

JEGYZŐKÖNYV

Tárgy: A 2022. április 29-én, pályázati felhívással megindított „Iparcsarnok bérbeadása” tárgyú pályázatra beérkezett ajánlattétel **I. tárgyalási fordulója**

Jelen vannak: Dr. Kelemen Márk polgármester
Dr. Csima Gyula ügyvezető igazgató
Rózsa Pál
Halcsikné Szabó Ágnes pénzügyi irodavezető

Készült: Kerekegyháza Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal tanácskozó termében
Kelt: Kerekegyháza, **2022.07.08. 10:00 óra**

Dr. Kelemen Márk polgármester köszönti a megjelenteket, és kérdezi Dr. Csima Gyula ügyvezető igazgatót, hogy a 2022. 07. 04.-én kelt hiánypótlási felhívásban szereplő dokumentumokat sikerült-e beszerezni.

Dr. Csima Gyula ügyvezető igazgató átadja nyilatkozatát arról, hogy a pályázati dokumentáció 3. sz. mellékletében szereplő szerződésben foglaltakat elfogadja, 2022. 07. 06. napon kelt, hitelesített cégkivonatot, valamint ugyanezen a napon kelt aláírási címpéldányát.

A P-Development Kft. a kért hiánypótlásnak eleget tett, így az „Iparcsarnok bérbeadása” tárgyú pályázatra beérkezett ajánlattétel I. tárgyalási fordulója elkezdhető.

Dr. Kelemen Márk összefoglalja a beérkezett ajánlatban foglaltakat, mi szerint a P-Development Kft. az első 12 hónapban 3,5 EUR/m²/hó + áfa bérleti díj ajánlatot tett, azt követő időszakra 3,75 EUR/m²/hó + áfa ajánlatot tett, és a bérlet időtartamát 36 hónapban határozta meg. Ez a pályázati kiírásban elvárt minimum követelményeket meghaladja. A cég a bemutatkozás alapján logisztikai tevékenységet folytat és 20-25 fő foglalkoztatását tervezi. Telephelyként megjelöli az ingatlant, a székhelyként megjelölés is felmerül lehetőségként. A várható iparüzési bevétele településünknek 5-10 millió Ft, ez elég tág meghatározás.

Dr. Csima Gyula igen, összefoglalva ezt tudja vállalni cégünk, kiegészítésként elmondja, a logisztikai tevékenységük elsősorban ebben a csarnokban nem veszélyes anyagok tárolását jelenti, pl.: csomagoló anyag, üdítő. Tevékenységük nem működési engedélyköteles, bejelentési kötelezettségük van csak. Iparüzési adó kötelezettségük minimum 5 millió Ft, a tevékenységük kezdeti adataival számolva, későbbiekben várható ennek növekedése.

Dr. Kelemen Márk kérdezi, hogy a foglalkoztatni kívánt létszám, a 20-25 fő mennyire biztos, és milyen munkaköröket takar?

Dr. Csima Gyula elmondja, már hirdetjük, keressük az új munkavállalókat, elsősorban helyi lakosok jelentkezését várjuk, műszakvezető, targoncás, és kézi csomagoló munkakörre. Ezek a munkakörök felsőfokú, közép és alapfokú végzettséget igényelnek.

Dr. Kelemen Márk kérdezi, több műszakban kívánják üzemeltetni csarnokot?

Rózsa Pál válaszol, maximum kettőben, 10-11 fő műszakonként.

Dr. Kelemen Márk elmondja a szerződéstervezet 1.1. pontjában szereplő m² adatokat pontosítani kívánja, a m²-ek kerekítve szerepelnek benne, a végleges szerződésben szeretné tizedesjegyre kiegészíteni a pontos adatoknak megfelelően, mivel ez a beruházás TOP projekt keretében valósult meg. Az iparcsarnok teljes nettó alapterülete 2286,8 m², a II üzem szociális és iroda épületrész 139,8 m². Sarkalatos pont elsősorban az ár, az ajánlatban szereplő 3,5 és 3,75 EUR/m²/hó + áfa mennyire tekintik ezt végleges ajánlatnak?

Rózsa Pál válaszol, emelt ajánlatot tettünk, több mint 10 %-kal magasabb, mint a kiírásban szereplő elvárt minimum ár, ezzel is jelezve, hogy komoly szándékunk. A kedvezőtlen gazdasági körülményekből adódóan további költséget jelent, hogy pályázatunk előkészítésekor 370 Ft/EUR árfolyammal kalkuláltunk, az önkormányzatnak ez viszont nagyobb bevétel az árfolyamváltozás miatt.

Dr. Csima Gyula és Rózsa Pál kijelentik, az ajánlatukban foglalt árat továbbra is tartják.

Dr. Kelemen Márk elfogadja a nyilatkozatot, mivel magasabb, mint ami kiírásban szerepel. Másik kérdés, bírálati szempont a bérleti időszak, a 36 hónap mennyire reális, a felhívásunkban 24 hónap szerepelt?

Rózsa Pál válaszol, reális a 36 hónap, hosszútávra tervezünk, de azért nem 24 hónapot határoztunk meg, hogy nagyobb esélyünk legyen a legkedvezőbb ajánlatot tenni. a kiírásban szereplő 24 hónap is megfelelő lenne, mert nincs jelentősége, hogy két vagy három év múlva egyeztetünk szerződés hosszabbításról. Számunkra az nem egyértelmű, hogy lejárat előtt van-e lehetőségünk a szerződés hosszabbításáról tárgyalni, vagy újból pályázat kerül kiírásra és ajánlatot kell tennünk. A szerződés 12.1. pontját is szeretnék egyeztetni, a „rendes felmondás” miért szükséges benne?

Dr. Kelemen Márk jelen esetben a 12.1. pont nem releváns. A bérleti idő meghatározását 24 vagy 36 hónapban, javaslom következő tárgyaláson meghatározni. Az ajánlatban 36 hónap szerepel, önkormányzatunknak is megfelelne a 24 hónap, ha cégük hosszútávú bérleten gondolkodik abban az esetben is. Jelen gazdasági helyzetben 2 év után pontosabban látnánk lehetőségeinket. A következő tárgyalásra áttekintjük a jogszabályi háttért, hogy módosítható-e az ajánlatban szereplő bérleti idő. A befejezetlen szociális és iroda épületrész kiépítését mikorra tudják vállalni?

Rózsa Pál válaszol, a kiépített szociális és iroda épületrész jelenleg elengedő tevékenységünk megkezdéséhez, mint említettem, 10-11 fő dolgozna műszakonként, elférnek egyikben.

Dr. Kelemen Márk elmondja, jelen esetben valóban nem indokolt a kiépítés önk részéről, de a csarnok TOP pályázati projektből valósult meg, a pályázati kiírásban ezért is szerepeltettük.

Rózsa Pál elmondja, jövőhét elején szeretnék megnézni épületet. szerződéskötés után amilyen hamar csak lehet, kezdenék tevékenységüket, megvizsgáljuk a kiépítés lehetőségét, maradjon függőben ez a kérdés a következő tárgyalásig. A szerződés-tervezetben szereplő dátummal szemben szeretnénk minél korábban megkötni a szerződést.

Dr. Kelemen Márk a bérleti díj betudással rendeznék a szociális, irodahelyiség épületrész kialakítását, ami a TOP pályázat miatt fontos. A szerződéskötés képviselő-testületi döntést követően lehet, amit a megfelelő előkészületeket követően legkorábban július 18-án tudunk megtartani, szerződéskötésre július 20-án kerülhet sor. Beszélünk kell a létesítménybiztosítás

kérdéséről, kinek a kötelezettsége legyen a vagyonbiztosítás, jelenleg az önkormányzatunk fizeti.

Dr. Csima Gyula elmondja, a gyakorlat az, hogy a vagyonbiztosítás tulajdonosi kötelezettség. A cég saját eszközei biztosításán felül, felelősségbiztosítást is szokott kötni, amely az egyéb saját hibából bekövetkezett károk enyhítését szolgálja.

Rózsa Pál rendelkezik-e használatbavételi engedéllyel a csarnok, és az őrzése biztosított-e.

Dr. Kelemen Márk válaszában elmondja, hogy igen, a használatbavételi másolatát átadjuk szerződéskötéskor, kamera-, és riasztórendszer kiépítésre került, éjszaka vagyonőri szolgálat védi.

Rózsa Pál a számlakiállítás napján érvényes árfolyammal számlázza az önkormányzat a bérleti díjat havonta?


Dr. Kelemen Márk ezt még meg kell vizsgálnunk, és utána nyilatkozunk róla. A mielőbbi szerződéskötés érdekében a következő tárgyalási időpontot 2022. július 13. szerdára tervezzük.

További kérdés, hozzászólás nem hangzott el, jegyzőkönyv lezárva 11:25 órakor.

Kmft.

A jelenlévők a jegyzőkönyv aláírásával az abban foglaltakat magukra kötelező érvényű nyilatkozatokként ismerik el, mint a nyilatkozattételre jogosult törvényes képviselők.


Dr. Kelemen Márk
polgármester


Dr. Csima Gyula
ügyvezető

A tárgyalási jegyzőkönyv 1 eredeti példányát átvettem:

Kerekegyháza, 2022. július „13.”

átvevő: