

ELŐTERJESZTÉS

Medgyesegyháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2014. január 28-i ülésére

Tárgy: 1182/2. hrsz.-ú Szondy utcai Tüzép ingatlan albérletbe adása

Tisztelt Képviselő – testület!

Az Önkormányzat 5/2014. (II. 4.) Kt. határozatában döntött a Medgyesegyháza és Bánkút ÁFÉSZ tulajdonában lévő 3750 m² területű 1182/2. hrsz.-ú Szondy u. 1. szám alatti ingatlan bérbevételéről, és a bérleti szerződést az önkormányzat megkötötte.

A Képviselő-testület a 2014. november 25-i ülésén ismét tárgyalta a bérlet ügyét. Akkor úgy látszott, hogy az önkormányzat által az ingatlanon tárolt önkormányzati tulajdonú ingóságok elhelyezése más módon is megoldható. A Képviselő-testület arról is tudomással bírt, hogy az ingatlan egy részét az önkormányzat engedélyével, az ingatlan tulajdonosának beleegyezésével a településen szennyvízhálózat építést végző kivitelező, a Bólem Kft. használja a kivitelezéshez szükséges anyagok, eszközök tárolására.

A Képviselő-testület a novemberi ülésén az alábbi döntést hozta:

„149/2014.(XI.25.) Kt. határozat

Medgyesegyháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezzen tárgyalásokat a Medgyesegyháza és Bánkút ÁFÉSZ-szel, mint bérbeadóval a 1182/2. hrsz.-ú Szondy u. 1. szám alatti ingatlan bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetésére. Felhatalmazza a polgármestert - a tárgyalások eredménytelensége esetén -, hogy a bérleti jogviszonyt a szerződés szerinti 3 hónapos felmondási idővel felmondja.

Felkéri a polgármestert, hogy tájékozódjon az ingatlan esetleges kedvezményes formájú megvásárlási lehetőségéről.”

A határozathozatal után, az ingatlan kiürítése során azt tapasztaltuk, hogy az ott elhelyezett ingóságaink egy részét máshol mégsem tudjuk elhelyezni, az ingatlan kb. 20%-át továbbra is az önkormányzat használja tárolás céljára. Az ingatlan – most már – nagyobb részét használó Bólem Kft. továbbra is fenntartja azon ajánlatát, hogy hajlandó albérleti szerződést kötni az önkormányzattal a tényleges használati viszonyok alapján, és mint tényleges közműhasználó hajlandó a teljes rezsiköltséget megtéríteni, 2014. szeptember 1-től kezdődően.

Az albérlet által fizetendő albérleti díj, illetve rezsivállalás az önkormányzat kiadásait jelentősen csökkenti, és az önkormányzat tárolási igénye is a tényleges szükséglet szerint megoldódik, ezért álláspontom szerint célszerű albérleti szerződést kötni a Bólem Kft-vel.

Az albérleti szerződést megkötéséhez azonban szükséges hatályon kívül helyezni a 149/2014.(XI.25.) Kt. határozatot, mert amennyiben az hatályban marad akkor nincs lehetőség az albérletbe adásra, illetve a további tárolási lehetőségünk megszűnik

I. HATÁROZATI JAVASLAT

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az ingatlan albérletbe adási szándéka, valamint továbbra is fennálló tárolási igénye miatt a 149/2014.(XI.25.) Kt. határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Nagy Béla polgármester

II. HATÁROZATI JAVASLAT

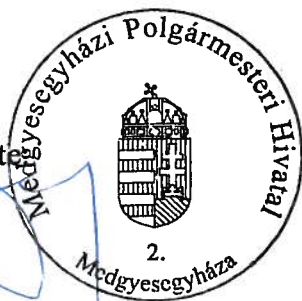
Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Medgyesegyháza, Szondy u. 5. szám alatti (volt Tüzép telep) ingatlant albérletbe adja a BÓLEM Kft. részére a határozat mellékletét képező szerződésben foglalt feltételekkel.

Felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

Medgyesegyháza, 2015. január 23.

Ellenjegyezte

Látker János
aljegyző



dr. Nagy Béla György sk.
polgármester

Albérleti szerződés

amely létrejött egyrészről **Medgyesegyháza Városi Önkormányzat** (5666 Medgyesegyháza, Kossuth tér 1., Képviseli dr. Nagy Béla György polgármester) törzsszáma: 725217, adószáma: 15725211-2-04, bankszámla száma: 1733137-15344083-00000000 mint **albérletbe adó**,

másrészről a

BÓLEM KFT. (5600 Békéscsaba, Őszi utca 3., Képviseli: Mochnács Pál ügyvezető) cégjegyzék száma: 04-09-002145, adószáma: 11042851-2-04, bankszámla száma 11733003-20078106-00000000 **mint albérlő** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

- I/1. A Medgyesegyháza, Szondy u. 5. szám alatti ingatlan (volt Tüzép telep) a **Medgyesegyháza és Bánkút ÁFÉSZ (továbbiakban Tulajdonos)** kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlant **Medgyesegyháza Városi Önkormányzat (továbbiakban Önkormányzat)** a 2014. március 31-én kelt bérleti szerződés alapján határozatlan időre bérbe vette a tulajdonostól a START-közmunka programhoz kötődő tevékenység folytatására, illetve önkormányzati feladatellátás céljára.
- I/2. A **BÓLEM KFT.** a Medgyesegyháza Város szennyvízcsatornázásának IV. ütem kiépítése és a szennyvíztisztító telep bővítése nevű fejlesztési projekt kivitelezését végző **WBP Konzorcium** tagjaként szennyvízhálózat építési munkákat végez Medgyesegyháza Város közigazgatási területén. A tevékenységéhez kapcsolódóan az kiszállított építési anyagok, szerelvények és gépek tárolása céljából erre alkalmas zárt, őrzésre alkalmas ingatlant kíván bérbe venni a kivitelezési munkák idejére.
- I/3. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat az I/1. pontban megnevezett ingatlannak a tevékenységével kapcsolatos változások következtében csak mintegy 50%-át használta, felajánlotta albérlet céljára a saját maga által nem használt ingatlan-részt.
- I/4. Az ingatlan albérletbe adásához a tulajdonos a 2014. szeptember 1-én kelt írásbeli nyilatkozatával hozzájárult. Ezen írásos hozzájárulás alapján az Önkormányzat a Medgyesegyháza, Szondy u. 5. szám alatti saját maga által nem használt részét a **BÓLEM KFT.** részére tárolás céljára használatba adta olyan módon, hogy a közüzemi szolgáltatásokkal érintett ingatlanrész teljes mértékben átadásra került, azaz az Önkormányzat által tovább használt ingatlanrészeket semmilyen közüzemi fogyasztó nem találhatja.

II. A szerződés tárgya, a felek nyilatkozatai

- II/1. Fenti előzményeket figyelembe véve **Önkormányzat** 2014. szeptember 1. napjától határozatlan időtartamra albérletbe adja a **BÓLEM KFT. (továbbiakban albérlő)** részére a Medgyesegyháza, Szondy u. 5. szám alatti ingatlan saját maga nem használt részét a Medgyesegyháza településen végzett kivitelezési munkákhoz kapcsolódó anyagok, eszközök tárolása céljából.
- II/2. Az albérlő 2014. szeptember 18-án lépett birtokba olyan módon, hogy az ingatlan hasznos alapterületének 50%-át használta 2014. október 31-ig. Ezt követően, 2014. november 1-től az ingatlan 80%-a az albérlő használatába került.
- II/3. Albérlő az általa használt ingatlanrész és az azon elhelyezett, tulajdonát képező és ott elhelyezett anyag őrzéséről, állagmegóvásáról, károk elleni védelméről saját maga

köteles gondoskodni. Az Önkormányzatot ezzel kapcsolatban semmilyen őrzési, kártérítési felelősség nem terheli, azaz az albérlő érdekkörében felmerülő kár tekintetében semmilyen felelősséget nem vállal.

- II/4. Albérlő a saját maga használt ingatlanrészben köteles a tűzvédelmi, valamint baleset- és munkavédelmi szabályokat betartani.
- II/5. Albérlő – mint az ingatlan jelentős részének használója – köteles lehetővé tenni azt, hogy az Önkormányzat dolgozói, munkavállalói vagy az Önkormányzat megbízottai az ingatlanra rendes munkaidőben bármikor, rendes munkaidőn kívül egyeztetés alapján az Önkormányzati használatban maradt ingatlanrészbe bejuthassanak, ott a szükséges és indokolt tevékenységüket elvégezhessék.
- II/6. Albérlő köteles az általa használt ingatlanrészt rendeltetésszerűen, kizárólag a II/1. pontban meghatározott célra használni, amit az Önkormányzat jogosult ellenőrizni. Az albérlő köteles a használatában álló ingatlanrészt a károsodástól megóvni, és a szerződés megszűnése esetén az eredeti, birtokba-adáskori állapot szerint visszaadni az Önkormányzat részére.
- II/7. Albérlő köteles az általa használt ingatlanrész, az azon elhelyezkedő épületeket, építményeket a jó gazda gondosságával használni, az esetlegesen felmerülő karbantartási, tatarozási munkákat saját költségén elvégezni. A karbantartást, tatarozást meghaladó átalakítás csak az Önkormányzat előzetes engedélyével végezhető. Amennyiben albérlő ehhez az előzetes engedélyt nem szerzi be, akkor az ennek kapcsán beépített, létrejött értéknövelő dolog a szerződés bármely okból és időpontban történő megszűnése esetén az ingatlanból nem vihető el, értéke a bérleti díjba nem számítható be.
- II/8. Amennyiben az albérlő a II/7. pontban foglaltaktól eltér, illetve az albérleti díj vagy rezsiköltség fizetési kötelezettségével 30 napot meghaladó késedelembe esik, az Önkormányzat jogosult az albérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.

III. Ellenszolgáltatás összege és fizetési feltételek.

- III/1. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan rezsiköltségeit albérlő teljes mértékben megfizeti az Önkormányzat számára. A fizetés alapja a tulajdonos által az Önkormányzat részére kiszámlázott, 2014. szeptember 14-e után felmerült rezsiköltség, amelyet az Önkormányzat haladéktalanul továbbszámláz albérlő részére.
- III/2. Az albérleti díj mértéke a tulajdonos és az Önkormányzat között létrejött bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj (65.000,-Ft+ÁFA/hó) jelen albérleti szerződésben szabályozott használati arányok szerint megosztott része azzal, hogy
 - a. 2014. szeptember és október hónapokra az albérleti díj összege a bérleti díj 50%-ával egyezik meg, azaz 32.000,-Ft+ÁFA/hó.
 - b. 2014. november 1-től az albérleti díj 80%-ával egyezik meg, azaz 52.000,-Ft+ÁFA/hó.
- III/3. Önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy a tulajdonos részére fizetendő bérleti díj változás (infláció mértével történő díjemelés) esetén a változás bekövetkezésétől kezdve a megváltozott bérleti díj 80%-ának megfelelő albérleti díjat számlázzon az albérlő részére.

- III/4. Önkormányzat a 2014 szeptember – október – november – december és a 2015. január és február hónapra eső III/2 pont szerinti albérleti díjat, valamint az erre az időszakra eső teljes rezsiköltséget a szerződés aláírását követően azonnal kiszámlázza az albérlő részére, aki a számla kiállítását követően 8 napon belül azt köteles kiegyenlíteni.
- III/5. Ezt követően az albérleti díjat tárgyhoz 5. napjáig – első alkalommal 2015. március 5-ig- számlázza albérlő részére, aki a számla kiállítását követően 8 napon belül azt köteles kiegyenlíteni az Önkormányzat részére. Késedelmes fizetés esetén albérlő a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot is köteles fizetni.

IV. Záró rendelkezések.

- IV/1. A jelen albérleti szerződést bármelyik fél jogosult 3 hónapos felmondási idővel írásban felmondani.
- IV/2. A jelen albérleti szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk., valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- IV/3. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésből eredő vitájukat elsődlegesen tárgyalásos úton rendezik. Ha ez nem vezet eredményre, akkor a jogvita eldöntésére az Önkormányzat székhelye szerinti, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen szerződést Felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után 4 példányban írják alá, amelyből 2 példány az Önkormányzatot, 2 példány az albérlőt illeti.

Medgyesegyháza, 2015. január 29.

dr. Nagy Béla György
polgármester
Önkormányzat képviselőjében

Mochács Pál
ügyvezető
albérlő képviselőjében