|  |  |
| --- | --- |
|  | **10.** |
| **TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL** |
| **E L Ő T E R J E S Z T É S** |
| A Képviselő-testület 2016. január 28. napján tartandó **rendkívüli nyilvános** ülésére |
|  |
| Előterjesztő megnevezése:  | Markót Imre |
| Iktatószám:  | 2-15/2016-F-1 |
| Tárgy:  | **Előterjesztés a TDA Kft.-vel kötött Bérleti Szerződés módosításáról**  |
| Előterjesztés jellege: | Rendelet-tervezet, **Határozat-tervezet**, Tájékoztató, Beszámoló |
| Döntéshozatal: | egyszerű többség |
| Melléklet:  | 1 db **határozat tervezet** |
| Készítette: | Dr. Libor Imre aljegyző |
| Véleményezésre megküldve:  | a Képviselő-testület **Pénzügyi és Városfejlesztési** Bizottságarészére |
| Törvényességi véleményezésre bemutatva: | 2016. január 23.  |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat 2013. március 21-én kötött bérleti szerződést a TDA Tenuta Delle Aquille Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.-vel (továbbiakban: TDA Kft.). A bérleti szerződés alapján a TDA Kft. 4.000 m2 területet bérel - a Törökszentmiklós Dózsa György út 17. alatti volt Vegytek telephelyen - az iparvágánytól keletre fekvő csarnoképületből ipari tevékenység céljára, valamint 12.000 m2 szabad területet az udvarból raktározás céljára. 2013-ban a Kft. igényei alapján az önkormányzat mintegy 85 millió forint értékű fejlesztést hajtott végre az egykori Vegytek telephelyen, annak érdekében, hogy a Kft. fagyártmány üzemét beindíthassa és termelni tudjon. Jelenleg 25 fő alkalmazottal működik az üzem.

A bérleti díjak 2013-ban úgy lettek megállapítva, hogy garantáltan visszatérüljön az önkormányzati (tulajdonosi) beruházás értéke. Az üzemszerű termelés megkezdéséig a csarnokrész bérleti díja 1,5 EUR/m2/hó + ÁFA, a szabadtéri terület bérleti díja 0 EUR/m2/hó összegben került meghatározásra. Az üzemszerű termelés megkezdésétől a csarnokrész bérleti díja 2,4 EUR/m2/hó + ÁFA, a raktározásra szolgáló szabad terület bérleti díja 0,1 EUR/m2/hó + ÁFA összegben lett meghatározva. A számlázás minden hónapban, a tárgyhó ötödik napján forintban történt, az aznapi aktuális MNB középárfolyamon számolva. A fizetés a számla kiállításától számított 8 napos határidővel esedékes. A szerződés késedelmes fizetés esetén a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő kötbér fizetési kötelezettséget ró a bérlőre. A szerződő felek megállapodtak a szerződésben, hogy a bérleti díjat három évig nem vizsgálják felül. Ezen határidő 2016. március 21. napján fog eltelni. Természetesen ezen kikötés nem kógens rendelkezés, a felek közös akaratukon nyugvó konszenzussal ezen bármikor változtathatnak.

2015-ben a Kft. április, május, június és július hónapban kiszámlázott bérleti díjakat nem fizette be. Ezen bérleti díjak összege összesen 21.058.998.-Ft volt. A fizetési nehézségeit június 4-én kelt levelében jelezte, majd július 7-én személyes egyeztetésre is sor került. A fizetési nehézségeik a cég banki finanszírozásával függtek össze. A jelenlegi bank stratégiai döntése alapján a hasonló méretű cégek, így a TDA Kft. hitelét folyamatosan ki kívánja vezetni, amely folyamatos hitelkeret csökkenést eredményez. Ezért más finanszírozóval érdemi tárgyalásokat kezdeményeztek annak érdekében, hogy néhány hónap alatt megtörténhessen a bankváltás. Ezen időszakban átmeneti likviditási problémák keletkeztek, ennek következményeként kötelezettségeiket csak részben tudták teljesíteni. A társaságnak mindettől függetlenül folyamatosan voltak megrendelései, és továbbra is szerettek volna Törökszentmiklóson maradni munkáltatóként és adófizetőként.

2015. július 17-én kelt levelükben összefoglalták ismét a cég pénzügyi helyzetét és a következő kéréssel fordultak Törökszentmiklós Városi Önkormányzathoz, mint a telephely bérbeadójához:

„ Összefoglalva a TDA Kft. kérése a T. Önkormányzat felé az alábbi, amely részben a bérleti szerződés módosításával, részben fizetési moratóriummal függ össze:

* 2015. augusztus, szeptemberi hónap bérleti díj számlázásának felfüggesztése, 2015. október 1. napjáig (Figyelemmel arra, hogy a bérleti díj forintban történő meghatározását kérjük a jövőben aktuális árfolyammal nem kellene számolni. Kérjük ezért, hogy augusztus hónaptól már forintosított bérleti díj kerüljön megállapításra.)
* a felgyülemlett tartozás (20.000.000.- Ft) ütemezett fizetésének engedélyezése úgy, hogy az legkésőbb év végéig kifusson. Vállaljuk, hogy 2015. szeptember 30. napjáig a fenti hátralék felének megfizetését azzal, hogy anyagi erőnkhöz képest megkíséreljük a T. Képviselő-testület döntéséig jelentősebb összeg átutalását.
* A bérleti díj forintosítása és az aktuális piaci viszonyokhoz való visszaállítása 450 Ft/m2 a csarnok, 60 Ft/m2 a szabad aszfaltozott terület. 4000 x 450 Ft/m2 = 1.800.000 Ft, 6000 x 60 Ft/m2 = 360.000 Ft.
* 2015. október 1. napjától a teljes csarnok területének bérlése (tehát további 3.000 m2 bérlése)

A fenti kérelem a TDA Kft-vel további levélváltásban egyeztetésre került, figyelembe véve a fennálló bérleti szerződést is az alábbi javaslattal éltünk, melyet a TDA Kft. 2015. július 24-én kelt válasz levelében elfogadott.

* a 2015. augusztus és a 2015. szeptemberi bérleti díj számlázását Törökszentmiklós Városi Önkormányzat, mint Bérbeadó felfüggeszti 2015. szeptember 30-ig bezárólag, ezt követően három egyenlő részletben kiszámlázza a 2015. októberi, 2015. novemberi és a 2015. decemberi esedékes havi számlákkal együtt.
* a felgyülemlett bérleti díjtartozás (21.058.998.-Ft) ütemezett fizetéséhez hozzájárul, úgy hogy a tartozás legalább fele, azaz 10.529.499.-Ft bérleti díj 2015. szeptember 30-ig, a további fennálló tartozás 2015. december 31-ig megfizetésre kerül. Egyúttal a TDA Kft. és a Törökszentmiklós Városi Önkormányzat között fennálló bérleti szerződés II.2.4. pontjában meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetésétől eltekint.
* a bérleti díjat 2015. augusztus 1. napjától 300 Ft/EUR mértékben határozza meg a fennálló bérleti szerződésben meghatározott EUR/m2 mérték átszámolásával.

Az előzőekben ismertetett szerződés-módosítási igényt a Képviselő-testület 2015. július 30. napján tartott ülésén tárgyalta, amelyet a fenti tartalommal fogadott el.

A csarnok további, 3000 m2-es terület bérlésének lehetőségét, akkor nem javasoltam a Képviselő-testület elé terjeszteni. Ennek okát abban láttam, hogy a csarnokrészt a TM. Logisztika Kft. stabil és jól fizető bérlőnek bérbe adta, a bérleti díjjal a 2015-ös üzleti tervében bevételként számolt. Ugyanakkor tárgyalási lehetőségként –feltételként szabva a fennálló tartozások megfizetését - nyitva hagytam a kérdést a TDA Kft. bérleti szándékainak megfelelően.

A 2015. július havi testületi ülésre benyújtott előterjesztésemben a bérleti díj aktuális piaci viszonyokhoz való igazítását, azaz jelentősebb csökkentését 2016. április 1. forduló nappal javasoltam megtenni. Ennek oka, hogy a szerződés is rögzíti a II.2.2. pontban, hogy a felek a szerződés megkötésétől, 2013. március 21. naptól három évig a bérleti díjat nem vizsgálják felül, azon nem változtatnak. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat az üzemcsarnok, az öltöző rész kialakításához 85 millió forintot fektetett be. Ennek megtérülését építette be a jelenlegi bérleti díjakba, 3 éves időtartamra.

A TDA Kft. 2015. december 2. napján keltezett levelében ismételten megkeresett szerződésmódosítási igényével. 2016. január 1. napjától a teljes üzemcsarnok területét – 7.000 m2 – kívánja bérbe venni, oly módon, hogy a csarnok 2,4 EUR/m2/hó + Áfa bérleti díjának összegét 1,5 EUR/m2/hó + Áfa összegre, a betonozott terület 0,1 EUR/m2/ hó + Áfa bérleti díjának összegét 0,2 EUR/m2/hó + Áfa összegre kívánják módosítani. Ezzel egyidőben az igénybevett betonozott rész nagyságát 12.000. m2-ről 6.000. m2-re csökkentenék. A kérelem további részében a TDA Kft - hivatkozva az eredeti szerződés IV./2. pontjában foglaltakra – kéri, hogy a Képviselő-testület a szerződésben a bérlő személyét 2016. január 1. napjától a TDA WOOD Fafeldolgozó Korlátolt Felelősségű Társaságra (továbbiakban: TDA WOOD Kft.) változtassa. Indokul az alábbiakat hozta fel. A TDA Kft. a TDA WOOD Kft-ben lévő üzletrészének egy meghatározott részét értékesítette egy külföldi befektetőnek, és ezáltal a termelés bővítésére nyílik lehetősége. Nemcsak mennyiségi, hanem minőségi változás is várható. A TDA Kft a termelést a fenti szerződési pont alapján 2016. január 1. napjától a TDA WOOD kft-re kívánta ruházni. A gazdasági társaság állítása szerint a beruházás megvalósításával további 20 munkavállalót tudnak foglalkoztatni.

A TDA Kft a bérleti szerződés 1. számú módosításából fakadó kötelezettségeit eddig teljesítette. Minden, szerződésből fakadó kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. A gazdasági társaság üzemcsarnokkal kapcsolatos igénye biztosítható, e tekintetben vele szerződés köthető. A 2015. december 17. napján tartott képviselő-testületi ülésen arról született döntés, hogy a már bérelt 4.000 m2 tekintetében a bérleti díjat 2016. április 1. napjáig nem csökkentjük, majd ezt követően a bérelt területért 1,5 EUR/450 Ft/ hó+ ÁFA összeg kerüljön megállapításra. Az üzemcsarnok 2016. január 1. napjától bérelni szándékozott további területének – 3.000. m2 – bérleti díja 1,5 EUR/450 Ft/hó+ ÁFA összegben kerüljön megállapításra. 2016. január 1. napjától a betonozott terület bérelt része 6.000. m2-re csökken, ezzel egyidejűleg a bérleti díj 0,2 EUR/60 Ft/ hó+ÁFA összegre változna. Döntés született arról is, hogy a bérleti díjak megállapítása tekintetében a felek minden év decemberében a szerződést felülvizsgálják, valamint hogy a bérlő személye 2016. január 1. napjától a gazdasági tevékenység átruházása miatt a TDA WOOD Kft-re változik. A 3.000 m2 terület bérbeadásának időpontjáról a képviselő-testület akkor nem döntött, mivel azon más gazdasági társaságnak állt fenn bérleti jogviszonya. Az említettek miatt a Képviselő-testület felhívta a Törökszentmiklósi Logisztikai Kft-t, hogy a Taköv-Transz Kft-vel kötött, a Törökszentmiklós 6829/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 5200 Törökszentmiklós, Dózsa Gy. út 17. szám alatt fekvő „kivett ipartelep” megnevezésű 4 Ha 6475 m2 területű belterületi ingatlanon lévő, az ingatlanon húzódó iparvágánytól keletre fekvő csarnoképület 3.000 m2 területének bérbeadására irányuló szerződés megszüntetéséről rendes felmondás útján haladéktalanul intézkedjen. A Törökszentmiklós Városi Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság a felhívásnak eleget tett, időközben az igényelt területet az előző bérlő elhagyta, azt kiürítette.

Pénzügyi elemzés alapján, újragondolva a 2015. december 17. napján tartott ülésen született döntést, megállapítható, hogy az akkor javasolt bérleti díj 1,5 EUR/m2/hó+ÁFA összege a piaci ár alatt van. Éppen ezért a TDA WOOD Kft-vel a bérleti díj tekintetében ismételten egyeztető tárgyalásokat folytattam. A TDA WOOD Kft képviselőjének ígérete szerint a beruházása folytán – amely következményeként további 20 munkavállaló foglalkoztatására is lehetőség nyílik – az éves árbevétele duplájára fog nőni. Ez azt is jelenti, hogy az önkormányzat jelentős mértékű iparűzési adó megfizetésével számolhat, mivel a TDA Kft abonyi székhelye miatt csak az adója egy kisebb részét fizette meg Törökszentmiklós Városának. Azonban a TDA WOOD Kft törökszentmiklósi bejegyzésű cég és a tevékenységét itt kívánja végezni, ezáltal a teljes bevétele után keletkező adóterhek befizetései várhatóan Törökszentmiklós Városi Önkormányzat részére fognak érkezni. A fentiek alapján javaslom, hogy a csarnok teljes területére – 7.000 m2 – 2016. február 1. napjától – figyelembe véve azon körülményt is, hogy a 3 évvel ezelőtti 85 millió Ft összegű beruházás időközben az emelt bérleti díj alapján megtérült - a bérleti díj összegét 1,67 EUR/501 Ft/m2/hó + ÁFA összegben határozza meg a képviselő-testület. A 6.000 m2 betonozott terület bérleti díja pedig 0,2 EUR/m2/ hó + ÁFA összegre módosuljon.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslom a fenti előterjesztés megvitatását és az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Törökszentmiklós, 2016. január 26.

 Markót Imre

 polgármester

**…./2016. (I.28.) Kt.**

**Határozat**

**a TDA Kft.-vel kötött Bérleti Szerződés módosításáról**

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) jóváhagyja, hogy Törökszentmiklós Városi Önkormányzat és a TDA WOOD Kft. (5200 Törökszentmiklós, Dózsa Gy. út 17.) között 2013. március 21-én kelt szerződés 2016. február 1. napjától az alábbiak szerint módosuljon:

a, Törökszentmiklós Városi Önkormányzat a törökszentmiklósi 6829/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 5200 Törökszentmiklós, Dózsa Gy. út 17. szám alatt fekvő „kivett ipartelep” megnevezésű 4 Ha 6475 m2 területi belterületi ingatlanon lévő, az ingatlanon húzódó iparvágánytól keletre fekvő csarnoképület teljes területét bérbe adja a TDA WOOD kft részére.

b, A fenti helyrajzi számon, illetve a csarnoképülettől keletre fekvő, a törökszentmiklósi 6829/3 hrsz. alatti ingatlan csarnokon kívüli bérelt terület 12.000 m2-ről 6.000 m2-re csökken.

c, A bérleti díj összege az a, pontban jelölt terület esetén 1,67 EUR/501 Ft/m2/hó+ ÁFA, a b, pontban jelölt terület esetén 0,2 EUR/60 Ft/m2/hó+ÁFA összegre módosuljon.

d, a bérleti díjak megállapítása tekintetében a felek minden év decemberében a szerződést felülvizsgálják.

1. A Képviselő-testület felhatalmazza Markót Imre polgármestert az 1. pont szerint elkészített bérleti szerződés módosításának aláírására.

Felelős: Markót Imre polgármester

Határidő: Azonnal

Erről értesülnek:

1. Markót Imre polgármester
2. Fejes Tibor alpolgármester
3. Dr. Majtényi Erzsébet jegyző
4. TDA WOOD Fafeldolgozó Kft.
5. Közpénzügyi osztály
6. Törökszentmiklósi Logisztikai KFT.
7. Irattár