|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | **22.** |
| **TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL** | | |
| **E L Ő T E R J E S Z T É S**  **SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY** | | |
| A Képviselő-testület 2015. július 30. napján tartandó **rendes nyílt** ülésére | | |
|  | | |
| Előterjesztő megnevezése: | Markót Imre | |
| Iktatószám: | 2-175/2015-F-1 | |
| Tárgy: | **Előterjesztés a TDA Kft.-vel kötött Bérleti Szerződés módosításáról és a TDA Kft-nek nyújtandó fizetési moratórium megállapításáról** | |
| Előterjesztés jellege: | Rendelet-tervezet, **Határozat-tervezet**, Tájékoztató, Beszámoló | |
| Melléklet: | 1 db **határozat tervezet** | |
| Készítette: | Dr. Libor Imre aljegyző | |
| Véleményezésre megküldve: | a Képviselő-testület **Pénzügyi és Városfejlesztési** Bizottsága  részére | |
| Törvényességi véleményezésre bemutatva: | 2015. július 27. | |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az előterjesztés soron kívüli tárgyalását, azt teszi szükségessé, hogy az előzetes egyeztetések nem zárultak le a 2015. július 30. napján tartandó testületi ülésen tárgyalandó előterjesztések kiküldésének határidejéig. Az ügyben pedig a döntés meghozatala nem tűr halasztást.

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat 2013. március 21-én kötött bérleti szerződést a TDA Tenuta Delle Aquille Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft-ve. 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 történik, az az napi 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.

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. 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 függnek 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 tudják teljesíteni. A társaságnak mindettől függetlenül folyamatosan van megrendelése, és továbbra is jelen szeretnének maradni Törökszentmiklóson is 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)

Tisztelt Képviselő-testület!

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, így ezt terjesztem megtárgyalásra és elfogadásra:

* 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.

A csarnok további 3000 m2-es területe bérlésének lehetőségét jelenleg nem javaslom a Képviselő-testület elé terjeszteni. Ennek okát abban látom, hogy a csarnokrészt a TM. Logisztika Kft. stabil és jól fizető bérlőnek bérbe adta, a bérleti díjjal a 2015-ös üzleti tervében bevételként számol. Ugyanakkor tárgyalási lehetőségként a TDA Kft. bérleti szándékainak megfelelően azután javaslom, miután a fennálló tartozások megfizetésre is kerültek.

A bérleti díj aktuális piaci viszonyokhoz való igazítását, azaz jelentősebb csökkentését 2016. április 1. forduló nappal javaslom 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 díj tekintetében 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.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Törökszentmiklós, 2015. július 27.

Markót Imre

polgármester

**…./2015. (VII.30.) Kt.**

**Határozat**

**a TDA Kft.-vel kötött Bérleti Szerződés módosításáról és a TDA Kft-nek nyújtandó fizetési moratórium megállapításáról**

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja, hogy Törökszentmiklós Város Önkormányzata és a TDA Tenuta Delle Aquile Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (2740 Abony, Sashalom dűlő 25.) között 2013. március 21-én kelt szerződés az alább részletezett módon módosításra kerüljön. A módosítás a szerződés II. 2.2. pontjában meghatározott bérleti díjakra terjed ki, oly módon, hogy a szerződésben foglalt 2,4 EUR/m2/hó és 0,1 EUR/m2/hó díjakat 2015. augusztus 1. napjától 300 Ft/EUR egységes árfolyamon számlázza ki a Bérbeadó, szemben az ugyanezen pontban meghatározott a számla kiállításának napján aktuális MNB középárfolyammal.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza Markót Imre polgármestert a bérleti szerződés 1. pontban jelezett tartalmú módosításának aláírására.
3. A Képviselő-testület a TDA Kft. számára az alábbi fizetési moratóriumot adja:
   * 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 a halasztott részletek tekintetében eltekint.

Felelős: Markót Imre polgármester

Határidő: 2015. augusztus 5.

Erről értesülnek:

1. Markót Imre polgármester
2. Fejes Tibor alpolgármester
3. Dr. Majtényi Erzsébet jegyző
4. TDA Tenuta Delle Aquille Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
5. Közpénzügyi osztály
6. Irattár