

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének **2013. január 17-én** - csütörtök - **du. 16,00 órakor** megtartott *rendkívüli* üléséről.

A képviselő-testület rendkívüli ülésének helye: a Polgármesteri Hivatal Díszterme

Jelen vannak a rendkívüli képviselő-testületi ülés megkezdésekor: Szólláth Tibor polgármester, Dr. Juhász Endre alpolgármester, Dr. Kis Ágnes, Szabóné Marth Éva, Ötvös Attila, Kovács Zsolt, Buczkó József, Dombi György, Török István képviselők

A képviselő-testület rendkívüli üléséről távol maradtak: Oláh Miklós és Tóth Imre képviselők

A Polgármesteri Hivatal részéről jelen vannak: Dr. Kiss Imre jegyző, Györök Andrea műszaki ügyintéző, Kónya Brigitta vagyongazdálkodási ügyintéző, Fülöpné Baráz Judit szociális csoportvezető, Jóna Imréné jegyzőkönyvvezető, Szakál Attila informatikus

Szólláth Tibor polgármester úr köszöntötte a képviselő-testület tagjait, az ülésen megjelenteket. Megállapította, hogy 9 fő képviselő jelenlétével az ülés határozatképes, azt megnyitotta. Javaslatot kért a jegyzőkönyv-hitelesítő személyére.

Buczkó József képviselő úr Ötvös Attila képviselő urat javasolta jegyzőkönyv-hitelesítőnek.

A képviselő-testület Ötvös Attila képviselő urat, mint jegyzőkönyv-hitelesítőt 9 igen szavazattal - külön határozat hozatala nélkül - elfogadta.

Szólláth Tibor polgármester úr ezek után javasolta, hogy a képviselő-testület a meghívó szerinti napirendi pontot fogadja el megtárgyalásra.

A képviselő-testület a meghívó szerinti napirendi pont megtárgyalását 9 igen szavazattal (egyhangúlag) - külön határozat hozatala nélkül - elfogadta.

Napirendi pontok:

1.) Előterjesztés a volt Pedagógiai Szakszolgálat épületének további hasznosítására
Előadó: Szólláth Tibor polgármester

2.) Különfélék

ELSŐ NAPIRENDI PONT TÁRGYALÁSA: Előterjesztés a volt Pedagógiai Szakszolgálat épületének további hasznosítására

Előadó: Szólláth Tibor polgármester

Szólláth Tibor polgármester úr elmondta, hogy a megküldött anyaghoz képest a mai napon egy módosított bérleti szerződés került kiosztásra. Kérte, hogy a képviselők azt

tanulmányozzák át, majd megkérdezte, hogy az előterjesztéssel kapcsolatban van-e kérdés, észrevétel, megjegyzés.

Dr. Kis Ágnes képviselő asszony a módosított bérleti szerződés 10.) pontjának utolsó mondatát - „*A bérleti jogot Bérlő csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át vagy cserélheti el.*” - törölni javasolja, illetve a 12.) pont utolsó mondatához - „*Azonnali hatályú felmondás esetén Szerződő Felek a már megvalósult beruházásokkal a még hátralevő futamidő arányában elszámolnak.*”- tett javaslatot, amely szerint az azonnali hatályú felmondás bérbeadó oldaláról történő gyakorlása esetén ne kelljen ilyen módon a hátralevő futamidő arányában elszámolni. Tehát, ha a bérlő követ el olyan cselekményt, amely miatt ezt a rendkívüli azonnali hatályú felmondást gyakorolnánk, akkor ilyen hátralevő futamidő arányos elszámolást ne kelljen alkalmazni. Ez természetesen csak rendkívüli felmondás esetére vonatkozna.

Török István képviselő úr megkérdezte, hogy a bérleti díj 1.000 Ft/m² vagy az egész épületre ez vonatkozik-e. Kérdezi ezt azért is, mert az előző testületi ülésen nem volt itt.

Szólláth Tibor polgármester úr válaszában elmondta, hogy a Kft. pályázik, ezért kell a szerződés létrejötte, amikor a pályázat nyert, akkor mehet át ezt a dolog vételbe. Ha nem nyer a pályázat, akkor az ingatlan visszakerül az önkormányzathoz. Az ingatlanon egyébként kutatás-fejlesztési központot szeretnének létrehozni.

Buczko József képviselő úr felvetette, hogy az ingatlan kapuját feltétlen meg kellene menteni az utókor számára. Ha lesz rá lehetőség javasolta, hogy a helytörténeti gyűjteménybe kerüljön beszállításra.

Szólláth Tibor polgármester úr válaszában elmondta, hogy természetesen erre a lehetőséget biztosítjuk. Elmondta még, hogy a kérelmező kezdeményezése jó, de mivel csak pályázati pénz áll mögötte kicsi az esély a megvalósulásra, de meg kell próbálnunk azért is, mert akkor ennek az ingatlanak lenne gazdája, illetve megvalósulna egy kutatás-fejlesztési központ a városban. Arra nem lát kockázatot, hogy ezt az ingatlan elveszíthetnénk.

Dr. Kis Ágnes képviselő asszony aggodalmát fejezte ki az iránt, hogy pl. nyer a pályázat, megvalósul a beruházás, de a beruházás megtörténte után rajta múltó körülmények folytán felhagy a tevékenységgel. A pályázati pénzzel elszámol, a mi épületünk értéke mindenképpen növekszik, nyilván ezt nem hagyja itt. Ezzel, illetve ennek megtérítésével, elszámolásával van problémája, miből adjuk vissza a többletet.

Török István képviselő úr szerint a bérleti szerződések úgy köttetnek, hogy amit beruház arra nem tart igényt, az a tulajdonosnak marad, ha ezt így elfogadja. A maga részéről a bérbe adásnak nincs ellene, azt támogatja.

Dr. Juhász Endre alpolgármester úr javasolta, hogy az egyértelmű vételi határidőt kössünk ki.

Szólláth Tibor polgármester úr szerint ez egy jelképes bérleti díj, ha felújít, akkor most kell tisztázni, hogy mennyi lenne a rendes bérleti díj, amelyet a felújítás terhére lelakhat.

Dombi György képviselő úr szerint a bérlő bármilyen beruházása esetén előzetesen egyeztessen velünk, készüljön módosítás e szerződésen kívül is.

Szólláth Tibor polgármester úr tekintettel a kialakult vitás helyzetre, valamint arra, hogy a bérleti szerződést holnap alá kell írunk javasolta, hogy jegyző úr egyeztessen a kérelmezővel az itt elhangzottak szerint
Az egyeztetésre 10 perc szünetet rendelt el.

(Az ülésről Szabóné Marth Éva képviselő asszony és Dombi György képviselő úr távozott, így a testület 7 fővel folytatta tovább a munkáját.)

10 perc szünet után folytatódott a képviselő-testület ülése.

Szólláth Tibor polgármester úr megadta a szót Dr. Kiss Imre jegyző úrnak.

Dr. Kiss Imre jegyző úr tájékoztatta a jelenlevőket, hogy az ügyvezetővel történt telefonos egyeztetés után elkészült a bérleti szerződés második módosítása, amely szintén kiosztásra került. Ismertette a további módosításokat, amely szerint az 5.) pont kiegészülne azzal, hogy *„A bérlő visszavonhatatlanul lemond arról, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt az érdekkörében felmerülő, jelen bérleti szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén, az ingatlanokban megvalósult értéknövelő beruházások értékét a Bérbeadó a részére megtérítse.”*

A 10.) pontból törlésre kerülne az utolsó mondat: *„A bérleti jogot a Bérlő csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át vagy cserélheti el.”*

A 12.) pontból törlésre kerülne az utolsó mondat: *„Azonnali hatályú felmondás esetén Szerződő Felek a már megvalósult beruházásokkal a még hátralevő futamidő arányában elszámolnak.”*

Szólláth Tibor polgármester úr megkérdezte, hogy az elhangzott módosításokkal együtt a képviselő-testület elfogadja-e az előterjesztés határozati javaslatát a bérleti szerződés megkötésére vonatkozóan.

A képviselő-testület az előterjesztés határozati javaslatát - az elhangzott módosításokkal együtt - 6 igen szavazattal, 1 tartózkodással (Török István) elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

3/2013. (I. 17.) számú Képviselő-testületi Határozat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Versenytervezési Szabályzatának VI. fejezet 3. pontjában foglaltakra tekintettel a lefolytatott eljárás eredményeként, az önkormányzat tulajdonát képező hajdúnánási 4944 hrsz-ú, 619 m² területű és a hajdúnánási 4942/8 hrsz-ú, 820 m²

területű ingatlanokra az Új Dimenzió Plusz Nonprofit Kutatás-, Fejlesztő és Kivitelező Kft-vel (8460 Devecser, Meggyeserdő 0621/5 hrsz) köt bérleti szerződést.

A képviselő-testület a bérleti szerződést a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérleti szerződést az Új Dimenzió Plusz Nonprofit Kutatás-, Fejlesztő és Kivitelező Kft-vel kösse meg.

Felelős: Szólláth Tibor polgármester

Határidő: 2013. január 17.

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről **Hajdúnánás Városi Önkormányzat** (székhelye: 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1. szám, PIR törzsszáma: 728340, adószáma: 15728348-2-09, képviseli: Szólláth Tibor Polgármester) mint **Bérbeadó** –,

másrészről **az Új Dimenzió Plusz Nonprofit Kutatás-fejlesztő és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8460 Devecser, Meggyeserdő 0621/5 hrsz, cégjegyzékszám: Cg.19-09-515290, adószáma: 14527845-2-19, képviseli: Molnár Zsolt Károly ügyvezető), **mint Bérlő** –

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Hajdúböszörményi Körzeti Földhivatalban, Hajdúnánás belterület 4944 helyrajzi számú, 619 m² alapterületű, kivett általános iskola megnevezésű, természetben a 4080 Hajdúnánás, Óvoda u. 14. szám alatt található és 4942/8 helyrajzi számú, 820 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, természetben a 4080 Hajdúnánás, Óvoda u. 16. szám alatt található ingatlan. Az előbb hivatkozott ingatlanok közül a hajdúnánási 4944 hrsz-ú ingatlanból 29 m² területre bányászolgalmi jog van bejegyezve a TIGÁZ Tiszántúli Gázszolgáltató Zrt. javára. **Szerződő Felek** megállapítják, hogy a nevezett ingatlanok forgalomképesek, nem tartoznak az önkormányzati törzsvagyon körébe, üzleti vagyonnak minősülnek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontjára figyelemmel és az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 6. § (1) bekezdése és 3. számú melléklete alapján.

2.) Bérbeadó a tulajdonát képező, 1. pontban meghatározott ingatlanokat 2013. január 20. napjától 2028. január 28. napjáig terjedő 15 éves határozott időtartamra, folyamatos, rendeltetészerű **használatra** bérbe adja, **Bérlő** pedig azokat - az általa megtekintett és elfogadott állapotban - bérbe veszi.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen bérleti szerződés időtartama alatt az ingatlanok területét és az azon található épületet rendben tartja.

3.) Bérlő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján **átlátható szervezetnek minősül**, így jelen bérleti szerződés megkötésének akadálya nincs.

4.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a **bérleti díj havi** 1000,- Ft + ÁFA - azaz egyezer forint + ÁFA, mindösszesen havi bruttó 1.270,- Ft, mely összeget **Bérlő** havonta utólag esedékesen, *a tárgyhoz 20. napjáig* köteles Bérbeadónak az OTP Bank Nyrt. Hajdúnánási Fiókjánál kezelt 11738077-15372662 *számú Forint Bankszámlájára* megfizetni. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a bérleti díjat Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2/2013. (I. 11.) számú

Képviselő-testületi Határozata alapján, a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalában 2013. január 16. napján lefolytatott versenytárgyalás eredményére figyelemmel határozták meg ezen összegben, tekintettel a **Bérlő** által vállalt, a 6. pontban kifejtett fejlesztési tevékenységnek **Bérbeadó** számára való előnyeire is. A bérleti díj a 15 éves bérleti szerződés időtartama alatt, a KSH által a tárgyévvel megelőző évre közzétett inflációs árindex mértékével emelhető, írásos szerződés-módosítás alapján. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a bérleti díj mértékét, a **Bérlő** által vállalt fejlesztés megvalósulása esetén, a hatályos jogszabályok szerinti használatba vételt követő év **december 31. napjáig felülvizsgálják, a létrejött fejlesztések hatását figyelembe véve.**

5.) Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a **bérleti díjon felül – a tényleges, igazolt birtokba vételtől kezdődően – kizárólagosan viseli** az ingatlanok közüzemi díjait, telefonszámláját és valamennyi működési költségét. A **Bérlő** jogosult és köteles a Bérlemény birtokba vételét követően a közüzemi mérőórákat saját nevére átíratni.

6.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a **Bérlő** a bérleményben - az egymással előzetesen egyeztetett dokumentáció alapján fejlesztést, ennek keretében, **átalakításokat és értéknövelő beruházást végez, amelyhez Bérbeadó - amennyiben annak jogszabályi feltételei fennállnak - kifejezetten hozzájárul. Bérbeadó** lehetőséget biztosít **Bérlő** számára az átalakítások keretében a felépítmény igény szerinti bővítésére is. A beruházásokat kizárólag az előzetesen egyeztetett műszaki tartalomnak megfelelően lehet elvégezni.

A **Bérlő** visszavonhatatlanul lemond arról, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt az érdekkörében felmerülő, jelen bérleti szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén, az ingatlanokban megvalósult értéknövelő beruházások értékét **Bérbeadó** a részére megtérítse.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a megvalósuló fejlesztéssel, illetve beruházással a **Bérbeadó** és közte közös tulajdon nem jön létre, mind a föld, mint az épület **Bérbeadó** tulajdonában marad.

7.) Bérbeadó vállalja, hogy a beruházásokhoz szükséges hatósági eljárásokhoz a tulajdonosi hozzájárulást határidőben megadja, a hatósági eljárásokban a közreműködést vállalja.

8.) Bérlő vállalja, hogy Hajdúnánás Város Önkormányzatának közigazgatási területén, az 1. pontban hivatkozott ingatlanokban fejlesztést generál, pályázati források megcélzásával, a térség fejlesztése érdekében.

9.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy **Bérbeadó** a pályázati időszak alatt az ingatlant más részére nem idegeníti el és nem terheli meg semmilyen formában. A későbbiekben, amennyiben **Bérbeadó** az ingatlant értékesíteni kívánná, ez esetben **Bérlő** részére a Ptk. 373. §-a alapján **elővásárlási jogot** azzal a feltétellel biztosít, ha **Bérlő** az általa vállalt, 6. pontban rögzített fejlesztést az előzetesen egyeztetett műszaki tartalomnak megfelelően megvalósította és **Bérlő** tudomásul veszi a kötelező versenytárgyalás lefolytatását, valamint a Magyar Állam jogszabályban biztosított, minden más jogosultat megelőző elővásárlási jogát.

Az ingatlan értékesítése esetére **Felek** megállapodnak abban, hogy az értéknövelő beruházások esetén azt a bérbeadó részben elismeri, melynek mértékéről a felek értékesítés előtt - a megvalósított beruházások ismeretében - külön megállapodást kötnek.

10.) Szerződő Felek megegyeznek, hogy **Bérlő az ingatlant jogosult** - időszakosan és tartósan is külön Bérbeadói engedély nélkül is - **albérletbe adni**. Az ingatlanok **Bérlő** általi albérletbe adásakor **Bérlő** az Albérlő magatartásáért a **Ptk. 426. § (2)** bekezdése alapján, mint a sajátjáért felel.

11.) A birtokba adás: A birtokba adásra a Felek által egyeztetett, **jelen szerződés aláírásához képest későbbi időpontban kerül sor** az ingatlan közüzemi mérőóráinak leolvasása mellett, külön jegyzékkel.

Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlanok birtokba adásának akadályja nincsen.

A közüzemi mérőórák felvett állásáig esetleg felmerült hátralék ellenértékét **Bérbeadó** köteles kiegyenlíteni az arról való tudomásszerzésétől számított 8 napon belül. **Bérbeadó** vállalja, hogy amennyiben az átadást megelőző időszakra vonatkozóan a mérőórákat sérülés érte, akkor az ebből fakadó kárért helytáll. **Bérbeadó** a közműveket rendeltetésszerű működésre alkalmas állapotban köteles átadni **Bérlő** részére. A birtokba adást követően **Bérlő** kizárólagosan viseli az ingatlan terheit és szedi hasznait, valamint viseli a másra nem hárítható kárveszélyt. **Szerződő Felek** kifejezetten kikötik, hogy a közüzemi költségek és egyéb terhek viselése kizárólag a tényleges, itt szabályozott módon történő birtokba vételtől terhelik **Bérlőt**. A birtokba adásig ezen költségek, terhek **Bérbeadó** érdekkörében állnak.

12/A.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést rendes felmondással nem jogosultak megszüntetni.

B) Azonnali hatályú felmondásnak a jogszabályban megjelölt esetkörön kívül a következő esetekben van helye:

- **Bérbeadó jogosult** azonnali hatállyal felmondani a bérleti szerződést, amennyiben **Bérlő** a térségben két éven belül semmilyen igazolt fejlesztést nem tud generálni, a bérleti díj megfizetésével írásbeli felszólítás ellenére 60 napot meghaladó késedelembe esik vagy olyan rendeltetésellenes használatot valósít meg, amely helyre nem hozható károsodás bekövetkeztével fenyeget.

- **Bérlő jogosult** felmondani a szerződést azonnali hatállyal, amennyiben a projekt alapjául szolgáló támogatást nem nyeri el, a megállapodott beruházásokhoz a szükséges építési és más szakhatósági engedélyeket nem kapja meg vagy harmadik személynek olyan joga áll fenn, amely **Bérlőnek** a jelen szerződés szerinti használatát vagy célzott tevékenységét akadályozza.

Szintén jogosult **Bérlő** az azonnali hatályú felmondásra, amennyiben **Bérbeadó** a 9. pontban rögzített, tehermentességére irányuló vállalását megsérti és a tehermentesítést felszólításra az adott póthatáridőn belül sem végzi el, és ezáltal **Bérlőnek** a jelen szerződésben biztosított jogai nem gyakorolhatóak.

13.) A bérleti szerződés megszűnésekor **Bérlő** köteles a helyiséget, és annak leltár szerinti berendezési és felszerelési tárgyait a rendeltetésszerű használatlal együtt járó elhasználódást figyelembe véve **Bérbeadónak** visszaadni.

14.) Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a szerződésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy - a TIGÁZ Tiszántúli Gázszolgáltató Zrt-t megillető, 1. pontban rögzített bányaszolgalmi jogon kívül -, harmadik személynek a bérlet tárgyán nincs olyan joga, amely a **Bérlőt** a használatban és az egyeztetett beruházásokban korlátozná, vagy akadályozná.

15.) Bérbeadó vállalja, hogy **Bérlő** részére a jelen szerződés aláírásától kezdődően az együttműködés teljes időtartamára iparüzési és minden egyéb helyi adó tekintetében a jogszabályok általi lehetőségeken belüli legkedvezőbb elbánást alkalmazza.

16.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet rendelkezései az irányadóak.

Szerződő Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá elolvasás és értelmezés után.

Szerződő Felek teljes jogképességgel rendelkező, nyilvántartásba vett és jelenleg is létező jogi személyek, törvény szerinti képviselőik teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, valamint képviseleti jogukban korlátozás alatt nem állnak, ezért akaratnyilatkozatuk – így jelen szerződés – hatályosulásának akadálya nincsen.

Hajdúnánás, 2013. január 17.

cégszerűen aláírjuk:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat
Bérbeadó,
Képviseletében: Szólláth Tibor Polgármester

**Új Dimenzió Plusz Nonprofit Kutatás-fejlesztő és
Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság**
Bérlő,
képviseletében: Molnár Zsolt Károly ügyvezető

Ötvös Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő

Mivel több napirendi pont és hozzászólás nem volt, **Szólláth Tibor polgármester úr** tájékoztatta a jelenlevőket, hogy a rendes képviselő-testületi ülésre január 24-én kerül sor, amelyre az anyagot a képviselők már megkapták.

Végezetül megköszönte a testület tagjainak és a meghívottaknak a megjelenést, a végzett munkát és a képviselő-testület rendkívüli ülését du. 16,50 órakor bezárta.

kmft.

Szólláth Tibor
polgármester

Dr. Kiss Imre
jegyző

Ötvös Attila
jegyzőkönyv-hitelesítő