

# ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. október 17-én

tartandó rendkívüli ülésére

**Az előterjesztés tárgya: Határ úti 1545/20 hrsz.-ú ingatlan beépítési kötelezettsége**

Iktatószám: 8242 - 3 /2024.

Melléklet: 1 db

**A napirend előterjesztője:** Polics József polgármester

**Az előterjesztést készítette:** Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda  
Kispálné Salamon Éva vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

<b>Bizottság</b>	<b>Hatáskör</b>
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SzMSz. 1. melléklet 3.3.6. pont

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendó):

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés:

Meghívott:

A határozatot kapja:

Justfit Kft. Sándor Péter ügyvezető [peter.sandor@justfitart.com](mailto:peter.sandor@justfitart.com)

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület a 128/2022. (IX.29.) sz. határozatával értékesítésre kijelölte a Határ úton található ingatlanokat, melyeket úgy hirdettünk meg, hogy az adásvételi szerződések megkötésére a Körtvélyesi iparterület fejlesztési projekt fenntartási időszakának lejárata után kerülhet sor, és addig az ingatlanok bérbeadás keretében kerülnek hasznosításra.

Sikeres licitet követően Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága 2022. november 30-án a mellékelt bérleti szerződést kötötte a Justfit Technology Kft.-vel a Határ út 5. szám alatti 1545/20 hrsz.-ú, 1 ha 0015 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan bérletére.

A Kft. a szerződésben vállalta, hogy a bérleti szerződés aláírásától számított 3 éven belül legalább 5 %-os beépítettséggel gazdasági célra beépíti az ingatlant és a gazdasági tevékenységet használatbavételi engedély birtokában megkezdi.

A vállalkozás képviselője azzal kereste meg Komló Város Önkormányzatát (továbbiakban: Önkormányzat), hogy a beépítésre adott határidőt 3 évről 4 évre hosszabbítsuk meg.

Indokként azt hozták fel, hogy folyamatban van az Agrárminisztérium által kiírt Feldolgozó üzemek komplex fejlesztésének támogatása pályázat keretében egy „Okos” Csokoládégyár című pályázat beadása, melynek sikeressége esetén 2025. elején kezdődhet meg a kivitelezés, így az eredeti határidőben nem tudják azt befejezni. A projekt megvalósítása 30 munkahelyet teremthet.

A beépítésére vonatkozó határidő 1 évvel történő meghosszabbítását támogatom. A szerződés 7. pontjában szereplő határidő módosításával egyidejűleg, a módosításhoz kapcsolódóan a szerződés szövege néhány helyen – lényeges tartalmat nem érintően – módosult (pl. az eredeti bérleti díj helyett az aktuális bérleti díj feltüntetése).

A vállalkozás a 2024. október 8-án küldött e-mailben kérte, hogy a módosított határidőt tartalmazó bérleti szerződést, illetve az önkormányzat hozzájárulását a projekt végrehajtásához legkésőbb 2024. október 14-én reggel küldjük meg nekik, mivel a beadási határidő akkor jár le.

A remélt jövőbeni munkahelyek érdekében utasítottam a Városgondnokság vezetőjét, hogy a módosított bérleti szerződést írja alá. Egyidejűleg kiadtam az Önkormányzat hozzájárulását a pályázat benyújtásához és a projekt megvalósításához.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az illetékes bizottság véleményének figyelembevétele mellett vitassa meg az előterjesztést és utólagosan hagyja jóvá a szerződésmódosítást.

**Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „*Határ úti 1545/20 hrsz.-ú ingatlan beépítési kötelezettsége*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Komló, Határ út 5. sz. alatti 1545/20 hrsz.-ú ingatlan esetében a beépítésre vonatkozó, a bérleti szerződés aláírásától számított 3 éves határidőt **1 évvel meghosszabbítja** és a **szerződésmódosítást utólagosan jóváhagyja**.

**Határidő:** 2024. október 17.

**Felelős:** Polics József polgármester  
Bareith Péter intézményvezető

**Komló, 2024. október 10.**

**Polics József**  
**polgármester**

## 1. sz. melléklet

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
		Pénzügyi Iroda	
Érk.:	dátum	szám:	29682
ikt.:	dátum	szám:	6166-16
Mell.:	Ul.:	Képviselet	

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága (7300 Komló, Kossuth Lajos u. 19., törzsszáma: 555951, adószám: 15555953-2-02, KSH statisztikai számjel: 15555953-8412-322-02 képviseli: Bareith Péter) bérbeadó,  
 másrészről Justfit Technology Kft. (2161 Csomád, Levente u. 14. A. ép., adószám: 23271676-2-13, képviseli: Sándor Péter ügyvezető) bérlő között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

## Bevezetés

Komló Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Komló 1545/20 hrsz.-ú, 1 ha 0015 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan vagyonkezelője Komló Város Önkormányzat Városgondnoksága (bérbeadó).

Bérlőnek tudomása van arról, hogy az ingatlan fejlesztésére a TOP-1.1.1-15-BA1-2016-00001 azonosító számú „Iparterületek elérhetőségének fejlesztése, valamint alapinfrastruktúrájának kiépítése Komló-Körtvélyes városrészben” című projekt keretében került sor. A 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI.5.) Kormányrendelet 85. §-a, valamint az 1. melléklet 278.7. pontja alapján az értékesítés és bérbeadás az irányító hatóság egyedi engedélyével, illetve előzetes jóváhagyásával történhet meg. Az ingatlanra a bérlő a lefolytatott licit eljárás eredményeként vételi jogot szerzett, azonban tudomásul veszi, hogy adásvételi szerződés megkötésére csak a projekt fenntartási időszakának lejárata után kerülhet sor. A befizetett bérleti díj a vételárba nem számít be.

Az ingatlan bérbeadásáról és annak feltételeiről Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 128/2022. (IX. 29.) KTH számú határozatával döntött.

Az adásvételi szerződés megkötéséig felek egymással az alábbi bérleti szerződést kötik:

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi a Bevezetésben körülírt ingatlant.
  2. A bérleti időszak kezdete a szerződés aláírásának napja, bérlő ettől a naptól veheti birtokba az ingatlant, a bérleti díjat is ekkortól fizeti. A bérleti időszak a pályázat fenntartási időszakának végéig tart.
  3. Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére 10 éven belül nem kerül sor, úgy a bérleti szerződés automatikusan határozatlan időtartamúvá válik.
  4. Az ingatlan havi bérleti díja 67.000,- Ft + ÁFA, azaz Hatvanhétezer forint + ÁFA.
- Felek megállapítják, hogy a bérleti díj mértéke licit eljárásán kialakult összeg, mely évente az infláció mértékével emelkedik, nettó 1000,-Ft-ra kerekítéssel.
- A bérleti díjat havonta előre, minden hónap 10. napjáig köteles bérlő megfizetni bérbeadó OTP Banknál vezetett 11731063-15555953 számú bankszámlaszámára.
5. Felek rögzítik, hogy bérlő megfizetett a tulajdonos számlájára 800.000,-Ft licitelőleget. A befizetett előleg a vételárba beszámításra kerül.
  6. Az ingatlan sarokpontjainak kitűzését a pályázónak – saját költségén – kell megrendelnie a földhivataltól.
  7. Bérlő vállalja, hogy a bérleti szerződés aláírásától számított 3 éven belül gazdasági célra beépíti

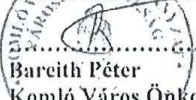
S A


6166/2022 xxi

az ingatlant, legalább 5 % beépítettséggel (min. 500 m<sup>2</sup>-es épület) és ott a gazdasági tevékenységét használatbavételi engedély birtokában megkezdi. Bérbeadó hozzájárul, hogy építési engedély birtokában bérlő az ingatlant beépítse.

8. Bérbeadó részéről kizárólag rendkívüli felmondásnak van helye.
9. Bérlő a bérleti szerződés aláírásával elismeri, hogy az ingatlan közművesítési lehetőségeit megismerte, a rácsatlakozás lehetséges módozataival tisztában van, az ingatlant jelenlegi, megtekintett állapotában veszi bérbe. Bérbeadó e tekintetben semminemű kötelezettséget nem vállal.
10. A bérlet időtartama alatt a bérlő a saját kockázatára és veszélyére végezhet beruházásokat a területen, amelyeket az önkormányzat abban az esetben, ha bármilyen okból nem történik meg az adásvétel, nem köteles visszatéríteni.
11. Amennyiben a pályázati fenntartási idő lejártá után az önkormányzat megvételre történő felajánlása után bérlő nem él a vételi lehetőséggel, úgy a bérleti díj a következő hónaptól a 10-szeresére emelkedik.
12. Bérbeadó rendkívüli felmondása esetén bérbeadó írásbeli felszólítása alapján bérlő köteles az ingatlant 30 napon belül elhagyni, és bérbeadó kárát megtéríteni.
13. Bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult a bérlő szerződésben foglalt lényeges kötelezettsége megszegése esetén, így különösen, ha a bérlő a bérletdíj-fizetési kötelezettségével 60 napot meghaladó késedelembe esik, engedély nélküli beruházást végez az ingatlanon stb.
14. A bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv., valamint Komló Város Képviselő-testülete Vagyonrendelete az irányadók.
15. Jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi az ingatlan értékesítésével kapcsolatos részletes pályázati kiírás, valamint a bérlő licit során tett nyilatkozata.
16. Felek a megkötendő adásvételi szerződés lényeges feltételeit az alábbiak szerint állapítják meg:
  - 16.1. Az ingatlan vételára: 8.012.000,-Ft + ÁFA.
  - 16.2. A vételár évente az infláció mértékével, ezer Ft-ra kerekítve emelkedik.
17. Felek a megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Komló, 2022. november 30.

  
Bareith Péter  
Komló Város Önkormányzat  
Városgondnoksága  
intézményvezető  
bérbeadó

  
Justfit Technology Kft.  
Sándor Péter  
ügyvezető  
bérlő