

## EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

**Komló Város Önkormányzat** (7300 Komló, Városház tér 3., törzsszám: 331526, adószám: 15331524-2-02, képviseli: Polics József polgármester) mint tulajdonos - a továbbiakban: **Tulajdonos** vagy **Fél** -,

másrészről,

**FŐKEFE Rehabilitációs Foglalkoztató Ipari Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1145 Budapest, Laky Adolf u. 41-49., cégjegyzékszám: 01-09-908769, adószáma: 22246901-2-42, statisztikai számjele: 22246901-3291-572-01, képviseli: Szabó György ügyvezető igazgató) mint jövőbeni használó - a továbbiakban: **Használó** vagy **Fél**-,  
együtt a továbbiakban: **Felek** -,

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

### I.

Tulajdonos rögzíti, hogy jelen szerződés II.1. pontban körülírt Ingatlant - mely egykor gimnáziumi oktatási funkciót töltött be - munkahelyteremtés szándékával termelő tevékenység folytatására alkalmas állapotba kívánja hozni.

Felek több alkalommal írásbeli, valamint szóbeli tárgyalásokat folytattak le a II.1. pontban körülírt Ingatlan helyszínén, arra vonatkozólag, hogy Használó a Tulajdonos tulajdonában álló Ingatlanban 200 fő (azaz Kettőszáz fő), elsősorban csökkent munkaképességű dolgozó foglalkoztatását kívánja megszervezni.

Felek a lefolytatott egyeztetéseket követően jelen együttműködési megállapodást kötik.

### II.

1.) Tulajdonos kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdonát képezi, a természetben 7300 Komló, Gorkij u. 2. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban Komló, belterület 2322 hrsz. alatt bejegyzett, kivett középiskola és udvar megnevezésű ingatlan. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgya, Tulajdonos tulajdonában álló ingatlanon elhelyezkedő épületnek, az előzetes egyeztetések alapján elkülönítendő kb. 1391,56 m<sup>2</sup> terület, amely az épület földszinti részén található (a továbbiakban: **Ingatlan**). Tulajdonos a tárgyi ingatlanrészt bérbe adja Használónak a jelen megállapodás szerinti feltételekkel, a Használó pedig bérbe veszi.

2.) A felek rögzítik, hogy a II. 1) pont szerinti ingatlan teherlapján 34538/3/2011.08.03. számú bejegyző határozattal 500.000.000,-Ft és járulékai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre az Unicredit Bank Hungary Zrt. (a továbbiakban Bank) javára. A Tulajdonos kijelenti és szavatolja, hogy a Banknak nincs sem szerződésen alapuló, sem más olyan joga, amely a jelen szerződés szerinti használatot korlátozza vagy kizárja, vagy a jelen szerződés érvényes létrejöttét kizárja. A Tulajdonos általánosságban is szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs sem szerződésen alapuló, sem más olyan joga, amely a jelen szerződés szerinti használatot korlátozza vagy kizárja, vagy a jelen szerződés érvényes létrejöttét kizárja.

3.) Használó kijelenti, hogy megfelel a Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének a munkahelyteremtés támogatásáról szóló 27/2010. (XII.16.) számú rendelet alapján a támogatási eljárás lefolytatásához szükséges kritériumoknak.

a.) Használó kijelenti, hogy Magyarországi székhellyel rendelkező Társaság, ennek megfelelően a Fővárosi Cégbíróság által vezetett cégnyilvántartásban Cg. 01-09-908769. számon bejegyzett cég.

b.) Használó kijelenti, hogy nem áll csőd-, felszámolási-, vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt. Használó kijelenti, hogy adó-, vám-, illeték-, társadalombiztosítási vagy egyéb köztartozása nem áll fenn, valamint hozzájárul, hogy az ezzel kapcsolatos adatokat a Tulajdonos az érintett szervhez intézett megkereséssel beszeresse. Használó kijelenti, hogy tiltott támogatások miatt nem áll fenn visszatérítési kötelezettsége az Európai Bizottság felé.

c.) Használó hozzájárul az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) 18/C. § (13) és (14) bekezdésében rögzített adatainak, az e törvényben meghatározottak részére történő továbbításához.

4) A feleket kártérítési felelősség terheli a nyilatkozataik valótlanágából eredő károkért.

### III.

1.) Felek megállapodnak abban, hogy Komló város területén 200 fő foglalkoztatása érdekében új termelési központot alakítanak ki, jelen szerződés II.1. pontjában meghatározott Ingatlan helyszínén.

2.) Felek megállapítják, hogy Használó foglalkoztatási igényei alapján az Ingatlan átalakítása szükséges. Tulajdonos vállalja, hogy a termelés megkezdése érdekében a Használó által foglalkoztatni kívánt 200 fő részére a munkavégzés feltételeihez szükséges, arra alkalmas helység biztosítását az Ingatlan átalakításával és a beruházás finanszírozásával elvégzi.

3.) Tulajdonos kijelenti, hogy a munkahelyek kialakításához szükséges, és a Használó részére megfelelő körülmények megteremtése érdekében az alábbi kötelezettségeket vállalja:

a) A költségminimalizálás érdekében közreműködik az átalakításhoz szükséges tervek készítésében.

b.) Elvégzi az Ingatlanon kialakítandó telephelyhez szükséges közúti kapcsolatok fejlesztését - különös tekintettel a bekötőútra kamionnal történő ráhajtási ív szélesítésére és zúzott kővel történő leszórására, amelyet legkésőbb 2011. december 31. napjáig, valamint a bekötőút szilárd burkolattal történő ellátására, amelyet legkésőbb 2012. október 15. napjáig valósít meg-;

c.) Elvégzi az Ingatlan lépcsőházi leválasztást saját beruházásaként saját költségére.

d.) Fedezi a válaszfalak bontásának és kőműves általi helyreállításának munka igényét és anyag költségét.

e.) Fedezi a fűtési rendszer beüzemelésével kapcsolatos költségeket. Felek megállapodnak, hogy a Tulajdonos jelen pontban vállalt kötelezettségének szükségességét indokolja az a körülmény, hogy az ingatlanban hasonló feltételekkel még egy nagy létszámot foglalkoztató cég is telephelyet létesít. A cégeknek egymás között meg kell állapodniuk a rezsiköltségek megosztásáról, illetve saját beruházásként gondoskodniuk kell a rezsiköltségek elkülönített méréséről.

f.) Munkaerőt biztosít az átalakításhoz szükséges festés, mázolás vonatkozásában.

g.) Elvégzi a telephely működéséhez szükséges vizesblokkok gépészeti munkáit és a fajanszok elhelyezését.

h.) Az épület kerítésének felújításáról és utcafronti kapuról gondoskodik.

#### IV.

1.) Használó célja a telephelyen foglalkoztatott létszám - többségében megváltozott munkaképességű munkavállalók - munkahelyeinek megtartása, a telephely gazdaságos üzemeltetése, fejlesztése a foglalkoztatási kötelezettség időtartama alatt és lehetőség szerint azon túl is.

2.) Használó kijelenti, hogy jelen szerződés III. 3. pontban foglalt munkálatok elkészültét, és feltételek teljesülését követően Használó a termelési központ működtetését megkezdi.

3.) Jelen szerződés III.3. pontjában, a Tulajdonos által vállalt kötelezettségeken túl a telephely kialakításához szükséges egyéb anyagokat és feltételeket a Használó biztosítja.

4.) Felek rögzítik, hogy a termelési központ működés megkezdésének napja, és ezáltal a Használó e megállapodás szerinti foglalkoztatási kötelezettségének kezdőnapja az Ingatlan Használó általi birtokba vételét követő 60 nap, de leghamarabb 2012. január 2. napja.

5.) Használó kijelenti, hogy magára nézve kötelezőnek elismeri a Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének a munkahelyteremtés támogatásáról szóló 27/2010. (XII.16.) számú rendeletében szabályozott ellenőrzést.

6.) Használó kijelenti, hogy a rendezett munkaügyi kapcsolatok - az Áht. 15 §-ában meghatározott- általános és különös feltételeit a beruházás során megtartja.

#### V.

1.) Felek megállapítják, hogy az érintett ingatlan bérleti díja 458,- Ft /m<sup>2</sup> + ÁFA/hó, így az Ingatlan alapterületével számolva 637.334,- Ft + ÁFA/hó, így egy év időtartamra 7.648.014,-Ft + ÁFA lenne.

2.) Tulajdonos vállalja, hogy amennyiben Használó 200 fő éves átlagos statisztikai létszámban történő foglalkoztatási kötelezettségének eleget tesz, és vállalja annak 60 hónapon keresztül történő fenntartását, továbbá amennyiben Használó megfelel Tulajdonos munkahelyteremtés támogatásáról szóló 27/2010. (XII.16.) számú rendeletében foglalt feltételeknek, Tulajdonos az Ingatlant évente benyújtott kérelem alapján legalább 60 hónapon át ingyenesen Használó használatába adja. Az ingyenes használatot a Tulajdonos a Használó birtokbaadásától biztosítja.

#### VI.

1.) Felek rögzítik, hogy amennyiben Használó jelen szerződés V.2. pontjában rögzített foglalkoztatási kötelezettségét legalább 60 hónapon keresztül éves átlagban teljesíti, úgy a beruházással kapcsolatban megtérítési kötelezettsége nincsen. Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a foglalkoztatási kötelezettségét a fenti időtartamra vonatkozóan nem

teljesíti, úgy a beruházási költség létszám-, illetve időarányos részét köteles Tulajdonos részére megfizetni.

2.) Felek rögzítik, hogy amennyiben az Állam részéről a megváltozott munkaképességű munkavállalók foglalkoztatásához Használó részére biztosított állami támogatás csökkenése a foglalkoztatási kötelezettség időtartama alatt olyan mértékű, hogy a telephelyen, a vállalt létszám foglalkoztatása a telephelyet gazdaságilag ellehetetleníti – vis major -, úgy Használónak lehetősége van a foglalkoztatási kötelezettség időtartama alatt a létszám csökkentésére és/vagy a foglalkoztatás beszüntetésére beruházási költség visszafizetése nélkül.

2.) Felek megállapodnak, hogy a Használó által a III.3. pontban felsorolt munkálatokhoz biztosított anyagok azok Ingatlanba történő beépítése útján a Tulajdonos tulajdonába kerülnek, akként, hogy a beépítésre került anyagok költségét a megállapított bérleti díjba – támogatási összegbe - felek beszámítják, illetve amennyiben a Tulajdonos a jelen megállapodás II. 1. pontja szerinti használatot felmondja, úgy a beépített, de beszámításra nem kerülő anyagköltséget a Tulajdonos megtéríti.

3.) A felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás szerinti jogviszonyukban, a ráfordítások anyagköltségét kizárólag számlával igazoltan, az elvégzett munkálatok értékét pedig közösen kidolgozott költségvetés alapján, tételesen kifejtetten számolják el egymással szemben

## VII.

1.) Felek jelen megállapodást a munkahelyteremtés érdekében keret-megállapodásként kötik meg. Az önkormányzati rendeletekben és egyéb jogszabályokban foglalt eljárási kötelezettségek alól a megállapodásban foglaltak egyik felet sem mentesítik.

2.) Felek rögzítik, hogy a megvalósítás során fokozottan együttműködnek egymással valamint minden jelen szerződés céljának megvalósítását érintő, ill. azzal kapcsolatos tényről, és körülményről egymást haladéktalanul tájékoztatják.

## VIII.

1) Felek rögzítik, hogy jelen szerződésben nem szabályozottakra a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, valamint a vonatkozó Önkormányzati rendeletek irányadóak.

2.) Felek rögzítik, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket elsősorban tárgyalásos úton rendezik. A jogviták eldöntésére bíróság kizárólagos illetékességét felek nem kötik ki.

3.) Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy Használó Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének a munkahelyteremtés támogatásáról szóló 27/2010. (XII.16.) számú rendeletében foglalt feltételeinek megfelelően a támogatást elnyerje és a rendeletben meghatározott tartalmú támogatási szerződést felek megkötik.

4.) Felek rögzítik, hogy Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének a munkahelyteremtés támogatásáról szóló 27/2010. (XII.16.) számú rendelete értelmében a Használó a támogatási kérelmet évente köteles benyújtani. Abban az esetben,

amennyiben a Tulajdonos nem fogadja el Használó támogatás iránti kérelmét, a Használó minden hátrányos jogkövetkezmény nélkül –értve ezalatt különösen, de nem kizárólagosan a támogatás jogosulatlan igénybevétele miatti visszafizetési kötelezettséget -, felmondhatja jelen szerződést, 6 hónapos felmondási határidővel.

Felek jelen szerződést, annak elolvasása és értelmezését követően, mint akaratukkal és szerződéses érdekeikkel megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Komló, .....

---

**Szabó György**  
**ügyvezető igazgató**  
**Fókefe Nonprofit Kft.**

---

**Polics József**  
**polgármester**  
**Komló Város Önkormányzat**

Ellenjegyzem:

---

Dr. Vaskó Ernő  
címzetes főjegyző