

Előkészítésben közreműködött: dr. Egyed László műszaki ügyintéző

**ELŐTERJESZTÉS a Hatvan, Pázsit u. 5. 1/4.
szám alatti céges lakással kapcsolatos megállapodás megkötéséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

Hegedűs Ferencné a FORMA Kft. (székhelye: 3000 Hatvan, Széchenyi u. 22.) ügyvezetője Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete Szociális és Lakásügyi Bizottságához fordult azzal a kérelemmel, hogy a Kft. részére adja bérbe céges lakásként a Hatvan, Pázsit u. 5. 1/4. szám alatti ingatlant. Az ügyvezető a lakást munkavállalója számára igényli. Az ingatlan nyilvántartásunkban céges lakásként szerepel. Az önkormányzati lakások bérbeadásának egyik jogcíme a céges lakásként történő bérbeadás. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) 10/E. § (1) bekezdése kimondja, hogy céges lakás költségelven, Hatvan városban székhellyel, vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet részére - munkaerő letelepítése, vagy munkaerő megtartás szándékával - adható bérbe a gazdálkodó szervezet munkavállalói lakhatásának biztosítása céljából. A kérelmezővel és az üzemeltetővel történő egyeztetés alapján, a 3000 Hatvan, Pázsit u. 5. 1/4. szám alatti céges lakást javasolom bérbe adni a FORMA Kft. részére, a bérbe adásról a Szociális és Lakásügyi Bizottság dönt. A Kft. ügyvezetője kezdeményezte a lakás felújítását. A felújításról és a bérlet időtartamáról a képviselő-testület dönt. A lakás felújításáról egyeztetés alapján készített költségvetést a FORMA Kft. A munka díja 2.961.370,- Ft. A lakásrendelet szerint a céges lakásokért fizetendő legalább 1.030,- Ft/m² bérleti díj alapján a Pázsit u. 5. 1/4. szám alatti 49 m² alapterületű lakás havi bérleti díja 50.470,- Ft. A megállapodás tervezet szerint a bérlő havi 10.000 Ft bérleti díjat fizet, a felújítási költségből havi 40.470,- Ft számítható be, így a lakás 6 év 2 hónapra adható bérbe a FORMA Kft. részére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztést szíveskedjék megtárgyalni, és a következő határozati javaslatot elfogadni:

Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Hatvan, Pázsit u. 5. 1/4. szám alatti lakást az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 10/E. és 10/F. §-ai alapján 6 év 2 hónap határozott időre bérbe adja a Forma Kft. (székhelye: 3000 Hatvan, Széchenyi u. 22.) részére.

Az önkormányzat tudomásul veszi, és hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a lakást bruttó 2.961.370,- Ft összegért fel kívánja újítani. Az önkormányzat kifejezetten akként rendelkezik, hogy a bérlő beruházása tulajdonjogot nem keletkeztethet.

Az önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a lakást munkavállalója részére albérletbe adhatja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a jelen határozatban foglaltak alapján a mellékelt együttműködési megállapodást kösse meg a bérlővel.

Határidő: 2014. április 30. (a FORMA Kft. ügyvezetője, a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. értesítésére)

Felelős: Hatvan város polgármestere a Műszaki és Városfejlesztési Iroda útján

Hatvan, 2014. április 22.

Szabó Zsolt
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző



EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS **Önkormányzati tulajdonú lakás bérletére és felújítására**

amely létrejött egyrésről:

FORMA Kft.

székhely: 3000 Hatvan, Széchenyi u. 22.

céj.sz.: 10-09-023319

adószáma: 11179302-2-10

képviseli: Hegedűs Ferencné ügyvezető

a továbbiakban: FORMA Kft.

másrészről:

Hatvan Város Önkormányzata

székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.

adószáma: 15729394-2-10

képviseli: Szabó Zsolt polgármester

a továbbiakban: Önkormányzat

(a továbbiakban együttesen: Felek)

között, alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint:

1. Előzmények:

Megállapodó felek rögzítik, hogy az Önkormányzat tulajdonát képezi a Hatvani Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában felvett hatvani 3978/4/A/32 hrsz.-ú, 49 m² nagyságú, lakás megjelölésű ingatlan, mely természetben 3000 Hatvan, Pázsit u. 5. 1/4. szám alatt található.

Az ingatlant az önkormányzat bérleti jogviszony keretében hasznosította. A korábbi bérlő az ingatlant olyan állapotban szolgáltatva vissza az önkormányzat birtokába, hogy az ingatlan felújításra szorul.

Hatvan Város Önkormányzati Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 10/E-10/G. §-a szabályozza a céges lakások bérletére vonatkozó szabályokat. A fenti előzmények alapján felek egymással a következő megállapodást kötik:

1.) A hatvani 3978/4/A/32 hrsz.-ú, 49 m² nagyságú lakás vonatkozásában, mely természetben 3000 Hatvan, Pázsit u. 5. 1/4. szám alatt található a Szociális és Lakásügyi Bizottság céges lakásként történő lakáskiutalásról döntött a FORMA Kft. részére, melynek bérleti időtartama hat év kettő hónap. Az önkormányzat vállalja, hogy a lakást jelen megállapodás hatálya alatt nem idegeníti el, nem terhelheti meg. Az önkormányzat szavatolja, hogy kívülálló harmadik személynek nincs olyan joga, amely a FORMA Kft. céget a zavartalan birtoklásban akadályozná (jogszavatosság).

2.) Az Önkormányzat, mint tulajdonos kijelenti, hogy jelen megállapodás aláírásakor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas.

3.) Az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával felhatalmazza a FORMA Kft.-t arra, hogy a jelen megállapodás hatálya alatt az előzményi részben részletesen megjelölt lakást további albérletbe adhassa kizárólag a vele munkaviszonyban álló munkavállalója részére a munkavállaló letelepítése vagy a munkavállaló megtartása érdekében. Az önkormányzat kiköti, hogy a FORMA Kft. ezt meghaladóan a lakást további albérletbe nem adhatja, illetve az általa kötött albérleti szerződésben kikötésre kell, hogy kerüljön, hogy az albérlő a lakást további albérletbe nem adhatja.

4.) Az önkormányzat a lakást bútorozatlan állapotban adja a FORMA Kft. birtokába.

5.) A FORMA Kft. jelen megállapodás aláírásával nyilatkozza, hogy a megállapodás aláírását megelőzően a lakást megtekintette, annak műszaki állapotával, felszereltségével, illetve hiányosságaival tisztában van, őt az önkormányzat az ingatlan állapotáról részletesen tájékoztatta. A FORMA Kft. nyilatkozza, hogy a tájékoztatás ismeretében is bérbe kívánja venni az ingatlanokat.

6.a.) A FORMA Kft. jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a lakást saját költségén felújítja, azokat rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, a már benyújtott a vállalkozó által készített költségvetés és az abban foglalt műszaki tartalom alapján. A felújítási munkák költségvetése és a megvalósítandó műszaki tartalmat magába foglaló műszaki dokumentáció jelen megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képezi.

6.b.) Felek megállapodnak abban, hogy a lakás külső-belső állapotát a FORMA Kft. részére történő birtokba adáskor megfelelően (digitális képrögzítő készülékkel) rögzíteni kell.

A felek által elfogadott műszaki tartalomnak megfelelő felújítás megvalósítását a kivitelező készre jelentését követően ismételten megfelelő módon rögzíteni kell.

6.c.) E dokumentumok alapján felek rögzítik és megállapodnak abban, hogy a FORMA Kft. nettó 2.331.788,- Ft+ÁFA összeget, azaz nettó -Kettőmillió-háromszázharmincegyezer-hétszáznyolcvannyolc forintot plusz ÁFA összeget, bruttó 2.961.370,- Ft-ot jogosult az ingatlanra költeni.

7.) A FORMA Kft. tudomásul veszi, hogy a lakást saját maga újítja fel.

8.) A felújítási munka költsége bruttó 2.961.370,- Ft. A lakásrendelet szerint a céges lakásokért fizetendő legalább 1030,- Ft/m² bérleti díj alapján a Pázsit u. 5. 1/4. szám alatti 49 m² alapterületű lakás havi bérleti díja 50.470,- Ft. Felek megállapodnak abban, hogy a FORMA Kft. havi 10.000,- Ft bérleti díjat fizet, így a felújítási költségből havi 40.470,- számítható be.

A tényleges beruházási költségeknek FORMA Kft. számára való megtérüléséhez az szükséges, hogy a jelen megállapodás – a birtokba adás napjától - legalább 6 év 2 hónapig hatályban maradjon.

Ezért a felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés az előbbi 6 év 2 hónapos időtartam előtt bármilyen okból megszűnne, teljesíthetatlenné válna a tényleges beruházási költségeknek az előbbi időszakból a megállapodás megszűnéskor, teljesíthetatlenné váláskor még hátralevő időre eső arányos részét Önkormányzat a jelen megállapodás megszűnését, teljesíthetatlenné válását követő 90 napon belül köteles egy összegben megfizetni FORMA Kft. részére az általa megjelölt bankszámlára történő átutalással.

9.) A felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a felújítási munkákat köteles jelen megállapodás aláírást követő 3 hónapon belül megkezdeni, és legkésőbb 2015. április 30. napjáig befejezni.

10.) A FORMA Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy a lakás üzemeltetésével kapcsolatos költséget előre, egy összegben minden naptári hónap 15. napjáig beérkezőleg a lakás üzemeltetőjének a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt.-nek számla ellenében megfizeti. Az üzemeltetési költségekről kiállított számlát az üzemeltető a tárgyhó első napjáig köteles a FORMA Kft. részére megküldeni. Fizetési késedelem esetén a törvényes mértékű késedelmi kamat számítható fel.

11.) A FORMA Kft. a lakás felújítása után a lakást köteles rendeltetésének megfelelően használni. A FORMA Kft. felelős minden olyan kárért, mely a rendeltetésellenes, szerződésellenes és jogszabályellenes használat következménye, ide értve esetlegesen az albérlő által is okozott kárt.

12.) Felek megállapodnak abban, hogy lakások felújítása és a bérlő részére történő birtokba adása után a karbantartásra és a felújításra a Lakásrendelet irányadó.

13.) Jelen együttműködési megállapodás hat év kettő hónap határozott időre szól, így az megszüntethető:

a.) közös megegyezéssel írásban, bármikor,

b.) azonnali hatályú felmondással, írásban,

ba.) amennyiben a másik fél jelen megállapodás rendelkezéseit, a Lakásrendeletet vagy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: lakástörvény) rendelkezéseit súlyosan megsérti és a másik fél írásbeli felszólítása ellenére, annak kézhezvételét követő 30 napon belül nem hagy fel a szerződésszegő magatartással, illetőleg annak következményeit nem küszöböli ki,

bb.) a másik fél ellen felszámolási, vagyonrendezési eljárást, végelszámolási, vagy csődeljárást illetve az önkormányzat vonatkozásában adósságrendezési eljárást kezdeményeztek, vagy egész vagyonára, vagy vagyonának jelentős részére végrehajtási eljárás indult, vagy a másik fél a jelen megállapodás alapjául szolgáló tevékenységével felhagy, azt más személyre vagy szervezetre átruházza, az Önkormányzat az ingatlant elidegeníti, vagy működtetését, hasznosítását másnak átengedi, működési célját megváltoztatja,

bc.) a fél gazdasági helyzetében olyan lényeges változás következett be, amely miatt a szerződéses jogviszony fenntartása ésszerűen nem várható el tőle.

14.) A jelen megállapodás és mellékletei képezik a Felek teljes megállapodását. A megállapodás megkötését megelőző nyilatkozatok, tárgyalások a jelen szerződésbe beépítésre kerültek, azok önállóan nem bírnak jogi hatállyal. A Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás feltételeit egészében és részleteiben is megtárgyalták.

15.) A jelen megállapodás – beleértve ezen írásbeliségi kikötést is – módosításai csak írásbeli formában érvényesek.

16.) Amennyiben a jelen megállapodás valamely rendelkezése érvénytelen, vagy végrehajthatatlan lenne, vagy azzá válna, ez a tény nem érinti a többi rendelkezés érvényességét, vagy végrehajthatóságát. A felek ilyenkor kötelesek az érvénytelen, vagy végrehajthatatlan rendelkezést egy olyan új, érvényes illetve végrehajtható rendelkezéssel helyettesíteni, amely az érvénytelen, vagy végrehajthatatlan rendelkezéshez gazdasági és jogi

célját és hatásait tekintve a lehető legközelebb áll.

17.) A Felek a jelen szerződés alapján egymáshoz intézendő nyilatkozataikat írásban (ajánlott tértivevényes vagy futárpostai küldeményként eljuttatott levélben, telefaxon, fokozott biztonságú elektronikus aláírással ellátott elektronikus levélben) kötelesek elküldeni. A küldemények kézbesítésére a Posta törvény szabályai megfelelően irányadók.

18.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, valamint a lakástörvény rendelkezései, irányadók.

19.) A jelen megállapodással kapcsolatos minden jogvita – beleértve a megállapodás létrejöttét és érvényességét is – esetén a felek egyeztetni kötelesek, a jogvita békés lezárása érdekében. Amennyiben az egyeztetés bármelyik fél általi írásbeli kezdeményezéstől számított 30 napon belül nem vezet eredményre, úgy a jogvita eldöntésére a Felek – a perértéktől függően – alávetik magukat a Hatvani Járásbíróság, vagy az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességének.

20.) A jelen szerződés, az abból eredő jogok, illetőleg kötelezettségek átruházásához a másik fél előzetes írásbeli jóváhagyása szükséges, amely csak indokolt esetben tagadható meg.

21.) A Felek kötelesek a jelen megállapodás teljesítése során illetve azzal összefüggésben tudomásukra jutott, egymás gazdálkodására, tevékenységére, eljárásaira, termékeire, műszaki és szervezési megoldásaira, pénzügyeire, kereskedelmi technikáira és tevékenységére, működésére vonatkozó minden adatot és információt titokban tartani. Ezeket a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem hozhatják harmadik személy tudomására. E kötelezettségek a jelen megállapodás bármilyen okból történő megszűnését követően is, öt éven keresztül terhelik feleket.

22.) Hatvan Város Önkormányzatának Képviselő testülete a .../2014. (....) számú határozatával felhatalmazta a polgármestert a megállapodás aláírására. Megállapodó felek mindegyikét ezzel teljes körű polgári jogi felelősség terheli a jelen megállapodás teljesítésért, illetőleg a megállapodásban foglaltak megszegéséért.

A felek a jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Hatvan, 2014.

FORMA Kft.

Hatvan Város Önkormányzata