



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette: Fodor Rita

Előterjesztő: Hegedűs Ferenc polgármester

Főkefe Nonprofit Kft. kérelme

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2016. április 29-i ülésére

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
<input type="checkbox"/> Szociális bizottság	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt szavazás
<input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság	<input type="checkbox"/> Zárt	<input type="checkbox"/> Titkos szavazás
<input type="checkbox"/> Közbeszerzési Bizottság		<input type="checkbox"/> Egyszerű többség
<input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület		<input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség

1. A tárgyalandó témakör tárgyilagos és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a február havi ülésén fogadta el a Főkefe Nonprofit Kft-vel 2016. évre az új bérleti szerződés megkötését.

Az új bérleti szerződést megküldtük. A vállalkozás képviselői elmondták, hogy ügyvédjük nem ér egyet az évek óta meglévő szerződés tartalmával. Az alábbi levelet kaptuk:

Tisztelt Polgármester úr!

Hivatkozással az Önnel történt személyes megbeszélésünkre, mellékelten küldjük a kérelmünket, valamint a Képviselő-Testület elé terjeszthető 2016. évre vonatkozó Bérleti Szerződés tervezetünket, további ügyintézés céljából.

A Bérleti Szerződést a jogász is elolvasta, aki azt javasolta, hogy egy jelképes bérleti díjat (10.000, - Ft) fel kell tüntetni, mert az ingyenes nem számít szerződésnek.

Várjuk levelünkkel kapcsolatos szíves visszajelzésüket."

Összehasonlítva a két szerződés szövegezését látható, hogy a vállalkozás által elkészített tervezetből kimarad a rétsági munkavállalók után járó bérleti díjkezdmény, és a tájékoztatási kötelezettség. A szerződés jóváhagyását követően az önkormányzat nem tudja védeni a **rétsági** munkavállalókat. Jelezni szeretném, hogy nincs olyan információ, hogy rétsági megváltozott munkaképességű személy munkavállalási kérelmét elutasították volna.

A vállalkozás rendszeresen eleget tesz létszámjelentési kötelezettségének. 2015. január hónapban a 30 fős dolgozói létszámból 23 fő volt a rétsági lakos, tehát a vállalkozásnak bérleti díj fizetési kötelezettsége nem keletkezett.

2015. szeptemberétől változott a helyzet, havi 6.000 Ft bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezett a vállalkozásnak.

2016. évi adatok:

	Rétsági dolgozók	Egyéb településen élő dolgozók
2016. január hó	21 fő x 14.000 = 294.000 Ft	20 fő
2016. február hó	21 fő x 14.000 = 294.000 Ft	20 fő
2016. március hó	20 fő x 14.000 = 280.000 Ft	20 fő

Összességében megállapítható, hogy bérleti díj fizetési kötelezettsége fennáll a vállalkozásnak.

A szerződéssel kapcsolatban megkértük az önkormányzat ügyvédjének is a véleményét. Az alábbi választ kaptuk:

„Tisztelt Jegyző Úr, Kedves Rita !

A cég jogászának véleményével nem értek egyet.

A bérlet díj a szerződésben egyértelműen meg van határozva. Rögzítésre került az is, hogy a bérleti díjjal szemben milyen feltételek mellett vehet a cég igénybe kedvezményt.

Az általuk javasolt módosítással a feltételek nélküli minimális bérleti díj kerülne bebetonozásra. Ezzel az önkormányzat elveszítené a kontrollt a cég foglalkoztatással kapcsolatos kötelezettsége felett.

Üdvözlettel:

Dr. Gáspár Zoltán

ügyvéd „

A másik kérésre a vállalkozásnak az, hogy az önkormányzat biztosítson részére 600-1000 m² alapterületű helyiséget. Tevékenységét szeretné bővíteni, vállalná, hogy 100 fő megváltozott munkaképességű személyt foglalkoztat. A vállalás arra nem vonatkozik, hogy a létszámnövekmény mely település(ek) lakóiból valósulnak meg.

Kérem a Tisztelt Testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Rétság, 2016. április 15.

Hegedűs Ferenc
polgármester

2. Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása:

39/2016. (II.26.) számú KT határozat

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Főkefe Nonprofit Kft. bérleti szerződés módosításáról készített előterjesztést.

A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező, határozott időtartamra szóló Bérleti szerződést jóváhagyja.

Felhatalmazza Hegedűs Ferenc polgármestert, hogy a bérleti szerződést visszamenőleges hatállyal, 2016. január 1. naptól aláírja.

Határidő: 2016. február 29 .

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

3. Jogszabályi háttér:

„Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2016. (III.09.) önkormányzati rendelete az önkormányzat 2016. évi költségvetéséről 21.§ (3) bekezdés h) pontja, mely szerint „Az önkormányzat és intézmények nevében szerződést, megállapodást –

a Városi Művelődési Központ és Könyvtár intézmény kivételével - csak képviselő-testületi jóváhagyást követően lehet aláírni és felmondani. ...”

4. Határozati javaslat

„A” változat

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2016. (IV.29.) számú határozata

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Főkefe Nonprofit Kft. bérleti szerződés módosításáról készített előterjesztést.

A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező, határozott időtartamra szóló Bérleti szerződést jóváhagyja. A bérleti díj 10.000 Ft/év összegét jóváhagyja.

Felhatalmazza Hegedűs Ferenc polgármestert, hogy a bérleti szerződést visszamenőleges hatállyal, 2016. január 1. naptól aláírja.

Határidő: 2016. május 6.

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

„B” változat

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2016. (IV.29.) számú határozata

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Főkefe Nonprofit Kft. bérleti szerződés módosításáról készített előterjesztést.

A Képviselő-testület a kérelmet elutasítja, a jelenleg hatályos szerződést fenntartja.

Határidő: 2016. május 6.

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

Záradék:

Az előterjesztés jogszabálysértést nem tartalmaz

Dr. Varga Tibor
jegyző

Jelenlegi szerződés**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről

Rétság Város Önkormányzata (2651 Rétság, Rákóczi út 20.) képviselője: Hegedűs Ferenc polgármester, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**) másrészről

FŐKEFE Rehabilitációs Foglalkoztató Ipari Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (1145 Budapest, Laky Adolf utca 41-49., cégjegyzékszám: 01-09-908769, adószám: 22246901-2-44) képviselője: Szabó György ügyvezető igazgató, mint bérbelvevő (a továbbiakban: **Bérlő**) között, alulírott helyen és napon a következő feltételekkel.

- 1) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 2651 Rétság, Templom utca 8. 374. hrsz. alatt lévő nem lakás céljára szolgáló CISZ Ház épületéből a főbejárat felől megközelíthető tizenegy helyiségből álló épületrészt.
- 2) A Bérlő a bérleményt „megváltozott munkaképességű munkavállalók foglalkoztatása tevékenység” céljára veszi bérbe és egyben vállalja, hogy e tevékenysége során legalább 75%-ban rétsági lakóhellyel rendelkező munkavállalókat foglalkoztat. Tevékenységét kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg.
- 3) Jelen Bérleti szerződést a Felek 2016. január 1. napjától határozott időre, 2016. december 31. napig kötik.
- 4) **Bérleti díj**

4.1 A Bérlő a bérlemény használatáért havi bérleti díjat tartozik fizetni. A bérleti díj havi összege 300.000 Ft - azaz háromszázezer forint -. A bérleti díj az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés I) pontja alapján mentes az ÁFA alól.

4.2 Bérlő tudomásul veszi, hogy a Képviselő-testület évente jogosult a bérleti díjakat felülvizsgálni.

4.3 Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés 2.) pontjában rögzített feltételek együttes megvalósulása esetén a Bérbeadó munkavállalóként alkalmazott rétsági lakosonként havonta 14.000 Ft - azaz tizennégyezer forint - bérleti díjkedvezményt biztosít a Bérlő részére. A rétsági foglalkoztatottak névsorát minden tárgyhót követő hónap 5. napjáig be kell nyújtani a Bérbeadó részére. A kimutató benyújtásának elmaradása a bérleti díjkedvezmény elvesztését vonja maga után.

4.4. A bérleti díjat Bérlő a következő hó 5. napjáig közölt és a 2. pont szerinti feltételeket igazoló munkavállalói kimutatás szerint kibocsátott számla alapján havonta, nyolc napos fizetési határidőn belül kezdeményezett átutalással köteles megfizetni a 11741031-15451615 számú bankszámlára.

5. Bérlő köteles a közüzemi díjakat (víz, gáz, villamosenergia) Bérbeadó számlája alapján megtéríteni.
6. Felek rögzítik, hogy Bérlő a bérleményben birtokban van. Bérlő kijelenti, hogy a bérlemény állapotát ismeri, az rendeltetésszerű használatra alkalmas.
7. Bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt köteles a bérleményt rendeltetésszerűen és a jó gazda gondosságával használni, károsodástól megóvni, s a rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges karbantartásokat saját költségén elvégezni, valamint viselni a használattal kapcsolatos valamennyi kiadást és kárt. Bérlő köteles az ingatlanhoz tartozó zöldterület nyírásáról, karbantartásáról, és az épület előtti közterület rendben tartásáról, síkosság mentesítéséről gondoskodni.
8. Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a bérlet időtartama alatt bármilyen felújítást, átalakítást csak a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet. Az engedély nélkül végzett felújítási és átalakítási munkálatok azonnali bérbeadói felmondást eredmé-

- nyezhetnek, míg az engedély nélkül végzett munkálatok ellenértékére, értéknövelő hatás megtérítésére a Bérló igényt nem tarthat.
9. Bérló az általa bérelt nem lakás céljára szolgáló bérleményt tovább albérletbe, vagy más módon harmadik személy használatába nem adhatja.
 10. Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó az ingatlan általa nem használt részeit bérbe adhatja.
 11. Bérbeadó Bérlónek a bérleményben elhelyezett eszközeiért felelősséget nem vállal.
 12. Bérleti jogviszony megszűnik:
 - 12.1 Bérbeadó és a Bérló jogosult indoklás nélkül, írásban három hónapi felmondási idő (rendes felmondás) betartásával a szerződést felmondani. Rendes felmondás esetében a szerződés az írásbeli közlést követő harmadik hónap végével szűnik meg. Ezen rendes felmondás nem minősül a Ptk. 6.§. szerinti joggal való visszaélésnek.
 - 12.2 Bérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntetik.
 - 12.3 Bérbeadó jogosult a jelen szerződést írásban, azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás), ha
 - a. a Bérló bérleti díj fizetési kötelezettségének az erre irányuló írásbeli felszólítást követő 15 nap múltán sem tesz eleget,
 - b. az építményt nem rendeltetésszerűen használja,
 - c. tevékenységét a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül megváltoztatja, valamint
 - d. a törvény által előírt egyéb esetekben.
 13. Bérló a Bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt jegyzőkönyvben rögzítteti, és az eredeti állapotnak megfelelően ingóságaitól kiürítetten és rendezetten köteles átadni a Bérbeadónak. A bérleményben a használat során bekövetkezett károkat a Bérló köteles megtéríteni. Bérló a bérleti jogviszony megszűnése esetén kártérítésre, elhelyezésre, cserehelyiség biztosításra nem tarthat igényt.
 14. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérló a Bérleti jogviszony megszűnésének napján az épületet nem üríti ki, úgy köteles használatának időtartamára a Képviselőtestület által megállapított kedvezmény nélküli bérleti díjtétel tízszeresének megfelelő díjat fizetni.
 15. Ezen szerződés előírásaira, a szerződésben nem szabályozott kérdésekre, valamint a szerződésből adódó jogvitákra a Ptk. és a módosított 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.
 16. Bérleti szerződés megkötéséhez a Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testületeszámú határozatával hozzájárult.
 17. Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat, vagy nézetkülönbségeket elsődlegesen tárgyalások útján rendezik. Jogvita esetére a Felek a hatásköri szabályoktól függően a Balassagyarmati Járásbíróság kizárólagos illetékességének vetik magukat alá.

A fenti bérleti szerződést - mely kettő oldalból és tizenhét pontból áll - a Felek kölcsönös értelemzést és előzetes egyeztetést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és képviselőik által írják alá.

Jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg a 2014. január 06. napon megkötött szerződés hatályát veszti.

Kelt:

Bérbeadó
Rétság Város Önkormányzata

Bérló
Főkefe Rehabilitációs Foglalkoztató
Ipari Nonprofit Kft.

Jelenleg megküldött új tervezet:**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről

Rétság Városi Önkormányzat (2651 Rétság, Rákóczi út 20.) képviselője: Hegedűs Ferenc polgármester, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)
másrészről

FŐKEFE Rehabilitációs Foglalkoztató Ipari Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

(1145 Budapest, Laky Adolf utca 41-49., cégjegyzékszám: 01-09-908769, adószám: 22246901-2-44), mint bérbevevő (a továbbiakban: **Bérlő**) között, az alulírott helyen és napon a következő feltételekkel.

- 1) Bérbeadó bérbe adja, Bérbevevő bérbe veszi az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 2651 Rétság, Templom utca 8. 374. hrsz. alatt lévő nem lakás céljára szolgáló CISZ Ház épületéből a főbejárat felől megközelíthető tizenegy helyiségből álló épületrészt.
- 2) A Bérlő a bérleményt „megváltozott munkaképességűek foglalkoztatása tevékenység” céljára veszi bérbe.
- 3) Jelen Bérleti szerződést a Felek a jövőre nézve **2016. január 1.** napjától határozott időre, **2016. december 31.** napig kötik.
- 4) A Felek megállapodnak abban, hogy Felek a bérlemény éves bérleti díját 10.000,-Ft, azaz tízezer forint összegben állapítják meg, mely összeg HUF –ban fizetendő. Bérlő a bérleti díjat a bérleti jogviszony lejártát megelőző hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó által kiállított számla alapján, a Bérbeadó bankszámlájára történő átutalással vagy a Bérbeadó pénztárába történő befizetéssel.
- 5) Bérlő köteles a rá eső közüzemi díjakat (víz, gáz, villamos energia) Bérbeadó számlája alapján megtéríteni. A közműkötségeket a Bérbeadó havonta kiszámlázza a Bérlő részére a közműszolgáltatók számlái alapján, mely költségeket Bérlő a Bérbeadó által kiállított számlán jelzett határidőben köteles megfizetni a Bérbeadó részére.
- 6) Felek rögzítik, hogy Bérlő a Felek között 2014. január 06-án megkötött szerződés alapján már a bérlemény birtokában van. Bérlő kijelenti, hogy a bérlemény állapotát ismeri, az rendeltetésszerű használatra alkalmas. Bérbeadó kijelenti, hogy jelen szerződés megkötésekor semmilyen jogcímen nincs követelése a Bérlővel szemben.
- 7) A Bérbeadó köteles a bérlet időtartama alatt a saját költségén karbantartani az ingatlant, az átadás-átvételkor állapotot fenntartani, valamint biztosítani az ingatlan központi berendezéseinek (csövek, elektromos hálózat, gázkészülékek stb.) állandó üzemképes állapotát. Bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt köteles a bérleményt rendeltetésszerűen és a jó gazda gondosságával használni, károsodástól megóvni, s a tevékenység körében felmerülő rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges, a szokásos mértéket meg nem haladó karbantartásokat saját költségén elvégezni, valamint viselni a használatból kapcsolatos valamennyi kiadást és kárt. Bérlő köteles az ingatlanhoz tartozó zöldterület nyírásáról, karban-

tartásáról, és az épület előtti közterület rendben tartásáról, síkosság mentesítéséről gondoskodni.

- 8) Felek megállapodnak, hogy a Bérló a bérlet időtartama alatt bármilyen felújítást, átalakítást csak a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet. Az engedély nélkül végzett felújítási és átalakítási munkálatok azonnali bérbeadói felmondást eredményezhetnek, míg az engedély nélkül végzett munkálatok ellenértékére, értéknövelő hatás megtérítésére a Bérló igényt nem tarthat.
18. Bérló az általa bérelt nem lakás céljára szolgáló bérleményt tovább albérletbe, vagy más módon harmadik személy használatába nem adhatja.
19. Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó az ingatlan általa nem használt részeit bérbe adhatja.
20. Bérbeadó Bérlónek a bérleményben elhelyezett eszközeiért felelősséget nem vállal.
21. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérló a jelen bérleti szerződés megkötését követően a Bérleményt fióktelepként a cégnyilvántartásba bejegyeztesse.

22. **Bérleti jogviszony megszűnik:**

13.1 Bérbeadó és a Bérló jogosult indoklás nélkül, írásban egy hónapi felmondási idő (rendes felmondás) betartásával a szerződést felmondani. Rendes felmondás esetében a szerződés az írásbeli közlést követő harmincadik nap végével szűnik meg. Ezen rendes felmondás nem minősül a Ptk. 6.§. szerinti joggal való visszaélésnek.

13.2 Bérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntetik.

13.3 A bérleti szerződés rendkívüli felmondás útján is megszüntethető.

Bérbeadó jogosult a jelen szerződést írásban, azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás), ha Bérló

- a. az építményt nem rendeltetésszerűen használja,
- b. tevékenységét a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül megváltoztatja, valamint
- c. a törvény által előírt egyéb esetekben.

Rendkívüli felmondás gyakorlására akkor szerez jogot a sérelmet szenvedett fél, ha a szerződésszegő fél részére küldött írásbeli felhívásában foglalt határidőre a szerződést szegő, azt megsértő fél nem hagy fel sérelmes magatartásával, és a kitűzött határidőre nem gondoskodik a szerződésszerű állapot helyreállításáról.

23. Bérló a Bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt jegyzőkönyvben rögzítendő kiürített és az eredeti állapotnak megfelelően ingóságaitól kiürítetten és rendezetten köteles átadni a Bérbeadónak. A bérleményben a használat során bekövetkezett károkat a Bérló köteles megtéríteni. Bérló a bérleti jogviszony megszűnése esetén kártérítésre, elhelyezésre, cserehelyiség biztosításra nem tarthat igényt.
24. Minden értesítés, egyéb közlés, amit a jelen szerződés alapján meg kell, vagy meg lehet tenni, írásban teendő meg, és akkor tekintendő megtettnek, ha a megfelelő címmel ellátva a jelen szerződésben a Felek székhelyeként, illetve lakcímeiként meghatározott címre küldték el, és (i) személyesen vagy futár útján történt elküldés esetén a címzett átvette, (ii) ajánlott-tértivevényes postai küldeményként került kézbesítésre, (iii) fax útján kerül elküldésre és az elküldést a faxkészülék technikai rendszere igazolta (fax report) vagy (iv) kézbesítésről szóló visszaigazolási kérelemmel ellátott e-mail útján került elküldésre és a levelező rendszer az elküldést visszaigazolta. Az ajánlott-tértivevényes úton történt elküldés esetén a küldemény a postára adástól számított 5. napon kézbesítettnek minősül, ha a

tértivevény a fenti címről (címváltozás bejelentése esetén a bejelentett új címről) „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza.

25. Ezen szerződés előírásaira, a szerződésben nem szabályozott kérdésekre, valamint a szerződésből adódó jogvitákra a Ptk. és a módosított 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.
26. A jelen bérleti szerződés megkötéséhez Rétság Város Önkormányzat Képviselő- testülete számú határozatával hozzájárult.
27. Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat, vagy nézetkülönbségeket elsődlegesen tárgyalások útján rendezik.

A fenti bérleti szerződést – mely három oldalból és tizennyolc pontból áll – a Felek kölcsönös értelmezést és előzetes egyeztetést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és képviselőik által írják alá.

Jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg a 2014. január 06. napon megkötött szerződés hatályát veszti.

Kelt:

Rétság Város Önkormányzat
Bérbeadó

Főkefe Közhasznú Nonprofit Kft.
Bérlő

Tisztelt Polgármester Úr!

A Főkefe Közhasznú Nonprofit Kft a településükön megváltozott munkaképességű embereket foglalkoztat. A rétsági telephely létszáma 44 fő. A jelenlegi épület ipari termelésre nem alkalmas, a létszám sem bővíthető tovább. Cégünk reorganizációs terveinek megfelelően foglalkoztatási központokat fogunk létrehozni azokon a településeken, ahol megfelelő telephelyet tudnak biztosítani számunkra.

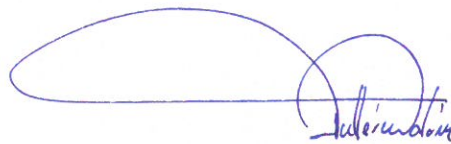
Az előírásoknak megfelelően 600-1000 m² alapterületű, kiszolgáló helyiségekkel rendelkező, kamionnal megközelíthető épületre lenne szükségünk. Az épület biztosítása után a Főkefe Nonprofit Kft vállalja, hogy minimum 100 fő megváltozott munkaképességű dolgozót alkalmaz Rétságon.

Budapest, 2016. március 29.

Tisztelettel:



Prohászka Csaba
műszaki- termelési
főosztályvezető



Fullér Balázs
műszaki
osztályvezető