

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. december 14-én

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Nagyrét utca 1520/16 hrsz.-ú ingatlan bérleti és vételi jog átadása

Iktatószám: 1229 – 6 /2022.

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 3.3.6. pont

Meghívott:

- Schmeller Enikő ügyvezető
GAND.SE TRADE Kft. ennkosm@gmail.com
- Geisz Ákos Kornél ügyvezető
Geisz és Társai Bt. akosgeisz@gmail.com

Határozatot kapják: Lsd. „Meghívott”

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 33/2021. (II. 11.) számú határozatával döntött a Nagyrét utcai gazdasági célú ingatlanok hasznosításáról és meghatározta a bérbeadás és értékesítés feltételeit.

A 2021. április 7-én tartott licit során az 1520/16 hrsz.-ú, 4000 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan megvásárlására, illetve az adásvételi szerződés megkötéséig annak bérbevételére a Geisz és Társai Bt. nyert jogosultságot, és kötötte meg a mellékelt bérleti szerződést.

A Bt. kéri az önkormányzat hozzájárulását a bérleti jog GAND.SE TRADE Kft. (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 142. B. ép. 10. lház. 2. em. 38.) részére történő átadásához (2. sz. *melléklet*). A GAND.SE TRADE Kft. a 300.000 Ft versenytárgyalási előleget Komló Város Önkormányzat számlájára befizette.

A szerződés nem zárja ki a bérleti jog átruházását.

A GAND.SE TRADE Kft. egyúttal ahhoz is kéri a hozzájárulást, hogy a Geisz és Társai Bt. által továbbra is bérelt 1520/12 hrsz.-ú, 4000 m² nagyságú ingatlant, mint telephelyet a cég iratain feltüntesse és a Cégnylvántartásba telephelyként bejegyeztesse.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság véleményének figyelembevételével vitassa meg az előterjesztést és döntsön a bérleti és vételi jog átruházásáról.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „Nagyrét utca 1520/16 hrsz.-ú ingatlan bérleti és vételi jog átadása” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a Nagyrét utca 1520/16 hrsz.-ú, 4000 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan bérleti (és vételi) jogát a Geisz és Társai Bt. (székhely: 7300 Komló, Mikszáth Kálmán utca 7/C.; adószám: 22205416-2-02) átadja a GAND.SE TRADE Kft. részére (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 142. B. ép. 10. lház. 2. em. 38; Cg 13-09-202044; adószám: 27082351-2-13) a Komlón, 2021. április 21. napján megkötött bérleti szerződésben foglalt, változatlan feltételekkel.
2. Az ingatlan beépítési kötelezettségének teljesítése során a Geisz és Társai Bt. által aláírt bérleti szerződés dátuma (2021. április 15.) a mérvadó, azaz a GAND.SE TRADE Kft-nek 2024. április 15-ig kell beépítenie az ingatlant.
3. A GAND.SE TRADE Kft. által kötendő bérleti szerződés melléklete az ingatlan licitje során a Geisz és Társai Bt. képviselője által tett nyilatkozat.
4. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy a GAND.SE TRADE Kft. a 7300 Komló, Nagyrét u. 1520/12 hrsz. alatti ingatlant, mint telephelyét a cég iratain feltüntesse és a Cégnylvántartásba telephelyként bejegyeztesse.

5. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy gondoskodjon a bérleti szerződés elkészítéséről, egyúttal felhatalmazza Komló Város Önkormányzat Városgondnokság intézményvezetőjét a szerződés aláírására.

Határidő: 2023. január 15.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Bareith Péter intézményvezető

Komló, 2022. december 6.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
		Pénzügyi Iroda	
Érk.: dátum	szám:	10.419	
Ikt.: dátum	szám:	583-48	
Mell.: 2021.09.17	Ül.:	Központ	

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága** (7300 Komló, Kossuth Lajos u. 19., törzsszáma: 555951, adószám: 15555953-2-02, KSH statisztikai számjel: 15555953-8412-322-02 képviseli: Bareith Péter) **bérbeadó**,
 másrészről **Geisz és Társai Bt.** (7300 Komló, Mikszáth K. u. 7/c., adószám: 22205416-2-02, képviseli: Geisz Ákos Kornél ügyvezető) **bérlő** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Bevezetés

Komló Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Komló **1520/16 hrsz.-ú**, 4000 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan vagyonkezelője Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága (bérbeadó).

Bérlőnek tudomása van arról, hogy az ingatlan fejlesztésére a TOP-1.1.1-16-BA1-2017-00002 azonosító számú „Komló, Nagyrét utcai meglévő ipari terület alpinfrastruktúra fejlesztése” című projekt keretében került sor. A 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI.5.) Kormányrendelet 85. §-a, valamint az 1. melléklet 278.7. pontja alapján az értékesítés és bérbeadás az irányító hatóság egyedi engedélyével, illetve előzetes jóváhagyásával történhet meg. Az ingatlanra a bérlő a lefolytatott licit eljárás eredményeként vételi jogot szerzett, azonban tudomásul veszi, hogy adásvételi szerződés megkötésére csak a projekt fenntartási időszakának megkezdése után, külön testületi döntést követően, maximum 7 év múlva kerülhet sor. A befizetett bérleti díj a vételárba nem számít be.

Az ingatlan bérbeadásáról és annak feltételeiről Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 33/2021. (II. 11.) és a 80/2021. (III.22.) KTH számú határozataival döntött.

Az adásvételi szerződés megkötéséig felek egymással az alábbi bérleti szerződést kötik:

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi 10 év határozott időtartamra az 1. pontban körülírt ingatlant.
2. A bérleti időszak kezdete a szerződés aláírásának napja, azonban bérlő az ingatlant csak a közút forgalomba helyezésétől tudja birtokba venni, a bérleti díjat is ekkortól fizeti.
3. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére 10 éven belül nem kerül sor, úgy a bérleti szerződés automatikusan határozatlan időtartamúvá válik.
4. Az ingatlan havi bérleti díja 30.000,- Ft + ÁFA, azaz Harmincezer forint + ÁFA.

Felek megállapítják, hogy a bérleti díj mértéke licit eljárásán kialakult összeg, mely évente az infláció mértékével emelkedik, 1000,-Ft-ra kerekítéssel.

A bérleti díjat havonta előre, minden hónap 10. napjáig köteles bérlő megfizetni bérbeadó OTP Banknál vezetett 11731063-15555953 számú bankszámlaszámára.

5. Felek rögzítik, hogy bérlő a versenytárgyalást megelőzően megfizetett tulajdonos számlájára 300.000,-Ft licitölleget. A befizetett előleg a vételárba beszámításra kerül.

6. Az ingatlan sarokpontjainak kitézését a pályázónak – saját költségén – kell megrendelnie a földhivattaltól.

7. Bérlo vállalja, hogy a bérleti szerződés aláírásától számított 3 éven belül gazdasági célra beépíti az ingatlant, legalább 5 % beépítettséggel (min. 200 m²-es épület) és ott a gazdasági tevékenységét használatbavételi engedély birtokában megkezdi. Bérbeadó hozzájárul, hogy építési engedély birtokában bérlo az ingatlant beépítse.

8. Bérbeadó részéről kizárólag rendkívüli felmondásnak van helye.

9. Bérlo a bérleti szerződés aláírásával elismeri, hogy az ingatlan közművesítési lehetőségeit megismerte, a rácsatlakozás lehetséges módozataival tisztában van, az ingatlant jelenlegi, megtekintett állapotában veszi bérbe. Bérbeadó e tekintetben semminemű kötelezettséget nem vállal.

10. A bérlet időtartama alatt a bérlo a saját kockázatára és veszélyére végezhet beruházásokat a területen, amelyeket az önkormányzat abban az esetben, ha bármilyen okból nem történik meg az adásvétel, nem köteles visszatéríteni.

11. Amennyiben az önkormányzat megvételre történő felajánlása után bérlo nem él a vételi lehetőséggel, úgy a bérleti díj a következő hónaptól a 10-szeresére emelkedik.

12. Bérbeadó rendkívüli felmondása esetén bérbeadó írásbeli felszólítása alapján bérlo köteles az ingatlant 30 napon belül elhagyni, és bérbeadó kárát megtéríteni.

13. Bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult a bérlo szerződésben foglalt lényeges kötelezettsége megszegése esetén, így különösen, ha a bérlo a bérletidíj-fizetési kötelezettségével 60 napot meghaladó késedelembe esik, engedély nélküli beruházást végez az ingatlanon stb.

14. A bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., valamint Komló Város Képviselő-testülete Vagyonrendelete az irányadók.

15. Jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi az ingatlan értékesítésével kapcsolatos részletes pályázati kiírás, valamint bérlo licit során tett nyilatkozata.

16. Felek a megkötendő adásvételi szerződés lényeges feltételeit az alábbiak szerint állapítják meg:

16.1. Az ingatlan vételára: 3.000.000,-Ft + ÁFA.

16.2. A vételár évente az infláció mértékével, ezer Ft-ra kerekítve emelkedik.

16.3. Az ingatlanra felek visszavásárlási jogot kötnek ki Komló Város Önkormányzat javára a bérleti szerződés aláírását követő 3 év 6 hónap időtartamra, és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat. A visszavásárlási ár az ingatlan nettó eladási ára.

17. Felek a megállapodást elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Komló, 2021. április 15.


Bareith Péter
Komló Város Önkormányzat
Városigazgatója
intézményvezető
bérbeadó


Geisz és Társai Bt.
Geisz Ákos Kornél
ügyvezető

bérlo

NYILATKOZAT

Alulírott GEISZ ALÓS.....(név) a GEISZ ÉS TÁRSAI Bt.
(cég) képviselőjében a Komló, Nagyrét utcai 1520/14-18 és 1520/23-24 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában

- kijelentem, hogy a részletes pályázati kiírást megismertem, a licit speciális feltételeit tudomásul vettem,
- vállalom, hogy a bérleti szerződés aláírásától számított 3 éven belül gazdasági célra beépítem az ingatlan, legalább 5 % beépítettséggel (minimum 200 m²-es épület) és ott a gazdasági tevékenységemet használatbavételi engedély birtokában megkezdem,
- tudomásul veszem, hogy az adásvételi szerződés megkötésének feltétele az állam elővásárlási jogról történő lemondása, a pályázati irányító hatóság egyedi engedélyének kézhezvétele, illetve külön testületi döntés,
- tudomásul veszem, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig az ingatlan bérbeadás keretében kerül hasznosításra,
- kijelentem, hogy a bérleti szerződést a licitet követő 30 napon belül aláírom, ellenkező esetben a befizetett versenytárgyalási előleget elvesztem,
- tudomásul veszem, hogy az ingatlan birtokba venni csak a közút forgalomba helyezése után tudom, bérleti díjat ekkortól fizetem,
- tudomásul veszem, hogy a bérleti időszak 10 év,
- tudomásul veszem, hogy bérbeadó részéről kizárólag rendkívüli felmondásnak van helye,
- kijelentem, hogy a bérlet időtartama alatt a saját kockázatomra és veszélyemre végzek beruházásokat a területen, amelyeket az önkormányzat, mint bérbeadó abban az esetben, ha bármilyen okból nem történik meg az adásvétel, nem köteles visszatéríteni,
- tudomásul veszem, hogy a havi bérleti díj összege a licit során kialakult vételár 1/120 részének felel meg, de minimum 30.000 Ft, ennél nagyobb töredékösszeg esetén a nettó összeg felfelé kerekítésre kerül,
- tudomásul veszem, hogy a nettó havi bérleti díj összege évente az infláció mértékével, de ezer Ft-ra kerekítéssel emelkedik,
- tudomásul veszem, hogy abban az esetben, ha az önkormányzat vételi ajánlata után a vételi lehetőséggel nem élek, úgy a bérleti díj a 10-szeresére emelkedik,
- tudomásul veszem, hogy abban az esetben, ha az adásvételi szerződés megkötésére 10 éven belül nem kerül sor, úgy a bérleti szerződés automatikusan határozatlan időtartamúvá válik,
- tudomásul veszem, hogy a bérleti díj a vételárba nem számít bele,
- vállalom, hogy a versenytárgyalási előleg felüli vételárat – mely évente az infláció mértékével, de ezer Ft-ra kerekítve emelkedik – az adásvételi szerződés megkötésekor kiegyenlítem,
- kijelentem, hogy az ingatlan közművesítési lehetőségeit megismertem, a rácsatlakozás lehetséges módzataival tisztában vagyok, az ingatlan jelenlegi, megtekintett állapotában kívánom bérbe venni illetve megvásárolni, tudomásul veszem, hogy bérbeadó/eladó e tekintetben semminemű kötelezettséget nem vállal,
- a telek sarokpontjainak kitűzését – saját költségen – vállalom,

- tudomásul veszem, hogy abban az esetben, ha az adásvételi szerződés megkötésére a beépítési kötelezettség határideje előtt kerül sor és ezt a kötelezettséget nem teljesítem, úgy – függetlenül a beépítettség fokától és értékétől – az önkormányzat nettó eladási áron jogosult a telket visszavásárolni,
- tudomásul veszem, hogy az előző pontban leírt jog biztosítására a bérleti szerződés aláírásának napjától számított 3 év 6 hónapra visszavásárlási jogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az önkormányzat az eladott telekre, azzal, hogy a terhelési tilalom nem vonatkozik az erre az ingatlanra felvett beruházási hitel, illetve a beruházással összefüggésben felvenni kívánt egyéb támogatás igénybe vételére,
- vállalom az adásvételi szerződéskötéssel járó költségeket (bejegyzési, vagyonátruházási illeték, ügyvédi ellenjegyzés munkadíja),
- vállalom, hogy külön megállapodás alapján megtérítem az értékbecslés költségét (ingatlanonként 400.000,- Ft 1/11-ed része),
- tudomásul veszem, hogy a pályázat kiírója a liciteljárás eredményét indoklás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

Komló, 2021. 04. 06.

.....
pályázó
GEISZ ÉS TÁRSAI BT.
7300 Komló, Mikszáth K. u. 7/c
Adószám: 22205416-2-02
Cégj.sz.: 02-06-072706

2. sz. melléklet



Kisbuda Salamon t. n
12.05. [signature]

Kérelem Bérleti szerződés átruházására

Alulírott, Schmeller Enikő mint a GAND.SE TRADE Kft. ügyvezetője (2040 Budaörs, Szabadság u. 142. B.ép 10 lph II/38 adószám: 27082351-2-13) kérelmezem a 7300 Komló nagyrét utca Komló 1520/16 hrsz bérleti jogának átvételét és a 7300 Komló, Nagyrét u. 1520/12 hrsz alatti ingatlant mint telephelyet a cég iratain feltüntessem és a Cégnyilvántartásban telephelyként bejegyeztesssem.

Egyben nyilatkozom, hogy a 2021.04.15.-én Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága és a Geisz és Társai Bt. közt létrejött Bérleti Szerződésben foglaltakat melynek melléklete a liciten tett nyilatkozat, megismertem és az abban foglalt kötelezettségeket vállalom.

Alulírott Geisz Ákos, mint a Geisz és Társai Bt. (7300 Komló, Mikszáth Kálmán u. 7/c adószám: 22205416-2-02) ügyvezetője, a Komló 1520/16 hrsz beépítetlen terület megnevezésű ingatlan bérelője- 2021.04.15.-én kel bérleti szerződés szerint-hozzájárulásomat adom, hogy a Geisz és Társai Bt. kültagjának Schmeller Enikőnek az egy személyes vállalkozása a GAND.SE TRADE Kft. bérleti jogot átvegye a Geisz és Társai Bt.-től a Komló 1520/16 hrsz beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában.

A Geisz és Társai Bt. és a GAND.SE TRADE Kft. együttesen vállaljuk, hogy a korábban a Geisz és Társai Bt. által befizetett előleget a GAND.SE TRADE Kft. átvállalja és kérjük a Geisz és Társai Bt. által korábban befizetett előleg visszautalását és a GAND.SE TRADE Kft számára való fizetési kötelezettség átvételét.

Komló, 2022.12.05.

GEISZ ÉS TÁRSAI BT.
7300 Komló, Mikszáth K. u. 7/c
Adószám: 22205416-2-02
Céj.sz.: 02-06-072706
Geisz és Társai Bt.
Geisz Ákos Kornél
ügyvezető

GAND. SE TRADE KFT.
2040 Budaörs, Szabadság u.
142. B ép. 10 em. II/38
Adószám: 27082351-2-13
Céj.szám: 13-09-202044
Bszsz.: 50800111-15673736

GAND.SE TRADE Kft.
Schmeller Enikő
ügyvezető