

Kerekegyháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
6041 Kerekegyháza, Fő u. 47/a.

Ikt.sz.: KH/4486-3/2022

12/2022. számú

2022. július 15-i **rendkívüli nyílt** ülés

J E G Y Z Ó K Ö N Y V E

104-105/2022. (VII. 15.) sz. Kth. képviselő-testületi határozatok

Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Jegyzőkönyv

Készült: 2022. július 15-én Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Polgármesteri Hivatal tanácskozó termében megtartott **rendkívüli nyílt** ülésén.

Jelen vannak:

Dr. Kelemen Márk	polgármester
Kaldenekker Zoltán	alpolgármester
Bodor József	képviselő
Boldizsár András	képviselő
Csertő Attila József	képviselő
Csorba János	képviselő
Fazekas Fülöp István	képviselő (7 fő)

Távolmaradt:

Forgó Gábor	képviselő
Gyurkovics Balázsne	képviselő (2 fő)

Tanácskozási joggal megjelent: Vincze Miklós jegyző
Halcsikné Szabó Ágnes pénzügyi irodavezető

Jegyzőkönyvvezető: Nógrádiné Mészáros Erika ügyintéző

Dr. Kelemen Márk polgármester a Képviselő-testület ülését 08:00 órakor megnyitotta. Köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy az ülés az SZMSZ-ben foglalt szabályoknak megfelelően került összehívásra és határozatképes, mivel a kilenc fő képviselőből 7 fő képviselő van jelen.

Megkérdezte, hogy a napirenddel kapcsolatban van-e módosító indítvány? Mivel módosító indítvány nem hangzott el, ezért a napirendet szavazásra bocsátotta.

A szavazás eredményeként megállapította, hogy Kerekegyháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, az alábbi napirendet fogadta el, és az alábbi normatív határozatot hozta:

104/2022. (VII. 15.) sz. NORMATÍV Kth.

2022. július 15-én megtartott
képviselő-testületi **rendkívüli nyílt** ülés napirendje

Normatív Határozat

Kerekegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. július 15-i **rendkívüli nyílt** ülésén az alábbi napirendet fogadta el:

N a p i r e n d

Közérdekű bejelentések

1. TOP iparcsarnok 2419 hrsz-ú ingatlan hasznosítása érdekében kiírt pályázat elbírálása
Előadó: Dr. Kelemen Márk polgármester

Egyebek

Felelős: Vincze Miklós jegyző

Határidő: azonnal

1. Napirend tárgyalása:

Tárgy: TOP iparcsarnok 2419 hrsz-ú ingatlan hasznosítása érdekében kiírt pályázat elbírálása

Előadó: Dr. Kelemen Márk polgármester

(Írásos előterjesztés a jegyzőkönyv 1. sz. melléklete)

Dr. Kelemen Márk polgármester elmondta, a pályázati kiírás a képviselő-testület által meghatározott feltételek szerint lett kiírva. Több érdeklődő is volt, de a végén egy pályázat érkezett be. Az érdeklődők: egy amerikai cég, aki talált magának más lehetőséget, ők az épülő gyárunknak a berendezéseit szerették volna itt tárolni egy évig. Abból további bevétele nem keletkezett volna az önkormányzatnak. A másik egy helyi vállalkozó volt, akinek szintén sikerült más megoldást találni. A pályázó cég: P-DEVELOPMENT KFT., akinek érvényes a pályázata. Az előterjesztés szerint a szerződés két évre kerülne megkötésre. A kivitelezés során a csarnoknak csak az egyik iroda blokkja (öltöző, mosdó) lett kialakítva. A pályázó vállalja a másik irodablokk, és az úszókapuk kiépítését, amit bérlet díj terhére fogja kialakítani. A már meglévő irodarész azonos műszaki tartalmával. Munkahelyeket fog teremteni 20-25 fő körül. Már Kerekegyháza is keresik a munkaerőket. Logisztikai cég, folyamatos ki- beszállítások lesznek. Így a csarnok bérbeadás esetén a tervezett funkcióját fogja betölteni. A fizetési feltételek a jelenlegi szerződés-tervezet szerint minden hónapban, a hónap első munkanapján érvényes EUR árfolyam alapján kerül kiszámlázásra. A havi bérleti díj, így nyilván követi majd az EUR árfolyam változását. Felmerült egy másik lehetőség is, a fixált árfolyam rögzítése, ami a szerződéskötéskori, vagyis július 20-ai árfolyamot jelentené. Nagyon sokat mérlegeltek azon, hogy mi lenne a legjobb megoldás, gazdasági szakembereket is megkérdezett. Senki nem tudja megmondani, hogy melyik jobb variáció, a biztosabb. Az árfolyamkövetés mindkét fél számára tartalmazhat pozitív, vagy negatív kockázatvállalásokat is, de a rögzített árfolyam is adott esetben.

Bodor József képviselő megkérdezte, a szociális helyiségeknek a költségvetés nagysága mennyi lesz? Az előterjesztésben nem látszik, hogy mennyi lesz ennek a költsége.

Boldizsár András képviselő megkérdezte, a szociális helyiségek kialakítása miért maradt el? Utána nézett, a pályázó komoly cégnek tűnik.

Dr. Kelemen Márk polgármester elmondta, a csarnok építése a pályázatban meghatározott műszaki tartalommal történt. Amikor a költségek meghatározásra kerültek akkor az árak mentek felfelé, és ennek következtében csökkentésre került a műszaki tartalom. Nagyságrendileg az egy éves bérleti díj összegébe fog kerülni a bérlőnek. Ha az önkormányzat végzi el a munkát akkor sem lennének előrébb, mivel forrást kellene találni a kialakítására. Így legalább teljesen készen lesz. Úgy tervezik, hogy mindenképpen meg fogják csinálni. A cégnek egyébként 3Md Ft-os árbevétele van, kb. 260 embert foglalkoztatnak. Bízunk abban, hogy jól fog működni.

Halcsikné Szabó Ágnes pénzügyi irodavezető elmondta, a cégbírósági bejegyzés itt van, meg lehet tekinteni.

A napirenddel kapcsolatban további kérdés, észrevétel, hozzászólás nem hangzott el, ezért Dr. Kelemen Márk polgármester javasolta a pályázat nyertese P-DEVELOPMENT KFT. határozat elfogadását. Javaslatát szavazásra bocsátotta.

A szavazás eredményeként megállapította, hogy Kerekegyháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangú döntésével az alábbi határozatot hozta.

105/2022. (VII. 15.) sz. Kth.

TOP iparcsarnok 2419 hrsz. ingatlan
hasznosítása érdekében kiírt pályázat elbírálása

Határozat

1./ Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 53/2022. (IV. 27.) sz. Kth határozatával meghirdetett TOP iparcsarnok 2419 hrsz. hasznosítása bérbeadási pályázatát – tárgyalásokat követően, a tárgyalási jegyzőkönyvekben foglaltak figyelembevételével – eredményesnek nyilvánítja. A pályázat nyertese:

pályázó: **P-DEVELOPMENT KFT.**

székhely: 6000 Kecskemét, Wéber Ede utca 10/A.

adószám: 14155141-2-03

képviseli: Dr. Csima Gyula ügyvezető

bérleti díj mértéke: bérleti időszak **1-12 hónapja között nettó 3,50 EUR/m²/hó+ÁFA**, majd
bérleti időszak **13. hónapjától nettó 3,75 EUR/m²/hó+ÁFA**

bérleti időszak időtartama: **24 hónap.**

2./ A Képviselő-testület elfogadja - a határozat mellékletét képező - bérleti szerződést, és megkötö a pályázat nyertesével.

Egyben felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Kelemen Márk polgármester

Ikt.sz: KH/.....-1/2022.

Bérelti szerződés

Amely létrejött egyrészről

Név: **Kerekegyháza Város Önkormányzata**
Székhely: 6041 Kerekegyháza, Fő u. 47/a
Statisztikai törzsszám: 15724595-8411-321-03
Adószáma: 15724595-2-03
Képviseli: Dr. Kelemen Márk – polgármester,
mint **Bérbeadó (ingatlantulajdonos)**, továbbiakban **Bérbeadó**

másrészről

Név: P-DEVELOPMENT KFT.
Székhely: 6000 Kecskemét, Wéber Ede utca 10/A.
Adószám: 14155141-2-03
Képviseli: Dr. Csima Gyula ügyvezető
mint **Bérlő**, továbbiakban **Bérlő**

A 2022. július 8. és 2022. július 13. napján megtartott tárgyalások eredményeként, a kölcsönösen elfogadott jognyilatkozatok alapján, együttesen felek között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1.) A szerződés tárgyát képező ingatlan leírása:

1.1 Szerződő felek rögzítik, hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Iparcsarnok bérbeadása, amely természetben a 6041 Kerekegyháza, Ipari Park út, 2419 hrsz-ú, 8508 m² alapterületű ingatlanon található, tulajdonos: Kerekegyháza Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányadban. Az iparcsarnok teljes nettó alapterülete 2286,8 m², amely tartalmazza az egy-egy szociális, és iroda épületrészeket is, területe összesen: 278,8 m². A teljes csarnokrész területe: nettó 2008 m². A csarnoktér nagy teherbírású, acélszál erősítésű, fugamentes ipari padló kéregerősített felülettel ellátva rendelkezik, általános hasznosítási céllal. A jelen bérelti szerződés Kerekegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete/2022. (.....) számú képviselő-testületi határozatán alapul.

1.2 Jelen bérelti szerződés az 1.1 pontban ismertetett teljes iparcsarnok:

1.2.1 **ÜZEM II:** csarnok 1004 m², valamint szociális, és iroda épületrész 139,8 m²

1.2.2 **ÜZEM I:** csarnok 1004 m², ahol a 139 m²-es a szociális, és iroda épületrészen csak az alpinfrastruktúra került kiépítésre
bérbevételére vonatkozik.

1.3 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tényleges birtokbavételt megelőzően a felek kötelesek az ingatlant felmérni és az ingatlan felépítményének szerződéskötés kori állapotára vonatkozóan, fotódokumentációval ellátott részletes jegyzőkönyvet készíteni. A birtokba adásra szerződéskötés napján kerül sor.

2.) A felek nyilatkozatai:

2.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglaltak szerint a Bérlő az 1.) pontban meghatározott ingatlant 2022. július 20. napjától 24 hónapig terjedő időtartamra, 2024. július 31. napjáig bérebe veszi az iparcsarnok raktározás céljára történő hasznosítása érdekében, a Bérbeadó bérebe adja.

2.2 A bérlő az előző pontban leírt tevékenység gyakorlását, akkor folytathatja, ha a szükséges hatósági engedélyei a rendelkezésre állnak. A bérlő vállalja továbbá, hogy a pályázatában meghatározott tevékenység megkezdését jelen szerződés hatályba lépésétől számított 6 hónapon belül megkezdzi, ellenkező esetben jelen bérleti szerződés megszűnik.

2.3 A felek megállapodnak továbbá, hogy bérlő a bérleti szerződés 1. mellékletét képező műszaki tartalommal kialakítja az 1.2.2 pontban meghatározott ÜZEM I. 139 m²-es a szociális, és iroda épületrészt 2023. július 31. napjáig, és az utcafronti kerítésen a 2 db kapubejárót, mint elektronikusan nyitható úszókaput 2023. január 31. napjáig. A felek megállapodnak abban, hogy az általuk beszerzett árajánlatok ismeretében egymással egyeztetnek, és ez alapján határozzák meg az elismert költségeket.

2.3.1 Az 1.2.2 pontban meghatározott ÜZEM I. 139 m²-es szociális, és iroda épületrész, jelenleg a bérlő részéről nem hasznosítható. A felek megállapodnak abban, hogy annak kialakításáig a bérbeadó csak a 2147,8 m²-re érvényesíti a bérleti díjat.

2.3.2 A felek a 2.3 pontban foglalt kivitelezési munkálatok megvalósítását követően jegyzőkönyvben rögzítik az adott munkarészhez rendelt költségek elismerését. Ezen költségeket a bérbeadó bérbetudással ismeri el, és jóváírja a bérleti díjban. A bérlő az általa eszközölt munkálatok költségeit arányosítva a jegyzőkönyvben foglaltak szerint, a szerződés lejártáig – 2024. július 31. napja – havi bontásban érvényesíti.

2.4 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérlemény használatát, a szerződés hatálya alatt, annak megszűnéséig illeti meg.

3.) A bérleti díj összege és megfizetésének ideje és módja:

3.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő, általa megajánlott:

3.1.1 a bérleti időszak 1-12 hónapja között nettó 3,50 EUR/m²/hó+ÁFA, majd

3.1.2 a bérleti időszak 13. hónapjától nettó 3,75 EUR/m²/hó+ÁFA összegnek

megfelelően négyzetméterarányosan meghatározott:

3.1.1.1 8003,8 EUR/hó+ÁFA bérleti díjat az 1-12 hónap között, illetve

3.1.2.1 a bérleti időszak 13. hónapjától 8575,5 EUR/hó+ÁFA bérleti díjat

havonta előre, mindig a Magyar Nemzeti Bank által az adott hónap első munkanapján meghatározott EUR-HUF közép-devizaárfolyam alapján forintban fizeti meg a bérlő, és köteles az adott hónap 15. napjáig számla ellenében a Bérbeadó bankszámlájára átutalni. (OTP Bank: 11732002-15337908). A felek megállapodnak továbbá, hogy a 2022. július hónapra eső tört havi bérleti díjat, a 2022. augusztus hónapra esedékes bérleti díjjal együtt fizeti meg a bérlő a bérbeadónak a 2022. augusztus 1. napján érvényes MNB EUR-HUF deviza középárfolyam szerint, forintban. A bérbeadó papír alapú számlát állít ki, és azt megküldi a bérlőnek postai úton, és e-mailben is.

3.2 A bérlő köteles óvadékként a 3.1.1.1 pont szerinti nettó két havi bérleti díjnak megfelelő összeget a szerződés aláírásakor – 2022. július 20. napján érvényes MNB EUR-HUF deviza középárfolyam szerint – a bérbeadó részére megfizetni. A bérleti szerződés 13. hónapjától a bérlő, - a bérbeadó előzetes értesítése után - 8 napon belül köteles az óvadék összegét a 3.1.2.1 pontban meghatározott nettó bérleti díj két havi összegére kiegészíteni a 2022. július 20. napján érvényes MNB EUR-HUF deviza középárfolyam szerint. Az óvadék összegét a bérbeadó a fizetési elmaradások rendezésére felhasználhatja, melyről utólagosan a bérlőt értesíteni köteles. Az óvadék összege a bérlő szerződésszerű teljesítése esetén a bérlő részére kamat felszámítása nélkül visszajár.

3.3 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítésének esetén késedelembe esésének napjától a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény használatával járó mindennemű költséget - különösen víz, villany, gáz, telefon költséget - a Bérlő köteles viselni. Szerződő felek az órák állását az ingatlan átvételekor jegyzőkönyvben rögzítik. A Bérbeadó kötelezi a Bérlőt, hogy a szerződés aláírását követő 15 munkanapon belül a víz-, villany-, gázszolgáltatást saját nevére írassa át. A szerződés megszűnésekor a közüzemi órák visszaállítását Bérlő köteles megtenni, és az ezzel felmerülő költségeket viselni.

4.1 A bérbeadó nyilatkozik, hogy az ingatlanra a vagyontörvényszéki kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan használata során felmerülő egyéb károk enyhítése érdekében, amely károk érvényesítése nem a bérbeadó vagyontörvényszéki kötelezettsége hatálya alá tartozik, a felelősségbiztosítását jelen ingatlanra is kiterjeszti, a kötvényt

bérbeadónak bemutatja, és ezen károkat a felelősségbiztosítása, és saját költsége terhére helyreállítja. A károkozás tényéről, valamint a helyreállítás tényéről bérbeadót haladéktalanul tájékoztatja.

5.) A bérlemény használata:

5.1) A Bérló a bérleményt csak e szerződésben meghatározott célra használhatja.

6.) A bérbeadó előzetes engedélye alapján, a fenntartási időszak alatt a támogatáskezelővel egyeztetve a bérló vállalhatja a bérlemény felújítását. A felújítási munkák megkezdéséhez szükséges építési engedélyek beszerzése Bérló kötelezettsége felújítási munkák teljes költségét – a bérbeadókkal megkötött ellenkező megállapodás hiányában - a Bérló köteles viselni.

7) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérló köteles az ingatlant a jelen szerződés hatálya alatt rendeltetésének megfelelően használni.

8.) Bérleti szerződés megszűnése:

A jelen bérleti szerződés megszűnik ha:

- a.) a felek közös megegyezéssel megszüntetik,
- b.) a bérlemény megsemmisül,
- c.) azonnali hatályú felmondással,
- d.) a bérleti jogviszonyt a bíróság jogerős határozattal megszünteti,
- e.) vagy a bérleti jogviszony hatósági jogerős határozat folytán megszűnik.,
- f.) a 2.2 pontban vállaltak bérloői nem teljesítése esetében.

9.) A Bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja,

9.1 ha a bérló a bérleti díjat és az ingatlan használatával járó költségeket a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,

9.2 ha a Bérló a bérleményt illetőleg a területet rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja.

10.) Ha a Bérló a bérleti díj fizetésre vagy rezsiköltség megfizetésre megállapított időpontig nem fizet, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani; ha a bérló öt napon belül a fizetési felszólításnak nem tesz eleget, a Bérbeadó ötödik napot követően írásban felmondással élhet.

11.) Amennyiben a Bérló magatartása szolgál felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt a felmondás következményeire való figyelmeztetéssel a magatartás megszüntetésére, vagy megisméltlésétől való tartózkodásra, a tudomására jutásától számított 8 (nyolc) napon belül, írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltlésétől számított öt napon belül, írásban kell közölni, kivéve, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos - így különösen a bérló súlyosan környezetszennyező tevékenységet folytat, a bérleményben egyéb jogviszony alapján jogszerűen tartózkodók tevékenységét súlyosan zavarja stb. -, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomására jutástól számított 8 (nyolc) napon belül, írásban köteles közölni.

Az azonnali hatályú felmondás esetén a Bérló a bérleményt legfeljebb 15 (tizenöt) napon belül köteles kiüríteni.

12.) A jelen szerződés bármely oknál fogva történő megszűnése esetén a Bérló köteles rendeltetészerű állapotnak megfelelően, a szociális, és irodahelyiségek tisztasági festése mellett a bérleményt a Bérbeadónak visszaadni. A rendeltetészerű állapot visszaállításával kapcsolatos mindennemű költség a Bérlőt terheli, a Bérló jogosult az általa felszerelt berendezéseket, felszereléseket az állag sérelme nélkül saját költségére leszerelni és elszállítani, a bérlemény állagsérelme esetén a volt Bérlőt helyreállítási kötelezettség terheli. A bérlemény visszaadásáról a felek fotódokumentációval ellátott jegyzőkönyvet kötelesek felvenni.

13.) A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés lejárta előtt tárgyalásokat folytatnak a bérleti szerződés esetleges meghosszabbítása érdekében. A bérbeadó a bérleti szerződés lejárta előtt 6 hónappal – Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete által meghatározott feltételek alapján – tárgyalásokat kezdeményez a

2. Napirend tárgyalása

Tárgy: Egyebek

a.) **Tárgy:** Piac tér mellett lévő terület hasznosítása

Boldizsár András képviselő megkérdezte, a piactér melletti területnek mi lesz a sorsa?

Dr. Kelemen Márk polgármester elmondta, tartalékterületként funkcionál. Egyelőre az önkormányzat rendben tartja, a hasznosítással kapcsolatban még nincs konkrét elképzelés. Várja a javaslatokat.

b.) **Tárgy:** Iparterületi fejlesztés

Bodor József képviselő megkérdezte, a német cég által tervezett fejlesztés az iparterületen hol tart?

Dr. Kelemen Márk polgármester elmondta, megkezdtek a gázközmű kiváltását, ami jelenleg a tervezett csarnok alatt található. A terület beépítésével ütemezés szerint haladnak. A megkötött szerződés tartalmazza a határidőket, ami köti őket, módosítást még nem kértek. Kifizették a teljes összeget. Amennyiben nem valósul meg a beruházás akkor fizetniük kellene a kötbért majd, de jelenleg nincs ilyen információ.

Vincze Miklós jegyző elmondta, az általuk létesítendő csarnok készre jelentése előtt fél évvel kell az önkormányzatnak elkészíteni az utat.

Mivel a Képviselő-testület ülésén további hozzászólás, észrevétel nem hangzott el, ezért Dr. Kelemen Márk polgármester a nyílt ülést 08:35 órakor bezárta.

Kmf.

Dr. Kelemen Márk
polgármester

Vincze Miklós
jegyző