**ELŐTERJESZTÉS**

Bonyhád Város Képviselő - testületének 2018. január hó 25. nap

rendes/rendkívüli testületi ülésére

|  |  |
| --- | --- |
| Tárgy: | Schäfer-Oesterle Kft. használati szerződés megkötése és bérleti szerződése |
| Előterjesztő: | Filóné Ferencz Ibolya polgármester |
| Előterjesztést készítette: | Dr. Puskásné dr. Szeghy Petra  Énekes Andrea |
| Előterjesztés száma: | 16. sz. |
| Melléklet: | 2 db |
| Előzetesen tárgyalja: | Pénzügyi Ellenőrző és Gazdasági Bizottság  Humán Bizottság |
| Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel: | dr. Puskásné dr. Szeghy Petra jegyző |
| A döntéshez szükséges többség: | egyszerű/minősített |
| Döntési forma: | rendelet/határozat (normatív, hatósági, egyéb) |
| Az előterjesztést | nyílt ülésen kell/zárt ülésen kell/zárt ülésen lehet tárgyalni |
| Véleményezésre megkapta: | Filóné Ferencz Ibolya polgármester |

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A BONYCOM Bonyhádi Közüzemi Nonprofit Kft. Bonyhád Város Önkormányzatával konzorciumban pályázatot nyújtott be 2016. május 31-én a TOP-1.1.1-15 kódszámú "Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére” című felhívásra 500 millió Ft értékben. A pályázatot a Nemzetgazdasági Minisztérium értékelése alapján a Magyar Államkincstár Tolna Megyei Igazgatósága, mint Közreműködő Szervezet 2017. május 5-én 300 millió Ft támogatásban részesítette.

A támogatás eredményeként a Bonyhádi Ipari Park Kft. területén áthaladó belső úttal a 6534 sz. közútra csatlakozó, 1 db 1296,84 m2 területű ipari csarnokkal rendelkező 3,7401 ha területű iparterület jön létre a 02/86 hrsz. alatti ingatlanon. Bonyhád Város Önkormányzata 174/2017. (VIII.31.) sz. határozata szerint a fenti területre Bonycom Nkft.-vel ráépítési jogot biztosító és földhasználati jogot alapító szerződést kötött.

Hasonlóan a Treitz és Társa Bt-vel az előző testületi ülésen megkötött szerződésre, a Schäfer-Oesterle Kft-vel is szeretnénk ugyanolyan tartamú szerződést kötni. A használati díj mértéke a Kft. által használt területtel és a művelési ágból történő kivonás arányosított díjjával egyezik meg.

A fent említett 1297 m2 alapterületű csarnokra a Bonycom Nkft-nek bérleti szerződést kell kötni. Ezen bérleti szerződést az ügyvezető a testület felhatalmazása nélkül is megköthetné, azonban ebben az esetben a testület jóváhagyását kérjük.

A bérleti díj meghatározásakor számos tényezőt kell figyelembe venni:

1. Bonyhád Város Önkormányzatának az önkormányzati lakások, helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, a lakások bérleti díjáról, valamint a lakbértámogatás szabályairól szóló 7/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 7. melléklet II. 9.) f.) pontja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek , csarnok bérleti díjának kikiáltási ára 100 Ft/m2 összegben határozza meg.

A R. 35. § (1) bekezdése kimondja, hogy mikor lehet a versenyeztetéstől eltekinteni egy nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén: „Amennyiben különös méltánylást érdemlő városi érdek (pl. a foglalkoztatás bővítése, a lakosság közszolgáltatásokkal történő ellátása, a helyiség jelentős mértékű felújítása,) indokolja, az Önkormányzat képviselő-testülete árverési eljárás nélkül dönthet a helyiség bérbeadásáról.”

Tekintettel arra, hogy a Schäfer-Oesterle Kft. és Bonyhád Város Önkormányzata között 2017. 06. 28 napján egy együttműködési megállapodás jött létre, melyben a Kft. 50 fő munkavállaló felvételére vállalt kötelezettséget, ezért a versenyeztetési (árverezési) eljárás nem kötelező.

1. A piaci árak alakulásáról tájékozódtunk. E szerint a csarnokokat az alábbi bérleti díjon lehet kivenni: Nagykozár 550 Ft/m2, Szekszárd 600-, Ft/m2, Bonyhád 600-, Ft/m2, Tamási 625,- Ft/m2. Ezen csarnokok egyike sincs önkormányzati tulajdonban, illetve a megkérdezett településvezetők is arról tájékoztattak, hogy az önkormányzatok csarnokkal nem rendelkeznek.
2. Számításba kell venni azt is, hogy a TOP – 1.1.1.-15-TL1-2016-00006 azonosító számú projektben CBA elemzés 300,- Ft /m2/hó bérleti díjjal számolt.
3. A pályázaton igényelt 500 millió Ft és elnyert támogatási összeg 300 millió Ft összeg a csarnok méretét csökkentette, ugyanakkor fontos szempont volt minden résztvevő számára, hogy a lehető legnagyobb méretű csarnok valósuljon meg a pályázat berkein belül, ezért a Schäfer-Oesterle vállalta a tervezés költségét (engedélyes terv: 6.250.000,- Ft+Áfa, kiviteli terv: 11.600.000,- Ft + Áfa, kiviteli terv módosítása: 525.000,- Ft + Áfa), valamint a műszaki ellenőri költségeket 2.000.000,- Ft, a termelésből kivonás – használati díj – 6.592.714,- Ft + Áfa, projektmenedzser díja: 7.500.000,- Ft + Áfa). Tekintettel arra, hogy a projektmenedzsment kiválasztásához a Kft. ragaszkodott, ezért javaslom, hogy azt a „díjbeszámítás” tekintetében hagyjuk figyelmen kívül. A Schäfer-Oesterle Kft., így mindösszesn nettó 26.962.714,- Ft, bruttó: 34.242.647 Ft-tal járult hozzá a beruházás létrejöttéhez.

Amennyiben a fenti tényezőket mérlegre rakjuk, úgy célszerű a bérleti díjat e szerint meghatározni.

Ha a kialakult piaci árat veszem figyelembe, úgy a 600-, Ft/m2 bérleti díj a Bonycom elvárható bevétele. Ez a pályázat fenntartási idejével (5év ) számolva 46.692.000-, Ft/5 év.

Ha ezen összegből levonásra kerül a vállalkozó által befektetett pénz, akkor 19.729.286, Ft/5 év, ennek havi m2 díja 253 Ft/m2.

Kérem a Testület tagjait, hogy ezen érvelésnek helyt adva a bérleti díjat a szerződésben meghatározott mérték szerint, azaz 300-, Ft/hó+Áfa összegben hagyja jóvá, azzal, hogy a bérleti szerződés aláírást követő öt év után ezen bérleti díj összege 600,- Ft/m2+Áfa lesz + a KSH által évente közölt infláció mértéke.

# Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy az előterjesztést jóváhagyni szíveskedjen.

**Határozati javaslat I.**

Bonyhád Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Schäfer-Oesterle Kft. (képviseli: Frei István) kötendő- a határozat 1. mellékletét képező – használati szerződést jóváhagyja és felhatalmazza polgármesterét a szerződés aláírására. Felkéri a jegyzőt a szerződés ellenjegyzésére.

**Határozati javaslat II.**

Bonyhád Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Schäfer-Oesterle Kft. (képviseli: Frei István) és a Bonycom nKft. között kötendő- a határozat 2. mellékletét képező – bérleti szerződést jóváhagyja és felhatalmazza polgármesterét, hogy a Bonycom nKft. taggyűlésén tulajdonosi joggyakorlóként támogassa azt.

Határidő: azonnal

Felelős: Filóné Ferencz Ibolya polgármester

Végrehajtásért felelős: dr. Puskásné dr. Szeghy Petra

Bonyhád, 2018. január 19.

Filóné Ferencz Ibolya

polgármester