. április 18-i megállapodás szerint az **Alapító társaság** által a nyertes pályázatban vállalt mértékhez képest jelentős mértékű iparűzési adó vagy annak elmaradásából származó bérleti díj kiesést is figyelembe véve, továbbá, mivel a sípálya bővülése a település számára a kedvező hatások mellett jelentősen nagyobb környezeti terhelést és ezzel együtt többlet költséget is jelent, – a kölcsönös alkudozást követően, az elnyert tender és az eszközök használata fejében, 6 800 000 Ft/síszезon + áfa, azaz Hatmillió-nyolcszázezer forint/síszезon + áfa összegű bérleti díjban állapodnak meg. A bérleti díjat **Albérló** számla ellenében, két egyenlő részletben köteles megfizetni, az első részletet tárgyév február 28-ig, a másodikat március 31-ig. **Albérló** tárgyévenként a bérleményhez kapcsolódó, a szerződés 1. számú mellékletében részletezett díjakat és költségeket, – a Honvédelmi Minisztériumnak fizetendő területhasználati díjat; a VERGA Zrt-nek fizetendő út-, tavak- és erdőhasználat díjakat – a rájuk vonatkozó kötelezettségeknek megfelelő fizetési határidőig köteles **Főbérló** számára megtéríteni. A sípályához kapcsolódó fejlesztés és üzemeltetés során, vagy az engedélyek beszerzése kapcsán, az azokban előírt kötelezéssel felmerülő mindennemű költséget, az önkormányzat által kibocsátott számla ellenében **Albérló** – 15 napos fizetési határidővel – **Főbérlónek** köteles megtéríteni.
7. **Albérló** kötelezőnek tekinti magára nézve a pályázatában megfogalmazott, – a helyi lakosságnak és a helyi szállásadóknak felajánlott – sípálya kedvezményeket.
8. **Albérló** vállalja továbbá, hogy a sípálya üzemeltetésnél, karbantartásnál, pályafenntartásnál a helyi kapacitásokat előnyben részesíti. A szerződésben vállalt helyi foglalkoztatással és a helyi szállásadókkal kapcsolatos kedvezmény vállalások teljesítésére az **Albérló** köteles nagy hangsúlyt fektetni. Ennek érdekében a felek kölcsönös együttműködésével, minden síszезont megelőző novemberben, a helyi munkavállalásra vonatkozóan igényfelmérést végeznek, továbbá a helyi szállásadókkal egyeztető megbeszélést tartanak.
9. **Felek** tudomással bírnak arról, hogy az **Albérló** és **Alapító társasága** a bérleti díj fizetésén felül vállalta, hogy az – **Albérló** teljes egészében, az **Alapító társasága** pedig a székhelyre/telephelyre jogszabályban megállapított, de minimum 10%-os mértékben, – iparűzési adó fizetési kötelezettségének, – **Albérló** székhely, az **Alapító társaság** telephely létrehozásával – Eplény községben tesznek eleget 2006. július 01-től. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az iparűzési adó fizetésére vonatkozó szabályozás **Főbérló** számára hátrányosan megváltozna (megszűnne, vagy csökkenne), úgy az **Albérló** vállalja, hogy a **Főbérló** emiatt kieső bevételét – arányos mértékében – bérleti díjként fizeti meg. **Albérló** és **Alapító társasága**, az iparűzési adó tekintetében bekövetkező esetleges változás esetén, köteles a **Főbérlőt** 8 napon belül írásban tájékoztatni, továbbá mindketten kötelesek az iparűzési bevallásuk másolati példányát, az adóhatóságnak történő megküldéssel egyidejűleg, a **Főbérlónek** is megküldeni. **Albérló** és **Alapító társasága** kötelezettséget vállal arra, hogy ha esetlegesen helyi adó túlfizetése keletkezne, úgy azt nem

igényli vissza, hanem minden esetben az adótúlfizetés összegét a később esedékes a helyi adó fizetési kötelezettségre használja fel.

10. Felek megállapodnak, hogy a 6. pontban szereplő bérleti díj minden év január 1-től a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékével emelkedik.
11. Felek megállapodnak, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségek maradéktalan teljesítésének a garanciális biztosítéka – mind a jelen megállapodás szerinti jogviszony ideje alatt, mind pedig a megszűnését követő helyreállítási munkálatok befejezéséig – a fejlesztéssel megvalósult teljes beruházási ingó és ingatlan vagyon. **Albérló** kötelezettséget vállal arra, hogy azokat a **Főbérló** előzetes hozzájárulása nélkül nem bonthatja el és nem idegenítheti el harmadik fél részére.
12. Az albérlet – és ezzel jelen szerződés – időtartama 2031. május 31-ig tart, azaz 25 naptári év. Az albérleti szerződés, a **Főbérló** bérleti szerződésének meghosszabbítása esetén, az akkori feltételek teljesülése esetén meghosszabbítható.
13. Fenti időtartam alatt, a sípálya üzemeltetési tevékenységre – a **Főbérló**vel szoros együttműködésben, az 1. pontban rögzített területen – kizárólagosan az **Albérló** jogosult.
14. **Albérló** tudomással bír arról, hogy a jelenleg meglévő sípályák és a tervezett fejlesztési területeken az Ámos-hegyi Pihenőerdő tanösvényei húzódnak, melyek közcélú szabad használatát a tevékenység nem korlátozhatja.
15. Tekintettel az **Albérló** által elvégzendő beruházás 3. számú mellékletben részletezett jelentős nagyságrendjére, jelen szerződés **Főbérló** részéről csak **Albérló** súlyos szerződésszegése esetén mondható fel. Ennek minősül különösen a bérleti díj, a helyi adó fizetési kötelezettség és a költségek fizetési határidő utáni írásbeli felszólítást követő 8 napon belüli meg nem fizetése; a felajánlott kedvezmények **Albérló** részéről történő egyoldalú megvonása; a helyi foglalkoztatás indokolatlan, teljes mellőzése; az **Albérló** és **Alapító társasága** eplényi székhelyének, illetve telephelyének megszüntetése; a 11. pontban foglaltak megszegése, továbbá esetlegesen olyan magatartás tanúsítása, mely a főbérló szerződés (1. számú melléklet) HM részéről történő felmondást veszélyeztetné.
16. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés végrehajtása során a síkomplexum fejlesztés, működtetési tevékenységhez **Albérló** által létrehozott eszközök tekintetében **Főbérlőt** könyvszerinti értéken elővásárlási jog illeti meg, kivéve a vízi közműveket, amelyek a szolgalmi jog jogosultjának, az önkormányzatnak (**Főbérlónek**) térítésmentesen kerül átadásra, a szerződés bármely okból történő megszűnése, illetve lejáratára esetén. Továbbá a szerződés bármely okból történő megszűnése, illetve lejáratára esetén az önkormányzat tulajdonát képező és elbontott 2 db tányéros felvonó (Albérleti Szerződés 2. számú mellékletének 25. pontjában szereplő, érvényes üzemengedéllyel rendelkező, 2 db „Felső kötélvezetésű felvonó (500-500 m)“

megnevezésű tányéros felvonó) helyén megépült 2 db csákányos felvonó, az üzemeltetéshez szükséges tartozékaival, tartalék alkatrészeivel együtt, az elbontott felvonók értékesítéséből befolyt összegért cserébe, a könyvszerinti értékkel, további térítés nélkül, a **Főbérő** tulajdonába kerül átadásra.

Albérő a szerződés lejáratára, vagy megszűnése esetén köteles a **Főbérő** tulajdonát képező, Albérleti Szerződés 2. számú melléklete szerint használatra átadott eszközöket üzemképes állapotban, térítésmentesen visszaadni, illetve átadni, vagy ha időközben az elhasználódott vagy esetleg megsemmisült, akkor annak megfelelő új eszközzel pótolni.

17. **Albérő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a **Főbérő** és a Honvédelmi Minisztérium között megkötött megállapodás vagy jelen Albérleti Szerződés a 25 év lejáratára előtt bármely okból nem kerül meghosszabbításra, úgy **Albérő** az eredeti állapot helyreállítására köteles, melynek költségei teljes egészében őt terhelik.
18. **Albérő** és **Alapító társasága** tudomásul veszi, ha neki felróható okból a főbérleti szerződést (1. számú melléklet) a HM esetlegesen felmondaná, vagy a 15. pontban meghatározott rendkívüli felmondással az albérleti szerződés megszűnne, úgy a **Főbérő** részére a nyertes pályázatban szereplő üzleti tervben a 10. évre prognosztizált éves bevételkiesés ötszörösét köteles, a felmondást követő 30 napon belül a **Főbérő**nek megfizetni.
19. Jelen szerződéssel, annak végrehajtásával kapcsolatban a **Felek** megegyeznek, hogy az esetleges vitákat egyeztetések útján kísérik meg rendezni, kizárólag ezek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz. Esetleges jogvita esetére a hatáskörrel rendelkező Veszprémi Járásbíróság vagy a Veszprémi Törvényszék illetékességét kötik ki.
20. **Felek** kijelentik, hogy magyar jog szerinti jogi személyek és a magyar nyelvet jól értik és beszélik.
21. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó fejezetei az irányadóak.
22. Jelen szerződést a **Felek** elolvasás után és a HM IKH jóváhagyó véleményezését követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Eplény, 2016. ...

.....
Eplény Községi Önkormányzat (Főbérő)

Képv.: Fiskál János polgármester

.....
Síaréna Kft. (Albérő)

Képv.: ügyvezető

.....
ENEFI Energiahatékonysági Nyrt
(alapító társaság)

Képv.: Soós Csaba igazgatóság elnöke