

ELŐTERJESZTÉS

Csanádpalota Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. május 3. napján tartandó soros, nyílt ülésére

**A FŐNIX MMK Megváltozott Munkaképességű Foglalkoztatás
Nonprofit és Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társasággal
helyiségbérleti szerződés kötése**

Tisztelt Képviselő-testület!

Településünkön már korábban felmerült az igény a megváltozott munkaképességű személyek részéről a helyben történő foglalkoztatásukra. Erre kínált lehetőséget a közeli Tótkomlóson telephelyet üzemeltető, budajenői székhelyű FŐNIX MMK Megváltozott Munkaképességű Foglalkoztatás Nonprofit és Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság, akik jelezték, hogy egy, az Önkormányzat által biztosított helyiségben kb. 20 fő megváltozott munkaképességű személyt tudnának foglalkoztatni. Ezt követően több alkalommal is a tárgyaltunk a cég képviselőivel/képviselőjével. A tárgyalások eredményeként a munkavégzés helyéül telephelyként a városháza épületének földszinti részén lévő, korábban az Önkormányzat által közfoglalkoztatás keretében termelt konyhakerti növények árusítására szolgáló helyiségcsoport került kiválasztásra.

A több alkalommal folytatott tárgyalás során kialakított feltételeket tartalmazó szerződés-tervezetet az Önkormányzat ügyvédje, Dr. Varga Imre úr elkészítette, melyet az előterjesztéshez mellékelek.

A Csanádpalota Városi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 7/2017. (IV. 26.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a helyiségek hasznosításáról a képviselő-testület dönt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és hozza meg döntését!

..../2023. (05. 03.) képviselő-testületi határozat

Tárgy: FŐNIX MMK Megváltozott Munkaképességű Foglalkoztatás Nonprofit és Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társasággal bérleti szerződés kötése

HATÁROZATI JAVASLAT

Csanádpalota Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a FŐNIX MMK Megváltozott Munkaképességű Foglalkoztatás Nonprofit és Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2093 Budajenő, Szőlőhelyi u. 8.) az Önkormányzat tulajdonát képező, Csanádpalota, Kelemen László tér 10. szám alatti városháza épületének földszinti részén lévő 81,5 m² alapterületű helyiségcsoport használatára bérleti szerződést köt az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására és a bérbeadással kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Perneki László polgármester

A határozatról értesítést kap:

1. Perneki László polgármester
2. Csanádpalotai Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
3. Csanádpalotai Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi Csoportja
4. FŐNIX MMK Megváltozott Munkaképességű Foglalkoztatás Nonprofit és Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társasággal 2093 Budajenő, Szőlőhelyi u. 8.
5. Irattár

Csanádpalota, 2023. április 27.




Perneki László
polgármester

Előterjesztést készítette:	Besenyi Ildikó jegyző
látta:	-
Tárgyalta:	Pénzügyi, Városfejlesztési, Gazdasági és Ügyrendi Bizottság Szociális, Oktatási és Kulturális Bizottság
Döntéshozatal:	egyszerű többség
Melléklet:	1 db szerződés-tervezet

BÉRLETI SZERZŐDÉS (tervezet)

amely létrejött egyrészről

Csanádpalota Városi Önkormányzat

Székhely: 6913 Csanádpalota, Kelemen László tér 10.

Adószám: 15726872-2-06

Számlavezető pénzüintézet neve: Magyar Államkincstár

Bankszámlaszám: 10028007-00341204-00000017

Képviseli: Perneki László polgármester

mint bérbeadó, továbbiakban Bérbeadó

másrészről

Név (cégnév): **FŐNIX MMK Megváltozott Munkaképességű Foglalkoztatás
Nonprofit és Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság**

Székhely: 2093 Budajenő, Szőlőhegyi u. 8.

Cg.: 13-09-090674

Adószáma: 12366204-2-13

Statisztikai számjele: 12366204-9499-572-13

Bankszámla szám:

Képviseli: Dr. Cserekyei Dániel ügyvezető önálló aláírási joggal

mint bérlő, továbbiakban Bérlő

között alulírt napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

1. Szerződő felek megállapítják, hogy a Bérbeadó a Csanádpalota Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező a csanádpalotai ingatlan-nyilvántartásban 476 hrsz. alatt nyilvántartott Csanádpalota, Kelemen László tér 10. szám alatt található 3830 m² kivett megnevezésű ingatlan.
A tulajdonos kijelenti, hogy a 2. pontban meghatározott bérlet tárgyát képező ingatlanrész vonatkozásában nincs a feleken kívül harmadik személynek olyan joga, mely a szerződés tárgyát képező ingatlan és eszköz bérbeadási jogát korlátozná, vagy kizárná.
A bérbeadással a Bérbeadó az ingatlan 1. számú melléklet szerinti helyiségeinek kizárólagos használatát biztosítja.
2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó bérbe adja a Bérlő pedig bérbe veszi a bérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező 1. számú melléklet szerinti bérleményt.

A külön bejáratú, a Bérlő kizárólagos használatába adott bérlemény összes alapterülete 81,5 m².

.....
Bérlő

.....
Bérbeadó

Felek megállapodnak, hogy a Bérlő jogosult a bérleményt a vállalkozás fióktelepeként az illetékes cégbíróságra, illetve a NAV felé bejelenteni. Bérbeadó kötelezi magát, hogy a fióktelep jogszerű használatához szükséges nyilatkozatot a cégjegyzékbe való bejegyzéshez a Bérlőnek kiadja.

A Bérbeadó nem járul hozzá, hogy a bérlet tárgyát a Bérlő albérletbe, vagy más használatába adja a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül.

3. Szerződő felek a 2. pont szerinti bérleményt 2023. ... hó.... napjától határozatlan időre szóló a TEÁOR 1729'08 egyéb papír-, kartontermékek, 2229'08 egyéb műanyag termékek gyártása és a 1413'08 felsőruházat gyártása (kivéve munkaruha) gazdasági tevékenységek céljából adja bérbe. A bérleményben a Bérlő tevékenységének megváltoztatása a bérleti szerződés módosítását igényli. A Bérbeadó hozzájárulása nélkül a Bérlő részéről a bérleményben folytatott más tevékenység – ide nem értve a felsorolt TEÁOR tevékenységek mellett folytatott – esetében a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

Szerződő felek tudomásul bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet 1. § (3) bekezdés bb) pontja alapján bérbeadás esetén a Bérbeadó köteles az épület és az épület önálló rendelkezési egységeinek energetikai jellemzőinek tanúsítására.

A rendelet 1. § (2) bekezdés f) pontja szerint akkor kell műhelyre, vagy ipari területen lévő területre energetikai tanúsítványt készíteni, ha abban a technológiából származó belső hőnyereség a rendeltetésszerű használat időtartama alatt nagyobb, mint 20 W/m^2 , vagy a fűtési idényben több mint hússzoros légcserre szükséges, illetve alakul ki. Felek megállapítják, hogy a bérleményben a belső hőnyereség nem éri el a 20 W/m^2 -t és a légcserre nem éri el a hússzoros értéket, ezért a bérlemény energetikai jellemzőinek tanúsítása szükséges. Az energetikai tanúsítvány száma HET, besorolása Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadó a bérleményre vonatkozó energiahatékonysági tanúsítványt a bérleti szerződés megkötését megelőzően bemutatta és elismeri, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg annak másolatát részére átadta.

A bérleményben folytatott tevékenységhez szükséges hatósági, vagy egyéb engedélyek, hozzájárulások beszerzése a Bérlő kötelezettsége. Erre a Bérbeadó semmiféle kötelezettséget nem vállal.

4. Szerződő felek megállapítják, hogy a Bérbeadó a bérlet tárgyát képező helyiségrészt a Bérbeadást megelőzően felújította és átalakította. Felek megállapodnak abban, hogy az átalakítás költségéhez a Bérlő 1.000.000,- Ft-tal azaz Egymillió forinttal elszámolási kötelezettség nélkül hozzájárul. A hozzájárulás összegét a Bérlő a birtokbaadással egyidejűleg utalja át a Bérbeadó 57400293-11137816 számú folyószámlájára.

.....
Bérlő

.....
Bérbeadó

5. Szerződő felek a bérlemény bérleti díját bruttó 25.000,- Ft/hó, azaz huszonötezer forint/ hó összegben + a rezsiköltség fizetési kötelezettségben határozzák meg. Továbbá a Bérelő fizeti a helyiségek karbantartásából eredő karbantartási költségek teljes összegét a bérleti jogviszony fennállása alatt.

A bérleti díj magába foglalja a bérleményben található eszközök, felszerelések bérleti díját is, amelyekről készült leltár a jelen szerződés 2. számú mellékletét képezi.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérelő a bérleti díj kötelezettségének, valamint a közüzemi díjak megfizetési kötelezettségének határidőre nem tesz eleget és azt a Bérbeadó által történő felhívásra 15 napon belül sem teljesíti, valamint a szerződésben vállalt kötelezettségét megszegi, a Bérbeadót azonnali hatályú felmondási jog illeti meg.

Szerződő felek megállapítják, hogy a Bérbeadó az összes közüzemi szolgáltatást üzemképesen adja át a Bérelőnek. A Bérelő a bérlemény használata során felmerült közüzemi díjakat a Bérbeadó által felszereltetett külön almérők által mért fogyasztás alapján továbbszámlázás útján fizeti meg (villamosenergia, gáz, víz, hulladékszállítás).

6. A Bérelő a bérleti díjat minden hónapban előre, az esedékes hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó által kiállított számla alapján készpénzben a Bérbeadó pénztárába, vagy átutalással a 4. pontban meghatározott folyószámlára.

7. Szerződő felek megállapodhatnak abban, hogy a Bérelő a bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosítékaul a Bérbeadó részére meghatározott pénzüsszeget köteles fizetni. Ennek megfelelően a Bérelő köteles legkésőbb a bérlemény birtokba adásáig a Bérbeadó részére 4 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizetni az 4. pontban meghatározott folyószámlára. Az óvadékot a Bérbeadó a bérleti díj határidőre történő meg nem fizetése esetén a bérleti díjra, a Bérelő esetleges elismert, vagy hatályosan megállapított károkozása esetén kártérítésre, a közüzemi díjak meg nem fizetése esetén, ebbe számíthatja be. Az óvadék a Bérbeadó általi felhasználása esetén a Bérbeadó írásbeli felszólítására a Bérelő köteles az óvadékot a bérleti díj 4 havi összegének megfelelő összegre kiegészíteni. Bérbeadó a bérleti jogviszony megszűnésekor a fel nem használt óvadékot a Bérelőnek köteles visszaadni.

Felek már most megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérleti szerződést a bérleti díj vonatkozásában közös megegyezéssel nem módosítják, a bérleti díj minden év január 01. napjával a KSH által megállapított inflációs rátával növelt összegben kerül számlázásra.

.....
Bérelő

.....
Bérbeadó

8. Bérbeadó a bérleményt és a 2. sz. melléklet szerinti eszközöket, felszereléseket a szerződés aláírásával egyidejűleg adja a Bérő birtokába. Bérőt ettől az időponttól illetik meg a bérleti szerződésből fakadó jogok és terhelik a kötelezettségek.

A birtokbaadást követően a Bérő a bérleményen bármilyen reklámhordozót csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el.

9. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas és megfelel a bérleti szerződés előírásainak. Felek tudomással bírnak arról, hogy a bérlemény az 1. pont szerinti ingatlan egy részét foglalja magában. A bérlemény megközelítése a Bérő ügyfelei és munkavállalói részére a közút felől történik. A Bérő munkavállalói és ügyfelei abban az esetben, ha a bérleményhez nem tartozó udvar területet használják, a használat során a Bérő munkavállalóit és ügyfeleit ért bármilyen balesetért a Bérbeadó felelősséget nem vállal.

A bérlemény használata során a Bérő, vagy ügyfelei által okozott károk, illetve költségek a Bérőt terhelik.

A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését - a Bérő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizheti.

A Bérő arra alkalmas időben, előre egyeztetettek szerint az ingatlanba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt az ingatlanon belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

10. Bérő a bérleményt az 1. pontban meghatározott tevékenység rendeltetésének megfelelően használhatja. Felek megállapítják, hogy a bérlet tárgya a birtokbaadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas a működéshez szükséges berendezéseket tartalmazza. A birtokbaadáskor mind az ingatlanról, mind az eszközökről, azok állapotáról jegyzőkönyvet vesznek fel, az ingóságok átadáskori könyvszerinti értékét is rögzítik (2. számú melléklet). Bérő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a bérlemény állagmegóvását biztosítani, a szükséges Bérbeadó kötelezettségeibe nem tartozó karbantartást folyamatosan elvégezni.

Felek már most megállapodnak, hogy a Bérő a bérleményben az állagsérelem nélkül megvalósítható átalakítást saját költségére végezhet, amelyet köteles a Bérbeadónak előzetesen bejelenteni. Ilyen átalakítás esetén is a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt az átvételkori állapotnak megfelelően köteles a Bérbeadónak visszaadni.

.....
Bérő

.....
Bérbeadó

11. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó törvényes zálogjog illeti a bérleti díj és költségek erejéig a Bérbeadónak a bérleményben lévő vagyontárgyaira. Ebből adódóan a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérleti díj és költségei követelésének kiegyenlítéséig a Bérbeadó megakadályozhatja a bérleményben lévő vagyontárgyak elszállítását.

12. A bérleti jogviszony megszűnik:

A szerződő felek a bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.

Bármelyik fél 60 napos felmondási idővel, írásbeli közléssel jogosult indokolás nélkül a szerződést felmondani.

A bérleti jogviszony a Bérelő jogutód nélküli megszűnésével megszűnik.

Megszűnik a Bérelőnek a bérleményben végzett vállalkozási tevékenysége és a Bérbeadó más tevékenység végzéséhez nem járul hozzá.

Megszűnik továbbá a bérleti jogviszony a Polgári Törvénykönyvben és a Lakástörvényben meghatározott feltételek bekövetkeztével a jogosult fél felmondása alapján.

13. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérelő köteles a bérleményt és a 2. sz. melléklet szerinti eszközöket az átvételkoriban állapotban - ingóságok esetén az amortizációt beleértve - a Bérbeadó részére visszaadni. A Bérelő jogosult a bérleményben a saját költségén felszerelt vagy átalakított dolgot állagsérelem nélkül lebontani és elszállítani.

A Bérelő köteles a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül igazolni a Bérbeadónak, hogy a fióktelep törlésére vonatkozó kérelmet a cégbírósághoz benyújtotta, vagy azt, hogy a cégbíróság törölte. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármelyik okból történő megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthat igényt.

14. Bérelő kijelenti, hogy a Budapest Környéki Törvényszék Cégbíróságán bejegyzett gazdasági társaság, a szerződéskötési képessége nem korlátozott, a Bérelő képviselőjében eljáró ügyvezető jogosult a szerződést megkötésére. Bérbeadó helyi önkormányzat, az önkormányzatot képviselő polgármester jogosult a szerződést megkötésére.

15. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó az általános adatvédelmi rendelete szerint adatkezelő. A jelen bérleti szerződés megkötése és teljesítése érdekében a felek nevének és elérhetőségének, mint személyes adatnak a kezelésére kerül sor. Az adatkezelés célja a szerződés előkészítése, megkötése, a szerződés teljesítése során keletkező dokumentumok elkészítése, kapcsolattartás.

Az adatkezelés jogalapja, a feleknek e szerződés teljesítéséhez fűződő jogos érdeke, az adatkezelés módja, a személyes adatok rögzítése, tárolása, felhasználása, törlése.

.....
Bérelő

.....
Bérbeadó

16. Felek megállapodnak, hogy esetleges jogvitáikat békés úton rendezik, megállapodás hiányában a hatáskör függvényében kikötik a Makói Járásbíróság, vagy a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

17. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) és a lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Ltv.), valamint a Csanádpalota Városi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 7/2017. (IV.26.) önkormányzati rendeletet kell alkalmazni.

Felek a jelen bérleti szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írták alá.

Csanádpalota, 2023. év április nap

.....
FŐNIX MMK Nonprofit és Közhasznú Kft.
Képv.: Dr. Csereklyei Dániel
 ügyvezető
 Bérlő

.....
Csanádpalota Városi Önkormányzat
Képv.: Perneki László
 polgármester
 Bérbeadó

Jogi ellenjegyző:

Pénzügyi ellenjegyző:

Mellékletek:

1. A bérlemény területének kimutatása
2. Az átadott eszközök és felszerelések listája

