|  |  |
| --- | --- |
|  | **15.** |
| **TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL** |
| **E L Ő T E R J E S Z T É S****SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY** |
| A Képviselő-testület 2015. december 17. napján tartandó **rendkívüli nyilvános** ülésére |
|  |
| Előterjesztő megnevezése:  | Markót Imre |
| Iktatószám:  | 2-270/2015-F-1 |
| Tárgy:  | **Előterjesztés a TDA Kft.-vel kötött Bérleti Szerződés módosításáról**  |
| Előterjesztés jellege: | Rendelet-tervezet, **Határozat-tervezet**, Tájékoztató, Beszámoló |
| Döntéshozatal: | egyszerű többség (SZMSZ 36. § (2)) |
| Melléklet:  | 1 db **határozat tervezet**1 db **szerződés tervezet** |
| Készítette: | Dr. Libor Imre aljegyző |
| Véleményezésre megküldve:  | a Képviselő-testület **Pénzügyi és Városfejlesztési** Bizottságarészére |
| Törvényességi véleményezésre bemutatva: | 2015. december 14.  |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az előterjesztés soron kívüli tárgyalását, azt teszi szükségessé, hogy az előzetes egyeztetések nem zárultak le a 2015. december 17. napján tartandó testületi ülésen tárgyalandó előterjesztések kiküldésének határidejéig. Az ügyben pedig a döntés meghozatala nem tűr halasztást.

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat 2013. március 21-én kötött bérleti szerződést a TDA Tenuta Delle Aquille Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.-vel (továbbiakban: TDA Kft.). A bérleti szerződés alapján a TDA Kft. 4.000 m2 területet bérel - a Törökszentmiklós Dózsa György út 17. alatti volt Vegytek telephelyen - az iparvágánytól keletre fekvő csarnoképületből ipari tevékenység céljára, valamint 12.000 m2 szabad területet az udvarból raktározás céljára. 2013-ban a Kft. igényei alapján az önkormányzat mintegy 85 millió forint értékű fejlesztést hajtott végre az egykori Vegytek telephelyen, annak érdekében, hogy a Kft. fagyártmány üzemét beindíthassa és termelni tudjon. Jelenleg 25 fő alkalmazottal működik az üzem.

A bérleti díjak 2013-ban úgy lettek megállapítva, hogy garantáltan visszatérüljön az önkormányzati (tulajdonosi) beruházás értéke. Az üzemszerű termelés megkezdéséig a csarnokrész bérleti díja 1,5 EUR/m2/hó + ÁFA, a szabadtéri terület bérleti díja 0 EUR/m2/hó összegben került meghatározásra. Az üzemszerű termelés megkezdésétől a csarnokrész bérleti díja 2,4 EUR/m2/hó + ÁFA, a raktározásra szolgáló szabad terület bérleti díja 0,1 EUR/m2/hó + ÁFA összegben lett meghatározva. A számlázás minden hónapban, a tárgyhó ötödik napján forintban történt, az aznapi aktuális MNB középárfolyamon számolva. A fizetés a számla kiállításától számított 8 napos határidővel esedékes. A szerződés késedelmes fizetés esetén a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő kötbér fizetési kötelezettséget ró a bérlőre. A szerződő felek megállapodtak a szerződésben, hogy a bérleti díjat három évig nem vizsgálják felül. Ezen határidő 2016. március 21. napján fog eltelni.

2015-ben a Kft. április, május, június és július hónapban kiszámlázott bérleti díjakat nem fizette be. Ezen bérleti díjak összege összesen 21.058.998.-Ft. A fizetési nehézségeit június 4-én kelt levelében jelezte, majd július 7-én személyes egyeztetésre is sor került. A fizetési nehézségeik a cég banki finanszírozásával függnek össze. A jelenlegi bank stratégiai döntése alapján a hasonló méretű cégek, így a TDA Kft. hitelét folyamatosan ki kívánja vezetni, amely folyamatos hitelkeret csökkenést eredményez. Ezért más finanszírozóval érdemi tárgyalásokat kezdeményeztek annak érdekében, hogy néhány hónap alatt megtörténhessen a bankváltás. Ezen időszakban átmeneti likviditási problémák keletkeztek, ennek következményeként kötelezettségeiket csak részben tudják teljesíteni. A társaságnak mindettől függetlenül folyamatosan van megrendelése, és továbbra is jelen szeretnének maradni Törökszentmiklóson munkáltatóként és adófizetőként.

2015. július 17-én kelt levelükben összefoglalták ismét a cég pénzügyi helyzetét és a következő kéréssel fordultak Törökszentmiklós Városi Önkormányzathoz, mint a telephely bérbeadójához:

„Összefoglalva a TDA Kft. kérése a T. Önkormányzat felé az alábbi, amely részben a bérleti szerződés módosításával, részben fizetési moratóriummal függ össze:

* 2015. augusztus, szeptemberi hónap bérleti díj számlázásának felfüggesztése, 2015. október 1. napjáig (Figyelemmel arra, hogy a bérleti díj forintban történő meghatározását kérjük, a jövőben aktuális árfolyammal nem kellene számolni. Kérjük ezért, hogy augusztus hónaptól már forintosított bérleti díj kerüljön megállapításra.)
* a felgyülemlett tartozás (20.000.000.- Ft) ütemezett fizetésének engedélyezése úgy, hogy az legkésőbb év végéig kifusson. Vállaljuk, hogy 2015. szeptember 30. napjáig a fenti hátralék felének megfizetését azzal, hogy anyagi erőnkhöz képest megkíséreljük a T. Képviselő-testület döntéséig jelentősebb összeg átutalását.
* A bérleti díj forintosítása és az aktuális piaci viszonyokhoz való visszaállítása 450 Ft/m2 a csarnok, 60 Ft/m2 a szabad aszfaltozott terület. 4000 x 450 Ft/m2 = 1.800.000 Ft, 6000 x 60 Ft/m2 = 360.000 Ft.
* 2015. október 1. napjától a teljes csarnok területének bérlése (tehát további 3.000 m2 bérlése)

A fenti kérelem a TDA Kft-vel további levélváltásban egyeztetésre került, figyelembe véve a fennálló bérleti szerződést is az alábbi javaslattal éltünk, melyet a TDA Kft. 2015. július 24-én kelt válasz levelében elfogadott.

* a 2015. augusztus és a 2015. szeptemberi bérleti díj számlázását Törökszentmiklós Városi Önkormányzat, mint Bérbeadó felfüggeszti 2015. szeptember 30-ig bezárólag, ezt követően három egyenlő részletben kiszámlázza a 2015. októberi, 2015. novemberi és a 2015. decemberi esedékes havi számlákkal együtt.
* a felgyülemlett bérleti díjtartozás (21.058.998.-Ft) ütemezett fizetéséhez hozzájárul, úgy hogy a tartozás legalább fele, azaz 10.529.499.-Ft bérleti díj 2015. szeptember 30-ig, a további fennálló tartozás 2015. december 31-ig megfizetésre kerül. Egyúttal a TDA Kft. és a Törökszentmiklós Városi Önkormányzat között fennálló bérleti szerződés II.2.4. pontjában meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetésétől eltekint.
* a bérleti díjat 2015. augusztus 1. napjától 300 Ft/EUR mértékben határozza meg a fennálló bérleti szerződésben meghatározott EUR/m2 mérték átszámolásával.

Az előzőekben ismertetett szerződés-módosítási igényt a Képviselő-testület 2015. július 30. napján tartott ülésén tárgyalta, amelyet a fenti tartalommal fogadott el.

A csarnok további, 3000 m2-es terület bérlésének lehetőségét, akkor nem javasoltam a Képviselő-testület elé terjeszteni. Ennek okát abban láttam, hogy a csarnokrészt a TM. Logisztika Kft. stabil és jól fizető bérlőnek bérbe adta, a bérleti díjjal a 2015-ös üzleti tervében bevételként számol. Ugyanakkor tárgyalási lehetőségként –feltételként szabva a fennálló tartozások megfizetését - nyitva hagytam a kérdést a TDA Kft. bérleti szándékainak megfelelően.

A 2015. július havi testületi ülésre benyújtott előterjesztésemben a bérleti díj aktuális piaci viszonyokhoz való igazítását, azaz jelentősebb csökkentését 2016. április 1. forduló nappal javasoltam megtenni. Ennek oka, hogy a szerződés is rögzíti a II.2.2. pontban, hogy a felek a szerződés megkötésétől, 2013. március 21. naptól három évig a bérleti díjat nem vizsgálják felül, azon nem változtatnak. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat az üzemcsarnok, az öltöző rész kialakításához 85 millió forintot fektetett be. Ennek megtérülését építette be a jelenlegi bérleti díjakba, 3 éves időtartamra.

A TDA Kft. 2015. december 2. napján keltezett levelében ismételten megkeresett szerződésmódosítási igényével. 2016. január 1. napjától a teljes üzemcsarnok területét – 7.000 m2 – kívánja bérbe venni, oly módon, hogy a csarnok 2,4 EUR/m2/hó + Áfa bérleti díjának összegét 1,5 EUR/m2/hó + Áfa összegre, a betonozott terület 0,1 EUR/m2/ hó + Áfa bérleti díjának összegét 0,2 EUR/m2/hó + Áfa összegre kívánják módosítani. Ezzel egyidőben az igénybevett betonozott rész nagyságát 12.000. m2-ről 6.000. m2-re csökkentenék. A kérelem további részében a TDA Kft - hivatkozva az eredeti szerződés IV./2. pontjában foglaltakra – kéri, hogy a Képviselő-testület a szerződésben a bérlő személyét 2016. január 1. napjától a TDA WOOD Fafeldolgozó Korlátolt Felelősségű Társaságra (továbbiakban: TDA WOOD Kft.) változtassa. Indokul az alábbiakat hozta fel. A TDA Kft. a TDA WOOD Kft-ben lévő üzletrészének egy meghatározott részét értékesítette egy külföldi befektetőnek, és ezáltal a termelés bővítésére nyílik lehetősége. Nemcsak mennyiségi, hanem minőségi változás is várható. A TDA Kft a termelést a fenti szerződési pont alapján 2016. január 1. napjától a TDA WOOD Kft-re kívánja ruházni. A gazdasági társaság állítása szerint a beruházás megvalósításával további 20 munkavállalót tudnak foglalkoztatni.

A TDA Kft a bérleti szerződés 1. számú módosításából fakadó kötelezettségeit eddig teljesítette. A december havi számlának teljesítése az előterjesztés készítésének időpontjában még nem volt esedékes. A gazdasági társaság üzemcsarnokkal kapcsolatos igénye biztosítható, e tekintetben vele szerződés köthető. A gazdasági társaság bérleti díj változtatásával kapcsolatos igénye igazodik az általános piaci árakhoz, hiszen hasonló jellegű üzemi területet, hasonló összegben biztosítunk más gazdasági társaságok részére. Figyelembe véve azonban, azon körülményt, hogy Törökszentmiklós Városi Önkormányzat 85 millió Ft összegű beruházása miatt kötötték ki a felek, hogy 3 évig nem változtatnak a kialkudott bérleti díjon, mindezért a következő javaslattal élek:

- 2016. január 1. napjától az üzemcsarnok már eredetileg is bérelt – 4.000. m2 – területéért 2016. március 31. napjáig továbbra is 2,4 EUR/720 Ft/hó + ÁFA összegben kerüljön megállapításra a bérleti díj. Ezt követően a felek vizsgálják felül a bérleti díj összegét.

- A bérlő személye 2016. január 1. napjától a gazdasági tevékenység átruházása miatt a TDA WOOD Kft-re változna. A TDA WOOD Kft a jogelőd gazdasági társaság tartozásaiért egyetemlegesen felelne a TDA Kft-vel.

- Alapvetően a TDA Kft kérelme támogatható, azonban mivel jelen pillanatban az üzemcsarnok 3.000 m2 területét a Taköv-Transz Kft bérli, ezért a bérleti szerződés jogszerű megszüntetéséig nem javaslom, hogy szerződés jöjjön létre, mivel bizonytalan jogi helyzetet teremtene.

- Indítványozom, hogy a Törökszentmiklósi Logisztikai Kft a Taköv-Transz Kft-vel kötött bérleti szerződés rendes felmondás útján történő megszüntetéséről gondoskodjon.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslom a fenti előterjesztés megvitatását és az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Törökszentmiklós, 2015. december 14.

 Markót Imre

 polgármester

**…./2015. (XII.17.) Kt.**

**Határozat**

**a TDA Kft.-vel kötött Bérleti Szerződés módosításáról**

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) jóváhagyja, hogy Törökszentmiklós Városi Önkormányzat és a TDA Tenuta Delle Aquile Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (2740 Abony, Sashalom dűlő 25.) között 2013. március 21-én kelt, ipartelep bérletére irányuló szerződése a határozat mellékletét képező tervezet szerint módosításra kerüljön.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza Markót Imre polgármestert a bérleti szerződés aláírására.
3. A Képviselő-testület felhívja a Törökszentmiklósi Logisztikai Kft-t, hogy a Taköv-Transz Kft-vel kötött, a Törökszentmiklós 6829/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 5200 Törökszentmiklós, Dózsa Gy. út 17. szám alatt fekvő „kivett ipartelep” megnevezésű 4 Ha 6475 m2 területű belterületi ingatlanon lévő, az ingatlanon húzódó iparvágánytól keletre fekvő csarnoképület 3.000 m2 területének bérbeadására irányuló szerződés megszüntetéséről rendes felmondás útján haladéktalanul intézkedjen.

Felelős: Markót Imre polgármester

Határidő: 2015. december 31.

Erről értesülnek:

1. Markót Imre polgármester
2. Fejes Tibor alpolgármester
3. Dr. Majtényi Erzsébet jegyző
4. TDA Tenuta Delle Aquille Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
5. TDA WOOD Fafeldolgozó Kft.
6. Közpénzügyi osztály
7. Irattár

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

**2. számú módosítás**

Mely létrejött egyrészről a **Törökszentmiklós Városi Önkormányzat** (Székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos utca 135., törzsszáma: 732769, adószáma: 15732767-2-16, képviseli: Markót Imre polgármester), mint **bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

a **TDA Tenuta Delle Aquile Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövid megnevezése: TDA Kft., székhelye: 2740 Abony, Sashalom dűlő 25., cégjegyzék száma: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg.13-09-088970, adószáma: 12710098-2-13, közösségi adószáma: HU12710098, KSH sz.:12710098-0121-113-13, képviseli: Alberto Rombolotto ügyvezető), (továbbiakban: Jogelőd bérlő), mint jogelőd **bérlő** és

a **TDA WOOD Fafeldolgozó Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövid megnevezése: TDA WOOD Kft., székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Dózsa Gy. út 17, cégjegyzék száma: Szolnoki Törvényszék Cégbírósága Cg. 16-09-015833, adószáma: 24961033-2-16, KSH száma: 24961033-1621-133-16, képviseli: Alberto Rombolotto ügyvezető), mint jogutód **bérlő** (továbbiakban: Jogutód bérlő), (közösen: Bérlők)

(együttesen: Felek) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

Előzmények:

A Bérbeadó, valamint Jogelőd bérlő rögzítik, hogy közöttük 2013. március 21. napján bérleti szerződés (továbbiakban. Szerződés) jött lére a törökszentmiklósi 6829/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 5200 Törökszentmiklós, Dózsa Gy. út 17. száma alatt fekvő „kivett ipartelep” megnevezésű 4 Ha 6475 m2 területű belterületi ingatlanon lévő, az ingatlanon húzódó iparvágánytól keletre fekvő csarnoképületből 4.000 m2 terület bérbeadására, valamint ezen, illetve a csarnoképülettől keletre fekvő, a törökszentmiklósi 6829/3 hrsz. alatti ingatlan területéből a felek által előzetesen egyeztetett 12.000 m2 terület bérletére vonatkozóan. Majd ezt követően a szerződést a tekintetben módosították 2015. augusztus 28. napjától, hogy a bérleti díjakat 2015. augusztus 1. napjától 300 Ft/EUR egységes árfolyamon számlázza ki a Bérbeadó, illetve Jogelőd bérlő fennálló tartozásaira ütemezett fizetési moratóriumot kapott 2015. december 31. napjáig bezárólag.

A Felek megállapodnak abban, hogy a fent nevezett Szerződést az alábbiak szerint módosítják:

1. A Szerződés preambulumában megnevezett bérlő személye a TDA WOOD Fafeldolgozó Korlátolt Felelősségű Társaságra (rövid megnevezése: TDA WOOD Kft., székhelye: 5200 Törökszentmiklós, Dózsa Gy. út 17, cégjegyzék száma: Szolnoki Törvényszék Cégbírósága Cg. 16-09-015833, adószáma: 24961033-2-16, KSH száma: 24961033-1621-133-16, képviseli: Alberto Rombolotto ügyvezető) változik. A preambulum további rendelkezései változatlan formában maradnak.
2. A Szerződés XI. fejezete kiegészül a 4. ponttal:

***4./*** *2016. január 1. napjától a Jogelőd bérlő tartozásaiért, illetve kötelezettségeiért a Jogutód bérlő egyetemlegesen felel.*

1. A Szerződés ahol bérlő kifejezést említ, a következőkben Jogutód bérlőt kell érteni.
2. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan formában maradnak.
3. Jelen Szerződés rendelkezései 2016. január 1. napjától lépnek hatályba és ezen időponttól kezdődően alkalmazandóak.

Jelen szerződést – amely magyar nyelven hat eredeti, egymással mindenben megegyező példányban és kettő oldalon készült – Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá.

Törökszentmiklós, 2015. december …….

|  |
| --- |
|  Törökszentmiklós Városi TDA Kft. TDA WOOD Kft. |
| Önkormányzat képviseletében képviseletében képviseletében |
|  |
|  |
|  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  Markót Imre Alberto Rombolotto Alberto Rombolotto |
|  polgármester ügyvezető ügyvezető |
|  bérbeadó jogelőd bérlő jogutód bérlő |
|  |
|  |
|  Törökszentmiklósi |
|  Logisztikai Kft. képviseletében |
|  |
|  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  Turcsányi András |
|  ügyvezető |
|  kötelezettségvállaló\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_jogi ellenjegyző |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_pénzügyi ellenjegyző |