1.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2016. szeptember 15. napján tartandó rendkívüli nyilvános ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	**2-169/2016-F-1**
Tárgy:	**A „Teljes Életért" Nonprofit Közhasznú Kft. bérleti jogviszonyra irányuló ajánlata**
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, **Határozat-tervezet**, Tájékoztató, Beszámoló
Döntéshozatal:	egyszerű többség
Melléklet:	1 db **határozat-tervezet** 1 db kimutatás
Készítette:	Dr. Majtényi Erzsébet jegyző
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület **Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága** részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2016. szeptember 14.

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Teljes Életért" Nonprofit Közhasznú Kft. a 3180,84 m2 üzemtérrel rendelkező 9103/13. hrsz-ú Ipari Csarnokból mintegy 1200 m^2-t bérel a Kft. és az Önkormányzat között 2012. június 20. napján köttetett bérleti szerződés értelmében. A vállalkozás az Ipari Csarnokban hozzávetőlegesen 150 fő megváltozott munkaképességű munkavállalónak biztosít megélhetést.

A megváltozott munkaképességűek munkaerő-piaci szempontból hátrányos helyzetűek, körükben gyakran a hátrányok halmozottan jelentkeznek. A megváltozott munkaképességűek között magasabb az idősebb korosztályok, és részben ebből adódóan az alacsonyabb képzettségűek aránya, mely egyébként is hátrányt jelent a munkaerő-piacon történő elhelyezkedés során. E mellett a munkaadók előítéletei is megnehezítik a munkához jutásukat. Az egészségi állapot romlása pedig gyakran az anyagi helyzet és a lakhatási körülmények romlásával párosul.

A jelenlegi gazdasági helyzetben, melyben a kvalifikáltabb álláskeresők száma is magasabb, azok elhelyezkedése, akik valamilyen hátránnyal küzdenek, szinte kilátástalan. Ezért prioritásként kell kezelni a hátrányos helyzetű rétegek foglalkoztatását, és minden lehetőséget meg kell ragadni annak érdekében, hogy javítsunk a megváltozott munkaképességű törökszentmiklósiak élethelyzetén.

A Bérlő az átvett csarnokrészen beruházást valósított meg. Az épület funkcióhoz igazított átalakításához a külső könnyűszerkezetes térelhatároló, szendvicsszerkezetű falakba több ablak és ajtó került anno beépítésre. A Csarnokon belül a bérelt terület leválasztása és a tevékenységhez szükséges helyiségek kialakítása gipszkarton válaszfalakkal történt meg.

A közelmúltban Hársvölgyi Tamás cégvezető és Rákóczi Tibor ügyvezető azzal a kéréssel kereste meg az Önkormányzatot, hogy szeretné az általa bérelt csarnok további 960 m^2-ére kiterjeszteni a bérleti jogviszonyát és ezáltal további, hozzávetőlegesen 60 fő munkáltatására alkalmas teret kívánna további önerőből megvalósuló, 28.485.008,- Ft összegű beruházással kialakítani.

A beruházás szendvicsszerkezetű falak áthelyezését, ablakok és ajtók beszerelését, fűtés és levegőztető rendszer kialakítását jelentené.

Tekintettel arra, hogy az érintett csarnokrész jelenleg bérbe van adva A CLAAS Hungária Kft. részére, azonban ezen bérleti szerződés 2016. szeptember 30. napján lejár, illetőleg az eddig fizetett bérleti díj hozzávetőlegesen 370,- Ft+ÁFA/m^2/hó összegű volt, hosszú távon a „Teljes Életért" Nonprofit Közhasznú Kft.-vel kötendő szerződés nagyobb bevételt biztosítana az önkormányzat részére.
Egyeztető tárgyalásokra volt szükség a két bérlő és az önkormányzat között, melynek eredményeképpen sikerült egyezségre jutni. A „Teljes Életért" Nonprofit Közhasznú Kft. terjeszkedésének nincsen akadálya.

A Kft. annak érdekében, hogy az iparcsarnok a tevékenysége végzésére alkalmas legyen, a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező költségvetés szerinti értéknövelő beruházást kívánja önerőből végrehajtani, amiből nettó 5.780.045,- Ft képezne olyan jellegű fejlesztést, mely a későbbiekben az ingatlan sérelme nélkül nem elvihető vagy kiszerelhető. Ezen összeg erejéig kérte a Kft. a bérleti díj csökkentését 5 évre, melynek mértéke 100,- Ft+ÁFA/m^2/hó.

A bérleti szerződés tervezet értelmében, amennyiben a jogviszony ezen 5 éves intervallum letelte előtt kerül az önkormányzat részéről felmondásra, akkor a fent nevezett összeg elismert értéknövelő részének felmondáskori könyv szerinti értéke a Kft. részére visszafizetendő.

A másik fél felmondása esetén a beruházás minden további elszámolási kötelezettség nélkül az önkormányzat tulajdonába szállna.

Mivel a csarnok korábban 50 %-ban állami támogatással megvalósuló projekt keretében került kialakításra, mely projekt 2013-ban zárult és 2018-ig hárít fenntartási kötelezettséget az Önkormányzatunkra, a jelen előterjesztésben leírt fejlesztések tekintetében a Magyar Államkincstár illetékes szervének hozzájárulása is szükséges, melynek megkérése folyamatban van.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat támogatni, az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Markót Imre
polgármester

...../2016. (IX.8.) Kt. számú

Határozat

A 9103/13. hrsz-ú Ipari Csarnokból további 960 m2 alapterületű rész a „Teljes Életért" Nonprofit Közhasznú Kft. részére történő bérbeadásáról

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 30/2004. (VI.25.) számú Ör. 7. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva úgy dönt, hogy:

1. a kizárólagos tulajdonát képező Törökszentmiklós, 9103/13 hrsz-ú Ipari Csarnokból további 960 m^2 alapterületű részt 2016. október 1. napjától határozatlan időre a „Teljes Életért" Nonprofit Közhasznú Kft. részére kívánja bérbe adni.

2. hozzájárul ahhoz, hogy a „Teljes Életért" Nonprofit Közhasznú Kft. az iparcsarnok általa újonnan bérelt területén önerőből értéknövelő beruházásokat hajtson végre.

3. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Markót Imre polgármestert a mellékletet képező bérleti szerződés aláírására.

Felelős: Markót Imre polgármester
Határidő: 2016. október 30.

Erről értesítést kapnak:
1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Majtényi Erzsébet jegyző
3. Közpénzügyi osztály
4. „Teljes Életért" Nonprofit Közhasznú Kft.
5. Törökszentmiklós Térségi Építő Szerelő és Szolgáltató Kft.
6. Irattár

1. számú melléklet a /2016. ( ) K.t. határozathoz

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a **Törökszentmiklós Városi Önkormányzat** (Székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 135., adószáma: 15732767-2-16, statisztikai száma: 15732767-8411-321-16, bankszámlaszám: CIB BANK 10700309-24851305-51100005, képviseli: Markót Imre polgármester), mint **bérbeadó** a (továbbiakban bérbeadó),

másrészről a **„Teljes Életért Nonprofit Közhasznú Kft."** (Székhelye: 5000 Szolnok, József Attila út 83., Cg: 16-09010685, adószáma: 21891649-2-16, képviseli: Hársvölgyi Tamás cégvezető vagy Rákóczi Tibor ügyvezető) mint **bérlő** (a továbbiakban: bérlő) között az alábbi feltételek mellett:

Előzmények: Felek között 2012. június 10. napján bérleti szerződés köttetett, mely értelmében a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Törökszentmiklós, 9103/13 hrsz. alatt felvett, természetben az 5200 Törökszentmiklós, Ipari Park területén található Ipari Csarnokból 1207 m^2 területet 500,- Ft+ÁFA/m^2/hó, összesen 603.500,- Ft+ÁFA/hó, azaz Hatszázháromezer-ötszáz forint + ÁFA/hó bérleti díj fizetése mellett Bérlő bérbe vett.
Fent nevezett ingatlan további 960 m^2 nagyságú területére is igényt tart Bérlő azzal, hogy az ingatlanon értéknövelő beruházásokat eszközöl. Bérbeadó ezen fejlesztés 5.692.045,- Ft, azaz Ötmillió-hatszázkilencvenkettőezer-negyvenöt forint összegű értékét elismeri (mivel az a jelen szerződés esetleges felmondása esetén az ingatlan állagának sérülése nélkül nem elvihető, vagy kiszerelhető) és Felek kedvezményes bérleti díj kikötése mellett – a korábban kötött szerződés módosításának mellőzésével- az alábbiakban egyeznek meg:

1) Bérbeadó bérbe adja Bérlőnek a kizárólagos tulajdonát képező Törökszentmiklós, 9103/13 hrsz. alatt felvett, természetben az 5200 Törökszentmiklós, Ipari Park területén található Ipari Csarnok ingatlan 960 m^2 nagyságú részét (jelen szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon jelölt területet). A bérlet tárgyát képező területet a bérlő kizárólagosan jogosult használni.

2) Felek a fenti bérleményre vonatkozó bérleti szerződést határozatlan időtartamra kötötték. Az ingatlant a bérbeadó 2016. október 3. napján a bérleti szerződés alapján átadja a bérlő birtokába. A bérleti jogviszony 2016. október 1. napján kezdődik és határozatlan ideig tart.

3) Felek megállapodása értelmében a bérleti jogviszony kezdő napjától bérlő köteles a bérbeadó részére **2021. szeptember 30. napjáig** (öt évig) **400,- Ft+ÁFA/m^2/hó**, összesen **384.000,- Ft+ÁFA/hó**, azaz Háromszáznyolcvannégyezer forint+ÁFA/hó bérleti díjat fizetni.

3.1) Felek megállapodnak abban, hogy a 2021. szeptember 30-ig a bérleti díj tekintetében jelen szerződést felülvizsgálják, de 2021. október 1. napjától legalább **500,- Ft+ÁFA/m^2/hó**, összesen **480.000,- Ft+ÁFA/hó,** azaz Négyszáznyolcvanezer forint+ÁFA/hó bérleti díjat kötnek ki.

4.) Bérlő a bérleti díjat a bérbeadó szabályszerűen kiállított számlája alapján, havonta előre, a tárgyhó 15. (tizenötödik) napjáig köteles átutalás útján megfizetni bérbeadó részére.
60 (hatvan) napos fizetési késedelem esetén a bérbeadó jogosult a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. §-ában meghatározott késedelmi kamat felszámítására.
A közüzemi szolgáltatási díjakat bérlő a bérleti szerződés megkötése után a nevére átíratott mérő órák állásai alapján közvetlenül a szolgáltató felé fizeti meg.

5) Az ingatlanra a bérbeadó, míg az ingatlanban lévő, a bérlő tulajdonát képező vagyontárgyakra a bérlő köteles biztosítást kötni, legkésőbb a bérleti jogviszony kezdő napjáig. Amennyiben az

ingatlant érintő és az elemi kár körébe eső káresemény történt és bérlő azt kijavította, úgy az arra vonatkozó számlát a bérbeadó – biztosítása keretén belül – megfizeti a bérlő részére (például: üvegtörés, beázás, csőtörés, stb.)

6) A bérlő a bérleményt rendeltetésszerűen, az állag sérelme nélkül, a jó gazda gondosságával köteles használni, azt albérletbe, illetőleg harmadik személynek sem részben, sem egészben használatba nem adhatja.

7) A felek megállapodása értelmében bármelyik fél jogosult ezen szerződést a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával felmondani, azonban jelen szerződés felmondása csak a 2012. június 20. napján ugyanezen ingatlan csarnokrészére Felek által kötött bérleti szerződés egyidejű felmondásával érvényes.
A felmondási idő a bérlő esetében 1 hónap, a bérbeadó esetében pedig 5 hónap. A szerződés aláírásától számított 7 hónapon belül egyik fél sem élhet a rendes felmondás jogával.
Azonnali hatályú felmondásnak van helye, ha bármelyik fél ezen szerződésből fakadó lényeges kötelezettségét megszegi, és a szerződésszerű állapotot illetve teljesítést a másik fél írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül nem állítja helyre. A szerződő felek a 4. pontot lényeges feltételnek minősítik.

7.1) A felmondást ajánlott, tértivevényes levélpostai küldeményként kell megküldeni az értesítendő szerződő fél székhelyére, ha a felmondás nem személyesen történik. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnése esetében más helyiségre vagy elhelyezésére nem tarthat igényt.

7.2) A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetében a bérlő köteles a megszűnéstől számított legkésőbb 15 (tizenöt) munkanapon belül valamennyi ingóságától kiürítve, tisztán rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az ingatlant a bérbeadó birtokába visszabocsátani.
Bérlőt a bérleti jogviszony megszűnésekor mindannak vonatkozásában, amit saját költségén beruházott, és az állag sérelme nélkül elvihető, megilleti az elvitel joga.
Amennyiben jelen szerződés a megkötését követő 5 éven belül kerül Bérbeadó részéről felmondásra, köteles Bérlőnek megtéríteni az értéknövelő beruházás teljes összegének (28.485.008,- Ft) felmondáskori könyvszerinti értékét, kivéve ha a szerződés ilyen megszűnéséhez a Bérlő súlyos szerződésszegéséből eredő azonnali hatályú felmondás vezetett.
A fizetési kötelezettség keletkezésének kezdő időpontja a jogviszony megszűnését követő hónap első napja.
Amennyiben jelen szerződés Bérlő részéről kerül felmondásra, az értéknövelő beruházás Bérbeadó által elismert 5.692.045,- Ft, azaz Ötmillió-hatszázkilencvenkettőezer-negyvenöt forint összegű részére sem tarthat igényt, minden a bérelt ingatlan állagának sérelme nélkül nem elvihető beépített anyag, vagy felszerelés Bérbeadó tulajdonába száll.

7.3) A bérbeadó a beruházást műszaki ellenőr útján folyamatosan figyelemmel kíséri, akivel tevékenysége kifejtéséhez a Bérlő közreműködik.

7.4) Amennyiben a Bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően az ingatlant nem üríti ki, köteles a jogcím nélküli használat időtartamára a bérleti díj kétszeresének megfelelő mértékű használati díjat fizetni.

8) A Bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül az állagot érintő, vagy értéknövelő beruházást nem végezhet.

9) Felek képviselői a szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy az ügylet megkötésére és a szerződés aláírására korlátozásmentesen jogosultak.

A bérlő képviselője akként nyilatkozik, hogy az általa képviselt társaság belföldön bejegyzett gazdálkodó szervezet, amely felszámolási eljárás, végelszámolás illetőleg csődeljárás hatálya alatt nem áll.

Jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amikor azt már mindkét fél aláírásával ellátta.

Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

A szerződést a felek elolvasása és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

A szerződés három oldalból áll, és öt egyező, eredeti, magyar nyelvű példányban készült.

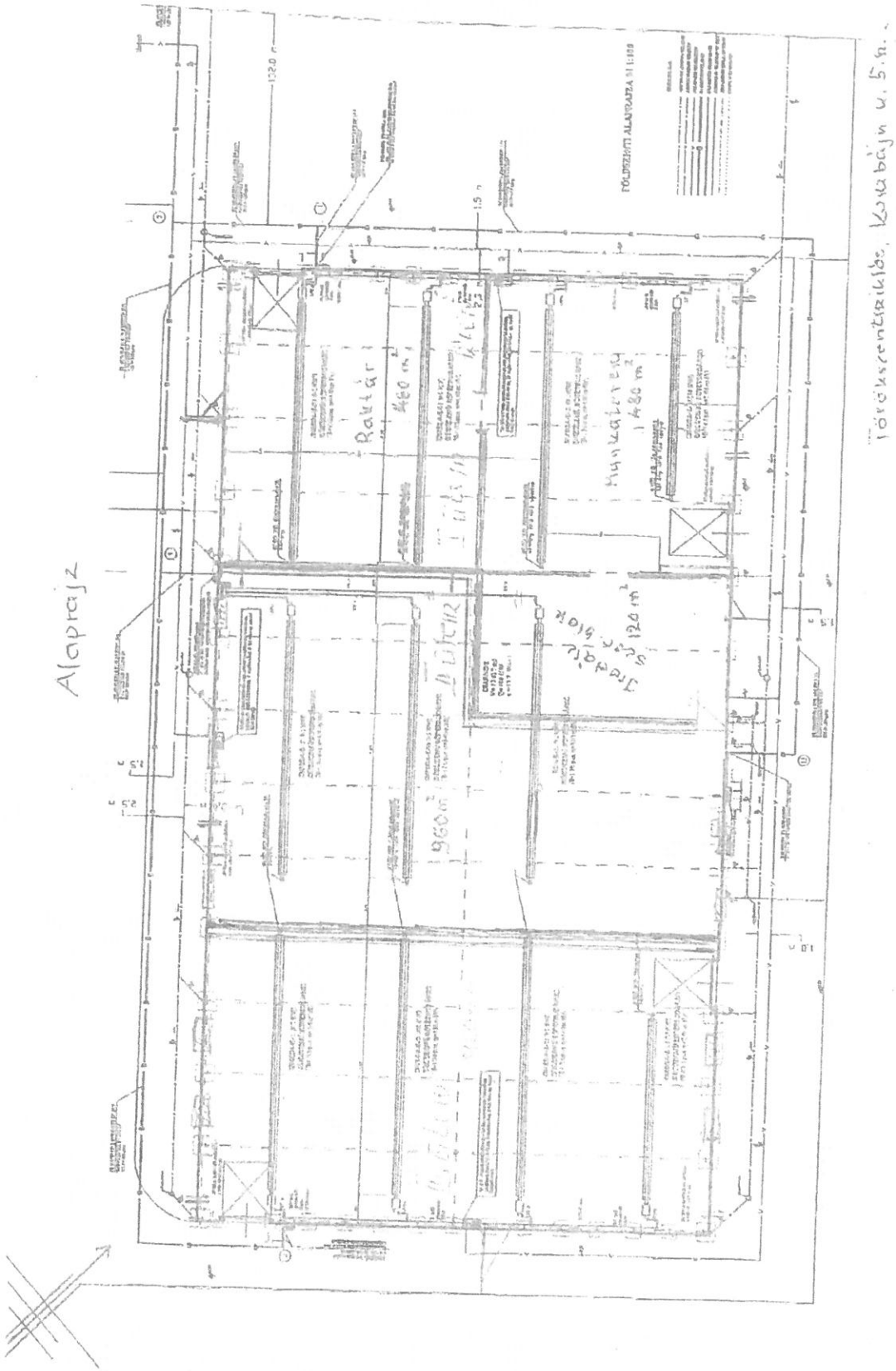
Törökszentmiklós 2016. szeptember .....

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat	**„Teljes Életért Nonprofit Közhasznú Kft.**
bérbeadó	**bérlő**

jogi ellenjegyzés

pénzügyi ellenjegyzés

1. számú melléklet (alaprajz)



az előterjesztés 1. számú melléklete

KIMUTATÁS

a Törökszentmiklós, Kombájn út 5. sz. alatti ipari csarnok átalakítási munkáiról

Ssz.	Munkanem megnevezése	Anyagköltség	Díj
1	Tervezés	0	660.000
2	Fém- és könnyű épületszerkezet szerelése	5.833.184	2.590.200
3	Iroda, tárgyaló, labor kialakítása	972.000	590.400
4	Elektromosenergia-ellátás, villanyszerelés	850.000	850.000
5	Épületgépészeti csővezeték szerelése	4.500.000	2.100.000
6	Légkondicionáló berendezések	6.720.924	2.730.300
	Fejezet munkanemei összesen:	18.876.108	9.520.900
	ÁFA: 27 %	5.096.549	2.570.643
	Bruttó:	23.972.657	**12.091.543**
7	Gázhálózat fejlesztési díj:	88.000	0
	Nettó beruházási költség összesen:	**28.485.008**	

A fentiek közül az alábbi táblázatban felsorolt anyagok és felszerelési tárgyak kiszerelése vagy eltávolítása az épület állagának romlása és értékcsökkenése nélkül nem lehetséges.

2-ből	8 db 150x150-es homlokzati ablak, 6 db 120x60-as homlokzati ablak, 1 db vészkijárat kialakítása közlekedővel:	372.000 165.000 300.384	120.000 75.000 247.600
5-ből	1 db nyomásszabályozó beépítés 1 db főmérő szekrény csere 3 db U9 Zenit sötéten sugárzó beépítés 2 db U12 Zenit sötéten sugárzó beép: Égési levegőellátó és égéstermék kivezető rendszer kiépítése:	97.600 225.600 1.119.900 746.600 1.546.317	44.525 54.200 152.400 101.600 323.319
7-ből	Gázhálózat fejlesztési díj	88.000	0
	Nettó bekerülési költség:	4.661.401	1.118.644
	Nettó bekerülési költség összesen, ÁFA alap:	**5.780.045**	5.692.045
	ÁFA: 27 %	1.536.852	
	Bruttó tételek összesen:	**7.228.897**	