**JEGYZŐKÖNYV**

**Készült:** Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. szeptember 15. napján megtartott **rendkívüli nyilvános** ülésén.

**Az ülés helye:** Polgármesteri Hivatal I. emeleti Díszterme

**Jelen vannak:** Markót Imre polgármester

 Révi Attila alpolgármester

 Tanácskozási joggal: Dr. Majtényi Erzsébet jegyző

 Dr. Libor Imre aljegyző

 Fejes Ferenc képviselő

 Fejér Ilona képviselő

 Kányáné Buzás Mónika képviselő

 Korpásné Antalicz Ildikó képviselő

 Kovács László képviselő

 Mészáros Zoltán képviselő

 Serfőző István képviselő

 Szabó Péter képviselő

Halászné Olcsák Andrea osztályvezető

Marsi Péter osztályvezető

Pozderka Judit osztályvezető

**Markót Imre** polgármester köszönti a Képviselő-testület rendkívüli nyilvános ülésén megjelent képviselőket, a Polgármesteri Hivatal dolgozóit, valamint a televízió képernyője előtt ülő törökszentmiklósi lakosokat.

Megállapítja, hogy a Képviselő-testület megválasztott 11 tagjából 10 fő jelen van, egy képviselő jelezte távolmaradását. Az ülés határozatképes, azt megnyitja.

A Szervezeti és Működési Szabályzat 42. §-ában szabályozott írásbeli interpelláció, kérdés nem érkezett.

A meghívóban szereplő napirendi pontot javasolja megtárgyalni, mellyel kapcsolatban sem kérdés, sem hozzászólás nem hangzik el.

**Markót Imre** polgármester szavazásra teszi fel a napirendet.

Szavazás után megállapítja, hogy a Képviselő-testület 10 igen egybehangzó szavazattal meghozta következő határozatát:

**214/2016. (IX.15.) Kt. számú**

**H a t á r o z a t**

**Napirend elfogadásáról**

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 19/2010. (X.19.) számú Önkormányzati rendelete 37. § 1 (b) pontja alapján az alábbiak szerint hagyja jóvá az ülés napirendjét:

**Nyilvános napirendi pontok:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | **A „Teljes Életért” Nonprofit Közhasznú Kft. bérleti jogviszonyra irányuló ajánlata** |
| Előterjesztő: Markót Imre polgármesterSzakelőadó: Dr. Majtényi Erzsébet jegyző |

Erről értesül:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Majtényi Erzsébet jegyző
3. Irattár
4. **NAPIRENDI PONT**

**A „Teljes Életért” Nonprofit Közhasznú Kft. bérleti jogviszonyra irányuló ajánlata**

**Markót Imre** polgármesterbeajánlásában elmondja, hogy a Törökszentmiklós Ipari Csarnokban található önkormányzati tulajdonban lévő és az Önkormányzat által pályázati pénzből megvalósított Ipari Csarnokban jelenleg kettő bérlő található, a „Teljes Életért” Nonprofit Kft. valamint a CLAAS Hungária Kft.. A „Teljes Életért Nonprofit Kft. a 3180m2-es csarnokból 2014. június óta bérel, mint egy 1200 m2-esterületet, a CLAAS Hungária Kft. a fennmaradó területet bérli. A „Teljes Életért” Nonprofit Kft. megváltozott munkaképességű személyeknek biztosít munkát Törökszentmiklóson, jelen pillanatban két telephelyen, az egyik telephely a már említett Ipari Csarnokban található a másik nem önkormányzati tulajdonú, hanem egyéb gazdasági társaságtól bérelt épület. Mindkettő munkahelyet biztosít megváltozott munkaképességű személyek számára.

Már a tavalyi év folyamán is több alkalommal jelezte az ügyvezető Rákóczi Tibor úr, hogy szeretné a tevékenységét az Ipari Csarnokban bővíteni és újabb munkahelyeket teremteni. A csarnokon belül az ő bérleti jogviszonyuk az határozatlan időre szól a jelenleg bérelt területre, míg a CLAAS Hungária Kft. által bérelt területre ez év szeptember 30.-án lejár a bérleti jogviszony. Így a „Teljes Életért” Nonprofit Kft. javaslatát a CLAAS Hungária Kft.-vel közösen megtudták tárgyalni és azáltal a „Teljes Életért” Nonprofit Kft. által bérelt területet szeptember 30.-a után rendelkezésre tudja bocsájtani a CLAAS Hungária Kft..

A „Teljes Életért” nonprofit Kft. a fejlesztési elképzelései során az előterjesztés mellékletét is képező 28,5 millió nettó értékű beruházást kívánna megvalósítani az Ipari Csarnokban, melyek térelválasztó falak beépítését, elektromos energiaellátás fejlesztését, könnyű szerkezetes válaszfalak, új nyílászárók, légkondicionáló berendezések, valamint épületgépészeti fejlesztések beépítését jelentenék illetve az új bérelt területnek a fűtés kiépítését. Az előzetes egyeztetések alapján ebből a fejlesztési pénzből mintegy 5 millió 780 ezer forint az az összegű fejlesztés, amely az épületből - amennyiben a bérleti jogviszony megszűnne - kibontás nélkül ott hagyható és az épület műszaki fejlettségét növelné. Az elmúlt héten lefojtatott egyeztetések alapján ezt az 5 millió 780 ezer forintot egy 5 éves időtartam alatt bérleti díj kedvezményben tudnák a „Teljes Életért” Nonprofit Kft. esetében jóváírni. A jelenleg bérelt területet 500,- Ft+ÁFA/m2/ hó áron bérli a Kft., a most bérlendő területre havi 100,- Ft/m2 kedvezményt határoznak meg 5 éves időtartamra, így 400,- Ft+ÁFA/m2/hó- ért bérelné a 960 m2-res területet, amit most venne igénybe. A már bérelt területet továbbra is 500,- Ft+ÁFA/m2/hó. Tájékoztatásként elmondható, hogy jelen pillanatban a CLAAS Hungária Kft. 370,- Ft+ÁFA/m2/hó áron bérli a területet. A kedvezményt a „Teljes Életért” Nonprofit Kft. -nek biztosítják azzal, hogy munkahelyeket teremt.

Az Előterjesztés mellékletében a bérleti szerződés-módosítás bemutatásra került. A bérleti szerződés szabályozza azt a kérdést is, hogy mely módon történne meg, hogy a szerződő felek felmondanák a bérleti jogviszonyt, ami 2021. szeptember 30.-a. Amennyiben a „Teljes Életért” Nonprofit Kft. mondaná fel a bérleti jogviszonyt, úgy a beépített eszközökre az önkormányzatnak nem kell visszafizetnie, ha az önkormányzat mondaná fel bármilyen oknál fogva, akkor az 5 millió 780 ezer forintot vissza kell fizetni a „Teljes Életért” Nonprofit Kft. javára.

A szerződésben az is megtalálható, hogy 2021. szeptember 30. - 5 éves időtartam letelte után – a felek újra tárgyalják a bérleti díj mértékét, és minimum az 500,- Ft+ÁFA/m2/hó árra fog visszaállni.

**Bizottsági vélemények**

**Fejér Ilona** a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság elnöke elmondja, hogy a bizottság megtárgyalta az előterjesztést. A „Teljes Életért” Nonprofit Kft. önerőből kíván több mint 28 millió forintot beruházni, ami értéknövelő fejlesztés, ami 5 millió 700 ezer forint az, amit 5 évre kér, hogy bérleti díj csökkentésbe számolja be az önkormányzat. A „Teljes Életért” Nonprofit Kft. további 60 főt tudna foglakoztatni Törökszentmiklóson. A bizottság támogatta az előterjesztést.

**Kérdés, hozzászólás nem hangzik el.**

**Markót Imre** polgármester szavazásra teszi fel a határozati javaslatot. Szavazás után megállapítja, hogy a Képviselő-testület 10 igen egybehangzó szavazattal meghozta következő határozatát:

**215/2016. (IX.15.) Kt. számú**

**H a t á r o z a t**

**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 m2 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.

1. 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 215/2016. ( IV.15.) 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 m2 területet 500,- Ft+ÁFA/m2/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 m2 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 m2 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/m2/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/m2/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)



**Markót Imre** polgármester megköszöni a rendkívüli nyilvános ülésen megjelentek részvételét, az ülést bezárja.

K.m.f.

 **Markót Imre Dr. Majtényi Erzsébet**

 polgármester jegyző