

Előterjesztés

a Magyarországi Sertéstenyésztők és Sertéstartók Szövetségének helyiségbérletéről

1. előterjesztés száma: 169/2023
2. előterjesztést készítő személy neve: Soós Attila
3. előterjesztés készítésében közreműködő személy neve: –
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 1. számú melléklet: határozati javaslat
 2. számú melléklet: kérelem
 3. számú melléklet: bérleti szerződés tervezet
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
 - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyilvános
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
 - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
 - a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 3/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Gazdálkodási Bizottság!

A Magyarországi Sertéstenyésztők és Sertéstartók Szövetségének (MSTSZ) vezetője – Horváth István elnök képviseletében Fitos Gábor ügyvezető igazgató – kéréssel fordult önkormányzatunkhoz, hogy a munkaszervezetük székhelye számára lehetőségeihez mérten biztosítson egy helyiségcsoportot bérlemény formájában részükre.

Előzetes tárgyalásaink során egyeztettük az elvárt feltételeket, az önkormányzat lehetséges bérleményeit.

Az egyeztetés eredményeként alakult ki az a közös álláspont, hogy a Kossuth tér 16. alatti – volt okmányiroda – helyiségcsoport bérbeadása tudja kiszolgálni az igényeket, kiegészülve az épület alagsorában található 1 vagy 2 db garázs helyiséggel, melyet raktározási célra használnának

Az iroda helyiségcsoport 426 m², a garázs 21 m² hasznos alapterületű, önálló megközelítéssel rendelkezik, jelenlegi formájában komfortos, mivel a fűtés – ami a Kossuth tér 14. alatti irodaépület hőközpontjából működött – nem üzemel, a megemelkedett energiaárak, valamint a kazánok műszaki állapota miatt nem is tervezzük az újraindítását.

A helyiségcsoport az Egészségügyi Központ tervezett fejlesztésének részét képezi, az elkészült tervek alapján az alapellátás és diagnosztikai részleg részére biztosítana elhelyezést. Tekintettel arra, hogy az állami beruházások bizonytalan időre – forráshiány miatt – felfüggesztésre kerültek, a fejlesztés újraindításáig az ingatlan hasznosítása az önkormányzat érdeke.

A helyiségcsoport célzott átalakítását a bérlő végzi, amit a bérleti jogviszony végén vissza is alakít.

A bérleti díjat a 324/2018. (XII. 12.) képviselő-testületi határozat, valamint a helyiségcsoport alapterülete, komfortfokozata alapján állapítottuk meg az irodahelyiségek esetében 645.497,- Ft + Áfa/hó, a garázsok esetében – az egyik garázs csak az orvosi ügyelet megszűnése után szabadul fel – 8.707,-Ft + Áfa/hó/garázs összegben.

A bérleti díjon felül a bérlő fizeti a helyiségcsoport közüzemi díjait is (áram, víz-csatorna, hulladékszállítás, távközlés, stb).

A bérleti jogviszony időtartamát a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló rendeletünk 57. § (1) bekezdésétől – legfeljebb 5 évre, határozott idő – eltérően határozatlan időben javasolom meghatározni a fent említett Egészségügyi Központ fejlesztési terveire figyelemmel, 90 napos rendes felmondási határidő kikötésével. A bérleti jogviszony kezdő napja 2024. január 1.

Az MSTSZ két, különálló szervezetet kezel, ezért rajta kívül a Vágóállat- és Hús Szakmaközi Szervezet és Terméktanács is ide jelentené be a székhelyét a bérleti jogviszony időszakára.

Kérem a képviselő-testületet, hogy az épület hasznosítása érdekében támogassa a bérleti jogviszony létrehozását.

Bicske, 2023. december 13.

Bálint Istvánné
polgármester

1. melléklet a 169/2023. előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Magyarországi Sertésenyésztők és Sertéstartók Szövetségének helyiségbérlete

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában álló bicskei 1602/9 hrsz-ú ingatlan Bicske, Kossuth tér 16. alatti, önálló, 426 m² alapterületű helyiségcsoportját, valamint 2 db gépkocsi tárolót bérleti jogviszony formájában biztosítja a Magyarországi Sertésenyésztők és Sertéstartók Szövetsége (adószám: 18050990-2-13) részére, a munkaszervezetének központja, irodái céljára,
2. a bérleti jogviszonyt határozatlan időre – az Egészségügyi Központ tervezett fejlesztésére figyelemmel 90 napos határidejű rendes felmondás lehetőségével – biztosítja, melynek kezdete 2024. január 1. napja,
3. a bérleti díjat a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjáról szóló 324/2018. (XII. 12.) képviselő-testületi határozat alapján az iroda helyiségcsoport esetében 645.497,-Ft + Áfa/hó, a garázsok esetében 8.707,-Ft + Áfa/hó/garázs összegben határozza meg, továbbá fenntartja a jogot, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját szabályozó határozatának felülvizsgálata esetén a bérleti díjat évente egy alkalommal a határozat módosításának megfelelően egyoldalúan módosítsa. A bérleti díjon felül a bérlemény közüzemi költségeit a bérlő fizeti,
4. a helyiségcsoport célzott átalakításához, az épületszerkezet megváltoztatása nélkül – a műszaki tartalom polgármesterrel való előzetes egyeztetésével – hozzájárul, az átalakítás költségeit a bérlő viseli,
5. a bérleményben dolgozók számára az ingatlan udvarában biztosítja a parkolás lehetőségét, előzetesen egyeztetve az Egészségügyi Központ NKft-vel, nem akadályozva az NKft munkavállalóinak parkolását.
6. hozzájárul, hogy a Magyarországi Sertésenyésztők és Sertéstartók Szövetsége (adószám: 18050990-2-13), valamint a Vágóállat- és Hús Szakmaközi Szervezet és Terméktanács (adószám: 18062276-2-13) a bérleményt székhelyeként megjelölje.
7. felhatalmazza a polgármestert, hogy a részletek egyeztetését követően a bérleti szerződést kösse meg,
8. felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötése érdekében szükséges valamennyi jognyilatkozat és kötelezettségvállalás megtételére.

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Polgármester



MAGYARORSZÁGI SERTÉSTENYÉSZTŐK ÉS SERTÉSTARTÓK SZÖVETSÉGE

Bálint Istvánné

Úrhölgy részére

Bicske Város képviselőtestülete

részére

Bicske Város Önkormányzata

polgármester, képviselőtestületi tagok

Tárgy: Kérelem Bicske Kossuth tér 16. sz. alatti ingatlan bérléséhez

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tisztelt Önkormányzati Képviselők!

Ezúton is köszönöm az előzetes egyeztetés lehetőségét, hogy a hazai sertéságazat szakmai szervezete számára új központi helyet találhassunk.

A Magyarországi Sertésenyésztők és Sertéstartók Szövetsége (MSTSZ) 2015-ben kezdte meg működését, mára a legnagyobb hazai sertéságazati szakmai szervezetté vált. Több mint 1200 sertéstartó taggal, több mint 2000 partnerrel, a hazai kocaállomány 95 %-át lefedő szervezetként végez érdekvédelmi tevékenységet. A szervezet célja, hogy összefogja a hazai sertéstartók és tenyésztőszervezetek működését, közreműködjön az Európai Unió és hazai szabályozási környezet alakításában. A Szövetség olyan szervezeti és működési struktúrát alakított ki, ami lehetővé tette, hogy az állam meghatározott feladatok ellátását a szövetségnek delegálja.

Az MSTSZ Munkaszervezetet működtet, 20-22 munkavállalóval. A központi ügyintézés 4-5 fővel látjuk el, míg 15 sertéságazati területi felelős végzi a tevékenységét országos szinten.



MAGYARORSZÁGI SERTÉSTENYÉSZTŐK ÉS SERTÉSTARTÓK SZÖVETSÉGE

Az MSTSZ legfontosabb feladatai:

- állatjóléti támogatások koordinálása, feltételeinek ellenőrzése, igazolás kiállítása (összesen 18 Mrd Ft támogatásban közreműködés) - hazai rendelet által delegált feladat
- nyomonkövetés, a sertés Egységes Nyilvántartási és Azonosítási Rendszer működésének segítése, koordinálása, állatjelölés – hazai rendelet által delegált feladat
- füljelző forgalmazás, gyártás
- Tenyészet Információs Rendszer (TIR) adatbázis frissítése
- Sertéstelepi Minősítő Rendszer üzemeltetése, auditok elkészítése, járványvédelmi felkészültség növelése
- rendeletek, jogszabályok véleményezése

Jelenleg a MATE herceghalmi Kutatóintézetében van a Szövetség székhelye, de a bérleti szerződés felmondásra került 2023. december 31-ével bezárólag.

Az előzetes egyeztetések során kérelmünket az alábbiakban próbálom röviden összefoglalni:

A Bicske Város tulajdonában álló Bicske Kossuth tér 16. szám alatti iroda bérlésének lehetőségét kérjük Önöktől. Belső átalakítást tervezünk az ingatlan jelentős részén. Kisebb tárgyaló kialakítását, illetve a korábbi ügyféltér szekcionálását. Tisztasági festésre, illetve új padlóburkolatra lesz szükség, valamint a fűtési rendszer modernizálására. Amennyiben van rá lehetőség, a felújítás elszámolhatóságára várjuk a Tisztelt Képviselőtestület javaslatát. Az épületen túl, a már említett füljelző gravírozási tevékenységünkhöz szükségünk lenne kb. 40-50 m² területű, jól megközelíthető tároló helyiségre. A belső udvarban található garázsok kiváló lehetőséget biztosítanak számunkra, így kérjük fontolják meg annak bérleti



MAGYARORSZÁGI SERTÉSTENYÉSZTŐK ÉS SERTÉSTARTÓK SZÖVETSÉGE

lehetőségét is. Saját klímákkal rendelkezünk, így annak áttelepítése saját költségünkre történne. A napi munkavégzéshez parkolóhelyekre is szükségünk lenne.

Két szervezet van a kezelésünkben, a Magyarországi Sertésenyésztők és Sertéstartók Szövetsége (MSTSZ), valamint a Vágóállat- és Hús Szakmaközi Szervezet és Terméktanács (VHT). A szerződő fél és költségviselő az MSTSZ lenne, ugyanakkor mindkét szervezet számára szükségünk van székhely bejegyzési engedélyre.

Az MSTSZ részéről a kapcsolattartó Fitos Gábor (+36 20 3322406) ügyvezető igazgató, az operatív munkáért felelős.

Még egyszer tisztelettel köszönjük az eddigi közreműködést!

Bízva a jövőbeni együttműködés lehetőségében:

Üdvözlettel:

Horváth István

MSTSZ elnök, országgyűlési képviselő

nevében,

Magyarországi Sertésenyésztők
és Sertéstartók Szövetsége
2053 Herceghalom, Gesztenyés út 1.
Adószám: 18050990-2-13

Fitos Gábor

MSTSZ

ügyvezető igazgató

Tel.: 06 20/332 24 06

Email.: fitos.gabor@mstsz.eu

BÉRLETISZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Bicske Város Önkormányzata** (képviseli: Bálint Istvánné polgármester) Bicske, Hősök tere 4., mint Bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **Magyarországi Sertéstenyésztők és Sertéstartók Szövetsége** (adószám: 18050990-2-13; képviseli: Fitos Gábor ügyvezető igazgató), mint Bérelő, (továbbiakban: Bérelő)

között az alábbi feltételek mellett:

- 1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérelő bérbe veszi a Bicske, Kossuth tér 16. szám alatti (bicskei 1602/9 hrsz.) nem lakás céljára szolgáló 426 m² alapterületű helyiségcsoportot, valamint a Kossuth tér 15. alagsorában lévő 2 db 21-21 m² alapterületű garázst (továbbiakban bérlemény) – Bérelő központi irodáinak, székhelyének üzemeltetése céljából.
- 2.) Jelen bérleti szerződés 2024. január 1. napjától határozatlan időre jön létre. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény a Bicskei Egészségügyi Központ tervezett fejlesztési területének része, a fejlesztés megkezdése esetén Bérbeadó jogosult a rendes felmondás szabályai alapján – 90 napos határidővel, a hónap utolsó napjára jelen jogviszonyt felmondani.

Bérbeadó köteles a Bérleményt legkésőbb **2024. január 5.** napjáig a Bérelő birtokába adni. A birtokba adásról Felek Birtokbaadási Jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a mérőórák gyári számát, állását, valamint a Bérlemény állapotát. A Birtokbaadás során Bérbeadó köteles a Bérlemény kulcsait Bérelő részére átadni.

- 3.) Szerződő felek a bérlemény bérleti díját a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját szabályozó 324/2018. (XII. 12.) számú bérbeadói határozat alapján állapítják meg mely irodahelyiségek esetében 645.497,-Ft + Áfa/hó, (I. díjővezet, „B” hasznosítási mód, közművesítettség szorzó 90%), a garázsok esetében 8.707,-Ft + Áfa/hó/garázs ((I. díjővezet, „E” hasznosítási mód, közművesítettség szorzó 55%) bérleti díjat jelent. Bérelő a bérleti díjat minden hónap 8. napjáig előre esedékesen fizeti meg a Takarékbank Zrt.-nél vezetett 50420410-10000128 számú számlára.
- 4.) A Bérelő elismeri a Bérbeadó azon jogát, hogy a hatályos, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját szabályozó önkormányzati határozat módosítása esetén – vonatkozó jogi korlátok között – jogosult a szerződés bérleti díjra vonatkozó részét évente egy alkalommal, egyoldalúan módosítani.
- 5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény víziközmű és elektromos közüzemi költségeit a beépített mérőkön mért fogyasztás alapján Bérelő a Bérbeadó felé (vagy közvetlenül a közműszolgáltató felé) fizeti meg számla ellenében. Felek megállapodnak abban, hogy a közüzemi díjszabás a közüzemi szolgáltatók díjváltozásai esetén a szolgáltatói ármódosítás mértékében változhatnak.
- 6.) Bérelő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 3 hónapi nettó bérleti díjnak megfelelő összeget, azaz- Ft-ot letétbe helyez az 50420410-10000166 számú számlára. A biztosítékból Bérbeadó közvetlen kielégítést kereshet abban az esetben, ha

a Bérló a bérleményt a jelen szerződés szerinti határidőben nem hagyja el, az okozott kárt nem téríti meg, az eredeti állapotot nem állítja helyre, továbbá bérleti díj hátraléka áll fent. Szerződés szerű teljesítés esetén a szerződés megszűnésekor a biztosíték 15 napon belül visszajár a Bérló részére.

- 7.) A bérloői használathoz szükséges átalakítások költségei a Bérlőt terhelik. Az átalakítások műszaki tartalmáról a kivitelezés megkezdése előtt Bérbeadó tájékoztatni kell. Bérbeadó a műszaki tartalommal szemben kifogást emelhet. Értéknövelő beruházást a Bérló csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet, ennek megtérítésére csak a hatályos önkormányzati rendelet rendelkezései alapján, a Bérbeadóval kötött ilyen irányú külön írásbeli megállapodás esetén és az abban foglalt mértékben tarthat igényt.

Az épület közterületi homlokzatán valamint a homlokzat nyílászáróin cégtábla elhelyezéshez a Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja, és kötelezettséget vállal arra, hogy minden ehhez szükséges nyilatkozatot megtesz.

- 8.) Bérló tudomásul veszi, hogy a bérlemény használatának célját csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg. A helyiségnek az engedélyezett céltól – engedély nélkül történő – eltérő hasznosítása, vagy más személy engedély nélküli befogadása a szerződés Bérbeadó általi rendkívüli felmondását vonja maga után.
- 9.) Bérbeadó hozzájárul, hogy a Bérló, valamint a Vágóállat- és Hús Szakmaközi Szervezet és Terméktanács (adószám: 18062276-2-13) a bérleményt székhelyeként megjelölje.
- 10.) A bérlemény üzemeltetésével összefüggésben a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása Bérló kötelezettsége.
- 11.) Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a bérleményre jelen állapotában és értéken vagyonbiztosítással rendelkezik. Bérbeadó az esetlegesen keletkező károkért csak a vagyonbiztosításában szereplő értékig vállal felelősséget a bérleményben keletkező károkért. Az ingóságokban és esetlegesen a bérlemény biztosítási értéke felett keletkező károkért Bérbeadó nem felel.
- 12.) Bérló a bérlemény használatával kapcsolatban keletkező hulladék elszállításáról a bérlemény birtokbavételének napjától gondoskodni köteles. A hulladék tárolása a Bérlemény udvarában lehetséges, a helyszínt Bérbeadó biztosítja. A Bérlemény előtti közterület, járda takarítása, síkosság-mentesítése a Bérbeadó feladata és költsége.
- 13.) Bérló, valamint a 9.) pontban írt szervezet alkalmazásában álló munkavállalók részére a bérlemény udvarán biztosított a parkolás lehetősége, a parkolás rendjét egyeztetni kell a Bicskei Egészségügyi Központ Kft-vel, a parkolás nem akadályozhatja a Kft. munkavállalóinak parkolását.
- 14.) Bérbeadó a bérleti szerződést cserehelyiség felajánlása és biztosítása, illetve kártalanítás nélkül rendkívüli felmondással felmondhatja, ha

- a.) a Bérló a bérleti díj fizetési kötelezettségének a megállapodott határidőig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire Bérbeadó Bérlőt – újabb határidő kitűzésével – írásban figyelmeztette, s e határidő eredménytelenül telt el,
- b.) Bérló a szerződésben vállalt vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségének nem tesz eleget.
- c.) a Bérló a Bérbeadóval vagy az ingatlan használóival szemben botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsít,
- d.) a Bérló Bérbeadói engedélyhez kötött tevékenységet Bérbeadó engedélye nélkül végez,
- e.) a Bérló a helyiséget (közös használatra szolgáló helyiséget, területet) rongálja vagy rendeltetésellenesen használja.

A felmondás előtt a teljesítésre, illetve a helytelen magatartás megszüntetésére Bérbeadó Bérlőt felszólítja.

Bérbeadó a felmondást a kötelezettség teljesítésére megszabott határidő eredménytelen eltelte után a jogszabályokban előírt határidővel írásban közli Bérlóval.

A felmondás az első két esetben az elmulasztott határnapot követő hónap, egyéb esetben a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő 15 napnál rövidebb nem lehet.

- 15.) A Bérló tisztában van azzal, hogy a Bérbeadót a hátralékos bér és járuléka erejéig a Bérlónek a bérlemény területén lévő vagyontárgyain – kivéve a Bérlónek és ügyfeleinek adatait tároló adathordozók, dokumentumok – zálogjog illeti (Ptk. 6:337.§ /1/).
- 16.) A Bérló a bérleti szerződést bármikor írásban felmondhatja. Ebben az esetben a helyiségbérleti jog megszerzésével kapcsolatos költségeinek megtérítését nem igényelheti és egyéb vagyoni igényvel sem léphet fel Bérbeadóval szemben. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de 90 napnál rövidebb nem lehet.
- 17.) A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén Bérló köteles a helyiséget tisztán, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó rendelkezésére bocsátani. a székhelybejegyzést megszüntetni.
- 18.) Bérló tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát Bérbeadónak előzetesen be kell jelentenie, ahol bérbeadói hozzájárulást kell kérnie.
- 19.) Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén – a szerződés megszűnését követő 15 napon belül – az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat elbontja és elszállítja. Amennyiben Bérló ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult azt a Bérló költségére és veszélyére elvégezni.
- 20.) Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv., valamint a 3/2023. (II. 14.) számú önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.

21.) A szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik a Bérbeadó székhelye szerinti illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

Bicske, 2023.

.....
Bérbeadó
Bálint Istvánné
polgármester

.....
Bérlő
Fitos Gábor
ügyvezető igazgató

ellenjegyzem:

Fritz Gábor jegyző

Molnár Enikő pénzügyi irodavezető

dr. Kelemen Péter ügyvéd