

## JEGYZŐKÖNYV

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

Jelen vannak: Dr. Kelemen Márk polgármester  
Dr. Csima Gyula ügyvezető igazgató  
Rózsa Pál  
Vincze Miklós jegyző  
Ferencz Péter közbeszerzési referens  
Halcsikné Szabó Ágnes pénzügyi irodavezető

Készült: Kerekegyháza Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal tanácskozó termében  
Kelt: Kerekegyháza, 2022.07.13. 09:00 óra

**Dr. Kelemen Márk polgármester** köszönti a megjelenteket, és kérdezi Dr. Csima Gyula ügyvezető igazgatót, sikerült-e áttekinteniük a 2022.07.12.-én kiküldött szerződéstervezetet, amelyben átvezetésre kerültek a 2022.07.08.-án folytatott tárgyalás keretében elhangzott javaslatok. A változások a következők voltak:

A szerződés

1.1. pontjában az iparcsarnok teljes nettó alapterülete 2286,8 m<sup>2</sup>, a kiszolgáló helyiségek nettó alapterülete 278,8 m<sup>2</sup>;

1.3 pont kiegészült a birtokbaadáskor fotódokumentáció készítésével;

2.1 pontban a bérlet időtartamát 2022. július 20. napjától 2024. július 31. napjáig határozzuk meg;

2.3 pontban az üzem I. szociális és iroda épületrész 24 hónapon belül kerül kialakításra;

3.1.1 pontba az alapterület pontosításának következtében a havi bérleti díj összegét módosítottuk;

3.1.2.1 a bérleti díjat, mindig a Magyar Nemzeti Bank által az adott hónap első napján meghatározott EUR-HUF közép-devizaárfolyam alapján forintban fizeti meg a bérlő tárgyhónap 5. napjáig;

A felek megállapodnak továbbá, hogy a 2022. július hónapra eső tört havi bérleti díjat, a 2022. augusztus hónapra esedékes bérleti díjjal együtt fizeti meg a bérlő a bérbeadónak a 2022. augusztus 1. napján érvényes MNB EUR-HUF deviza középárfolyam szerint, forintban.

3.2 bekezdés törlésre került mely az éves fogyasztói KSH árindex alakulásának érvényesítéséről szólt; mivel 2 éves határozott idejű szerződés kötünk, és a bérleti díjat mindkét évre fixen meghatározza;

3.3 az óvadék megállapításának és módosításának összegét 2022. július 20. és 2023. július 20. napjához köti;

4.1 ponttal kiegészült a szerződés, amely a vagyonszociális és felelősségbiztosítás kérdését leszabályozza;

8.) c.) és 12.) pont törlésre került, a rendes felmondás így nem szerepel a szerződésben;

a volt 13.) pont, az átszámolás miatt jelenleg 12.) pont, kiegészült a bérlemény visszaadásánál, a szociális, és irodahelyiségek tisztasági festésével és a fotódokumentáció készítésével;

új 13.) pont részletezi a szerződés esetleges meghosszabbításának feltételeit: „A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés lejártá előtt tárgyalásokat folytatnak a bérleti szerződés esetleges meghosszabbítása érdekében. A bérbeadó a bérleti szerződés lejártá előtt 6 hónappal – Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete által meghatározott feltételek alapján – tárgyalásokat kezdeményez a bérbeadóval a bérleti szerződés meghosszabbítása érdekében. A tárgyalási feltételek elsődlegesen: a bérleti díj összege, amely



nem lehet kevesebb, mint a 3.1.2 pontban meghatározott bérleti díj, és az új bérleti időtartam. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy a bérbeadó ezen feltételeknek megfelelő pályázatot ír ki a bérlemény hasznosítása érdekében.”

**Dr. Csima Gyula ügyvezető igazgató** elmondja, sikerült áttekinteni, munkatársaim héten megtekintették ingatlant, és pár kérdés felmerül részünkről.

**Rózsa Pál** ismerteti a kérdéseket, jelenleg nincs kapu, azt véleménye szerint a tulajdonosnak kell elkészíteni. Az irodahelyiségek berendezési tárgyainak, illetve a kupolák karbantartásának kérdése, mivel újonnan épült létesítményről beszélünk, az esetleges meghibásodások garanciális javítása indokolt. Az 1.2.2 pontban nevesített nem teljesen kész irodának, - a 2.3 pont szerint - a cégünk végzi el a kialakítását, vagy az önkormányzat? Jelenleg kialakított udvari burkolattal nem kerülhető meg az épület, ha nagyobb forgalmú tevékenységet helyezünk át üzembe, akkor muszáj lesz kialakítani belső utat, ha megcsináltatjuk, lelakhatjuk-e, ha megfinanszírozzuk, ez nem igényel most azonnali döntést, közös megállapodás kérdése. Szükségünk lenne a használatbavételi engedélyre, és arra a dokumentációra, ami alapján a hatóság kiadta azt.

**Dr. Csima Gyula** az lenne a kérésünk, hogy a bérleti díj megfizetésének időpontját tárgyhó 15. napjában határozzuk meg, ezzel biztosítva az elkészült számla iktatását, feldolgozását, az ellenérték határidőben történő megfizetése érdekében. Kérésem lenne, hogy mind postai, mind elektronikus úton juttassák el részemre. Az EUR árfolyam meghatározását a tárgyhó 1. munkanapjához kötném. A biztosításaink módosítása (vagyon, felelősség) érdekében kérem, hogy adják meg az ingatlan könyvszerinti értékét.

**Dr. Kelemen Márk** elmondja, akkor vegyük sorba, hogy mik a szükséges fejlesztések: kapu, irodarész kialakítása. Az irodát mindenképpen ki kell alakítani. Valóban 2 lehetőség van, vagy a szerződésben foglaltak szerint a bérlő, vagy az önkormányzat valósítja meg azokat. Mivel a kiírásban is szerepeltettük, a kivitelezés költsége bérbetudással rendeződne, ha vállalják, akkor a szerződés-tervezet újabb módosítását el lehetne kerülni. A kialakítással kapcsolatos feladatok nem az önkormányzat kapacitásait terhelnék, és nem jelentene gondot önöknek, hogy idegen, általunk megbízott kivitelezők zavarják az ott folyó tevékenységet. Jelenleg a kapu kiépítése nem része a szerződésnek, az további költséget keletkeztetne, kialakítását jelenleg nem terveztük.

A garanciális időszak 3 év, és az majdnem teljesen lefedi a szerződés időtartamát. Bármilyen meghibásodik, vagy egyéb rendkívüli esemény következik be, a bérlő köteles azt jelezni. Kéri ezekről a haladéktalan tájékoztatást a garanciaérvényesítés, és a vagyonszavatolási intézkedések miatt.

**Rózsa Pál** elmondja, hogy az ÜZEM I. szociális, és iroda épületrésze, mivel még nincs készen nem hasznosítható. Amíg nem készül el, addig a bérleti díjat nem kívánnak fizetni ezen részre vonatkozóan. Az elektronikus úszókapu kialakítása ütemezetten is megvalósulhat, a telephelyen őr intézi a kapunyitást, a kapunyitómotor későbbiekben is beszerelésre kerülhet, zártszelvényre szerelt, drótfonatos kapura gondolunk. Tevékenységünk megkezdését most nem akadályozza a kapu hiánya, de a későbbiekben feltétlenül szükségünk lesz rá.

**Dr. Kelemen Márk** ezt a kérdést most kell rendezni, hogy a közeljövőben emiatt szerződést ne kelljen módosítani, mivel a módosítás újabb képviselő-testületi döntéshez kötött. A kapu kialakítását szintén bérleti díj betudással rendeznénk, a 2.3 pontba javasolja beépíteni. A belső

út kialakítását önkormányzatunk nem tudja jelenleg vállalni, költségvetés sem áll róla rendelkezésre, egyetérttek, hogy arról esetlegesen későbbiekben egyeztessünk.

**Dr. Csima Gyula** maradjon akkor így a szerződésben, vállalják a szükséges kivitelezési munkákat, javasolja, hogy az ügyletből következő hónapokban az önkormányzatnak bevétele is legyen, a költségek - azok elkészülte után – a fennmaradó bérleti díjban kerüljenek érvényesítésre, arányosítva. Az úszókaput 6 hónapon belül, a szociális, irodarészt 12 hónapon belül készítik el.

**Dr. Kelemen Márk** összefoglalva az eddig elhangzottakat: az irodarész, és az úszókapu bérbetudással kerül kialakításra, a költségek arányosítva, a bérleti időtartamból hátralévő időszakra elosztva kerülnek érvényesítésre. Az úszókapu 6 hónapon belül, a szociális, irodablokk 12 hónapon belül készül el, amíg nincs kész a szociális, és irodarész, addig nem fizetnek bérleti díjat erre a 139 m<sup>2</sup>-re. Számlázás a tárgyhó első munkanapján meghatározott MNB EUR árfolyamon történik, a megfizetésre az adott hónap 15. napjáig. Papír alapú számlát küldünk postai úton, és e-mailben. A birtokbaadásra a szerződéskötés napján kerül sor. Ezekkel a módosításokkal egyetértenek-e?

**Dr. Csima Gyula és Rózsa Pál** kijelentik, hogy elfogadják a módosító javaslatokat.

**Dr. Kelemen Márk** a munkatársaim átadják a kért dokumentációkat, és megküldik a kért adatokat a tárgyalás után, hogy a birtokbavételt követően a tevékenységüket minél korábban meg tudják kezdeni.

A képviselő-testületi ülésre várhatóan a héten sor kerül, amelyre beterjesztem a szerződéstervezetet. Jelen szerződéstervezet EUR alapú elszámolást tartalmaz, míg a pályázati kiírás a számlázás összegét a szerződéskötés napján érvényes HUF-EUR árfolyamhoz köti. A képviselő-testület hagyja jóvá a szerződést, amennyiben módosító indítványként felmerül, hogy esetlegesen térjünk vissza a forint alapú elszámoláshoz, a szerződés egyéb pontjai változtatása nélkül, akkor elfogadják-e a forint alapú szerződést is a mai napon elfogadott változtatásokkal.

**Dr. Csima Gyula és Rózsa Pál** kijelentik, hogy a szerződést forint alapú fizetési feltételekkel is elfogadják.

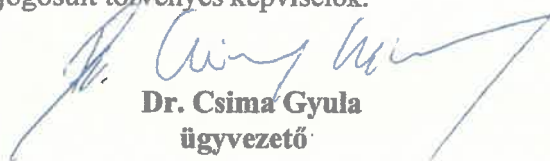
További kérdés, hozzászólás nem hangzott el, jegyzőkönyv lezárva 09:50 órakor.

**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 „....”**

**átvevő: .....**

## Jelenléti ív

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

2022. július 13. 09:00 óra

név	képviselt szerv	aláírás
DR. CSINA GYULA	P-DEVELOPMENT KFT.	
RÍZSA PÁL	P-DEVELOPMENT KFT.	
DR. KELEMEN MÁRK	Kháza Önk.	
VINCZE MIKLÓS	Kháza Önk.	
FERENC PÉTER	Kháza Önk.	
HALCSIKNÉ SZABÓ RIGNÉS	Kháza Önk.	