

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2020. március 5-én

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Altáró u. 2. sz. alatti 2413/11/A/2-3 hrsz-ú ingatlan bérleti jog átadása

Iktatószám: 7928 /2020.

Melléklet: 1 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 1. melléklet III/C. 6. pont

Meghívott:

Pelyhe András Róbert (PIER Safety Textilipari Kft. és PI-ER Technical Kft. meghatalmazott képviselője) robert.pelyhe@pierclothing.hu

Határozatot kapják:

- PIER Safety Textilipari Kft. 7633 Pécs, Esztergár Lajos u. 19.
- PI-ER Technical Kft. 7633 Pécs, Esztergár Lajos u. 19.

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a 28/2019. (IV.11.) számú határozatával döntött az Altáró u. 2. sz. alatt található ingatlanok bérbeadásáról és meghatározta a bérbeadás feltételeit.

A 2019. május 22-én tartott licit során a 2413/11/A/2-3 hrsz-ú földszint és magasföldszint 2705 m² nagyságú ingatlan bérbevételére a PIER Safety Textilipari Kft. nyert jogosultságot, és kötötte meg a mellékelt előbérleti szerződést.

A Kft. – a Magyar Multi pályázaton történő indulásra hivatkozva – kéri az önkormányzat hozzájárulását a bérleti jog PI-ER Technical Kft. részére történő átadásához.

A szerződés 13. pontja értelmében erre lehetőség van, amennyiben az új bérlő igazolja, hogy nincs lejárt esedékességű tartozása a közszolgáltatók, valamint Komló Város Önkormányzat adóhatósága felé. Ezen igazolások beszerzése a cég részéről folyamatban van.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság véleményének figyelembevételével vitassa meg az előterjesztést és döntsön a bérleti jog átruházásáról.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta az „Altáró u. 2. sz. alatti 2413/11/A/2-3 hrsz-ú ingatlan bérleti jog átadása” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy az Altáró u. 2. sz. alatti 2413/11/A/2-3 hrsz-ú, 2705 m² nagyságú ingatlan bérleti jogát a PIER Safety Textilipari Kft. átadja a PI-ER Technical Kft részére (7633 Pécs, Esztergár Lajos u. 19. 3. em. 309., Cégjegyzékszám: 02 09 066052, Adószám: 11563587-2-02) változatlan feltételekkel.
2. A bérleti előszerződés aláírásának feltétele, hogy a PI-ER Technical Kft igazolja, hogy nincs lejárt esedékességű tartozása a közszolgáltatók, valamint Komló Város Önkormányzat adóhatósága felé.
3. A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy gondoskodjon a bérleti előszerződés elkészítéséről, és felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2020. március 15.

Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2020. február 24.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet

BÉRLETI ELŐSZERZŐDÉS

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Pénzügyi Iroda		
Érk.: dátum		szám: 1
Ikt.: dátum		szám: 5521-6
Mell.:		Üi.: Kispalut

amely létrejött egyrészről Komló Város Önkormányzat (7300 Komló, Városház tér 3., törzsszáma: 724100 képviseli: Polics József polgármester) **bérbeadó,**

másrészről a PIER Safety Textilipari Kft. (székhely: 7633 Pécs, Esztergár L. u. 19. 3. em. 309., adószám: 13837048-2-02, cégjegyzékszám: 02-09-071093, képviseli: Pelyhe András Róbert, mint Szalánczy Katalin ügyvezető helyett eljáró meghatalmazott képviselő) **bérlő**

között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. Előzmény:

Komló Város Önkormányzat a „Barnamezős terület rehabilitációja Komló belterületén” című, TOP-2.1.1-16 kódszámú elnyert pályázat keretében az 1. pontban megjelölt ingatlanok felújítását, korszerűsítését és projektarányos (részleges) akadálymentesítését vállalta. Az épületben bérbeadó komlói vállalkozásoknak biztosít területeket elsősorban raktározási célra. A bérlők feladata az általuk használatba venni kívánt ingatlanrészt belső felújítása, átalakítása, a szükséges közművek kiépítése. Felek tudomásul veszik, hogy a létrehozandó társasház ingatlanban több bérlő fog bérleti és/vagy vételi jogot szerezni a bérelt területeknek megfelelő ingatlanrészekre. A bérlőket az őket megillető jogok és kötelezettségek a bérelt területekhez igazodó mértékben fogják illetni, illetve terhelni.

1. Felek rögzítik, hogy jelen előszerződés aláírásakor Komló Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:

- a., a Komló belterületi 2413/11/A/1. hrsz.-ú üzem megnevezésű, 7300 Komló, Altáró u. 2. pincszint alatt található 1093 nm nagyságú ingatlan a közös tulajdonban maradó részekből 109332/793564 tulajdoni hányaddal.
- b., a Komló belterületi 2413/11/A/2. hrsz.-ú üzem megnevezésű, 7300 Komló, Altáró u. 2. földszint alatt található 1940 nm nagyságú ingatlan a közös tulajdonban maradó részekből 193954/793564 tulajdoni hányaddal.
- c., a Komló belterületi 2413/11/A/3. hrsz.-ú üzem megnevezésű, 7300 Komló, Altáró u. 2. magasföldszint alatt található 765 nm nagyságú ingatlan a közös tulajdonban maradó részekből 76465/793564 tulajdoni hányaddal.
- d., a Komló belterületi 2413/11/A/4. hrsz.-ú üzem megnevezésű, 7300 Komló, Altáró u. 2. 1. emelet alatt található 1570 nm nagyságú ingatlan a közös tulajdonban maradó részekből 157018/793564 tulajdoni hányaddal.
- e., a Komló belterületi 2413/11/A/5. hrsz.-ú üzem megnevezésű, 7300 Komló, Altáró u. 2. 2. emelet alatt található 1571 nm nagyságú ingatlan a közös tulajdonban maradó részekből 157063/793564 tulajdoni hányaddal.
- f., a Komló belterületi 2413/11/A/6. hrsz.-ú üzem megnevezésű, 7300 Komló, Altáró u. 2. 3. emelet alatt található 738 nm nagyságú ingatlan a közös tulajdonban maradó részekből 73839/793564 tulajdoni hányaddal.
- g., a Komló belterületi 2413/11/A/7. hrsz.-ú üzem megnevezésű, 7300 Komló, Altáró u. 2. 4. emelet alatt található 259 nm nagyságú ingatlan a közös tulajdonban maradó részekből 25893/793564 tulajdoni hányaddal.

2. Felek tudomással bírnak arról, hogy az újonnan alapítandó társasház és albetétek létrejöttét követően e helyrajzi számok és az ingatlanok adatai módosulni fognak, és kötelezik

magukat arra, hogy az új ingatlanokra azok ingatlan-nyilvántartási feltüntetést követő 60 napon belül, de legkésőbb a jelen előszerződés II. pontja szerinti beruházások befejezését követő 60 napon belül bérleti szerződést kötnek egymással a II. pont szerinti tartalommal. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés megkötése tekintetében jelen megállapodás szerinti bérbeadó helyébe bérbeadó intézménye, Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága vagy a bérbeadó által kijelölt más vagyongazdálkodó léphet.

II.

„1. Bérbeadó bérbe adja bérlőnek a jelen szerződés mellékletét képező vázrajzon megjelölt 2413/11/A/2-3 hrsz-ú ingatlanrészeket, melyek összterülete: 2705 m².

A társasházi közös tulajdonban lévő épületrészek közül Bérelő kizárólagos használatában áll: vázrajzon 2-es számmal jelölt rámpa az ipari rakodást biztosító külön bejáratokkal együtt.

2. A bérleti szerződés annak hatályba lépésétől kezdődő 20 év időtartamra szól, mely a lejártát megelőző 6 hónapon belül a felek egyező akaratával meghosszabbítható.

3. **Bérelő vállalja**, hogy az általa használatba venni kívánt helyiségekben 2020. december 15-ig a következő beruházásokat hajtja végre:

Belső személy- és teherlift kialakítása – a jelen szerződés mellékletét képező műszaki dokumentáció szerint

Belső átalakítás (temperáló fűtés kiépítése a szintenként kialakítandó csatlakozási ponttól, villamos kialakítás a földszinten kialakítandó mérőhelytől, festés, toalett, iroda)

Külső csúsztató rámpa

Légkondicionálás

Riasztó beépítése

Teljes bérlői ráfordítás (Lift nélkül) – Nettó	34 000 000 Ft
Lift költsége	20 000 000 Ft
Összesen:	54 000 000 Ft

4. Felek megállapítják, hogy a felsorolt beruházások az ingatlan tartós értéknövekedését eredményezik, melyet a felek egymás közt a bérleti díjban számolnak el egymással oly módon, hogy kedvezményes bérleti díj kerül megállapításra a bérleti jogviszony 6-20. évében. Felek tudomással bírnak arról, hogy Bérelő a 3. pontban meghatározott értékű beruházásait idegen ingatlanon végrehajtott beruházásként könyveiben nyilvántartja és azt legfeljebb 20 év alatt költségként elszámolja. A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén Bérbeadó a Bérelő által beépített lift szerkezetek tulajdonjogának megvásárlására jogosult egyoldalú nyilatkozattal, 1.000.000,-Ft + ÁFA vételár megfizetése mellett.

4.1. A bérleti díj

A bérleti jogviszony első 60 hónapjában a bérleti díj a 16. pont szerinti épületbiztosítás arányos részének megfelelő összeg (Ft/hó),

a 61. hónaptól a pályázat fenntartási időszakának végéig **60,- Ft/m²/hó** + az első 60 hónap szerinti bérleti díj.

A bérleti díj nem tartalmazza a helyiségek használatával összefüggő közüzemi és hulladékszállítási díjakat, a közös költséget és a biztosítást. Bérelő az üzemeltetési költségeket a közszolgáltatóval

(beleértve a hulladékgazdálkodási közszolgáltatót is) egyénileg kötött szolgáltatási szerződés alapján közvetlenül a szolgáltató felé egyenlíti ki.

Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony első 60 hónapjában a beszedett bérleti díjat az ingatlan működtetésére, fenntartására, fejlesztésére, valamint az ezekhez kapcsolódó pénzügyi kötelezettségek teljesítésére fordítja.

Bérlő már a jelen előszerződés aláírásától köteles a bérlemény épületének őrzése és biztosítása költségeit a bérelni kívánt terület arányában viselni.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a 3. pontban rögzített határidőre a bérlő által vállalt beruházások nem vagy nem teljes mértékben készülnek el, úgy a Bérlő köteles a Bérbeadó részére minden kárt megtéríteni a pályázathoz kapcsolódó késedelem miatt és köteles a bérleti díj megfizetésére is.

5. Felek megállapodnak, hogy a 2. pontban írt szerződéses időtartam letelte után – bérlő szerződésszerű teljesítése esetében – bérlő az általa használt ingatlanokat maradványértéken megvásárolhatja.

6. Bérbeadó a helyiségeket felszereltség nélkül, víz- és áramvételi csatlakozás lehetőségének biztosításával adja át bérlőnek. A pályázati kivitelezés során a bérlő a felek előzetes egyeztetése alapján jogosult a 3. pont szerinti beruházások műszaki szempontból indokolt elvégzése céljából az ingatlant saját kockázatára igénybe venni. Bérlő ennek során a bérbeadóval, kivitelezővel egyeztetett módon köteles eljárni. Az általa történő igénybevétele során a munka-, tűz-, környezetvédelmi és egyéb hatósági előírások betartásáért Bérlő teljes körű felelősséggel tartozik.

6.1. Bérbeadó vállalja, hogy az alábbi beruházásokat 2020. december 15-ig az ingatlanon elvégzi:

- a) az Magasföldszinti alaprajzon a felszínes rész elbontása.
- b) a bérlet tárgyát képező helyiségek, területrészek leválasztása a bérlő kizárólagos megközelítési lehetőségével, a szükséges közösségi terek kialakításával,
- c) a hátsó részen kamion fogadására alkalmas rakodórampa kialakítása,
- d) a hátsó részen az árkádsor utolsó traktusának elbontása, a törmelékkel a pince feltöltése,
- e) külső tereprendezés, és az épülethez szükséges parkolók ütemezett kialakítása,
- f) közművek bevezetése az épületbe bérlemények száma szerinti alméretek kiépítésével,
- g) 2 db rakodásra alkalmas kültéri nyílászáró kialakítása, amelyből egy a közös közlekedőbe nyílik és egy a bérelt területre,
- h) Az É-K oldalon található egy szintes épületrész első 13 métere bontása, ahol a csúsztató rampa kialakításra kerül. Illetve ezen a homlokzaton egy rakodásra alkalmas nyílás kialakítása.

7. A használatba venni kívánt helyiségek jellegének megfelelő speciális felszereltség biztosítása a bérlő feladata.

8. A bérlő – amennyiben az 5. pont szerinti jogával nem él – a helyiségeket a bérleti jogviszony megszűnéskor leltár szerint átvett állapotban és – a jelen szerződés szerinti vagy külön tulajdonosi hozzájárulással végzett – korszerűsítéssel együtt köteles átadni. A szerződés idő előtti megszűnése esetén a bérlő a korszerűsítéseket az ingatlanban hagyja, megtérítési igény nélkül.

9. A tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyek, hozzájárulások, bejelentések beszerzése, megtétele a bérlőt terheli. A bérleményben csak olyan tevékenység folytatható, mely a

hatósági előírásoknak megfelel.

10. A bérlőnek saját tevékenységi körében felmerülő beruházási költségeit az önkormányzat nem téríti meg, ezzel kapcsolatban nem élhet megtérítési vagy kártérítési igényvel.

11. Bérlő köteles gondoskodni (használati igényeinek megfelelően):

- a) a helyiségek burkolatainak, ablakainak, ajtóinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről,
- b) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ és tart üzemben,
- e) az általa használt terület nagyságával arányos mértékben az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

12. Bérlő nem végezhet olyan tevékenységet a bérleményben, mely a pályázat fenntartási kötelezettségét veszélyeztetné. Bérlő köteles továbbá együttműködni a pályázathoz kapcsolódó kötelezettségek teljesítésében.

12.1. Felek nyilatkoznak, hogy a pályázat tartalmát megismerték és annak teljesítését a bérleti szerződés teljesítése során elősegítik.

13. Bérlő – kizárólag bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – a bérleti jogát elcserélheti, átruházhatja, a helyiséget albérletbe adhatja és oda más személyt befogadhat. Fentiekhez bérbeadó akkor adhat hozzájárulást, ha

- a) a bérlő által végzett, és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja;
- b) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén cserhelyiségre nem tart igényt,
- c) a befogadott személy igazolja, hogy nincs lejárt esedékességű tartozása a közszolgáltatók, valamint Komló Város Önkormányzat adóhatósága felé.

14. A szerződés időtartama alatt bérlő felelős az ingatlannal kapcsolatos tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartásáért és betartatásáért.

15. Bérlő jogosult a bérleményt a szükséges vagyonsvédelmi, távközlési és informatikai berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet és a szerződés megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, köteles azonban az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani. Bérlő jogosult saját nevére távközlési vonalat beköttetni és fenntartani, a bekötésről köteles azonban használatba adót írásban értesíteni.

16. Bérbeadó a bérleményben lévő, bérlő tulajdonát képező vagyontárgyakért felelősséget nem vállal. Bérlő e vagyontárgyakra biztosítást köt, valamint az épületre kötött biztosítás arányos részét – a 4.1. pontban írt módon – viselni köteles.

17. Jelen szerződést a felek közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik. Felek egyoldalú felmondása – a 18. pont szerinti azonnali hatályú felmondási ok hiányában – kizárt.

18. Bérbeadó azonnali hatályú felmondásra jogosult abban az esetben, ha a bérlő a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek nem tesz eleget. Háromhavi bérleti díj hátralék esetén a bérbeadó a bérleti jogviszonyt azonnali hatállyal felmondhatja, mely esetben bérlő köteles az ingatlant 30 napon belül elhagyni, és bérbeadó kárát megtéríteni.


19. A bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., valamint Komló Város Képviselő-testülete Vagyonrendeletének megfelelő rendelkezései irányadók.

20. Bérlet tudomásul veszi, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének jóváhagyása.


III. Jelen előszerződés a felek aláírásával hatályba lép. Felek tudomásul veszik, hogy a végleges bérleti szerződés az előszerződés alapján a bíróság aláírás hiányában létrehozhatja.

Felek képviselői jelen előszerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.”

Komló, 2019. június 20.

		
Komló Város Önkormányzat képviselője: Polics József polgármester		PIER Safety Textilipari Kft. Szalánczy Katalin ügyvezető meghatalmazott képviselője: Pelyhe András Róbert
bérbeadó		bérlő

Jogilag ellenjegyzem:


.....
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Komlói Közös Önkormányzati Hivatal

Komló, 2019. június 20. napján