

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu

Száma: 91-1/2024.

ELŐTERJESZTÉS
- a Képviselő testülethez -

a Belvárosi Piac üzemeltetéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

2024. február elsején ünnepélyes keretek között átadásra került a régóta várt Belvárosi Piac, amivel egy közel 50 éves álom valósult meg.

„Belvárosi piac megújítása” elnevezésű TOP-1.1.3-15–SB1-2019-00038 azonosító számú támogatási kérelem alapján Mátészalka Város Önkormányzata 803.955.769 Ft összegű támogatást nyert el a Szalkai László úton található 2798/17 helyrajzi számon nyilvántartott helyi piac infrastrukturális háttérének kialakítására, a meglévő piaci terület átalakítására, felújítására, fedett piactér kialakítására.

2022. február 10. napján Megállapodás született, mely szerint a mátészalkai 2798/17 hrsz-ú ingatlanon közös tulajdon jött létre Mátészalka Város Önkormányzata, között. Az okirat aláírásával a tulajdonosok hozzájárultak a „Belvárosi piac megújítása” elnevezésű támogatási kérelem megvalósításához és a támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztés Mátészalka Város Önkormányzata általi aktiválásához, továbbá ahhoz, hogy az ingatlan a kötelező fenntartási időszakban a fejlesztés céljára rendelkezésre álljon.

A beruházás eredményeként Mátészalka belvárosához méltó, 3 oldalon zárt, impozáns piaccsarnok emelkedett az árusítóterület fölé. A fejlesztésnek köszönhetően a piactér infrastrukturális helyzete jelentősen javult, szociális helyiségek épültek. A város lakosságának igényeit szolgáló, impozáns piaccsarnokkal gazdagodtunk.

Az üzemeltetés megkezdéséhez szükséges engedélyek beszerzése folyamatban van. A piacot az engedélyeztetés lezárása után vehetik birtokukba a termelők és a vásárlók.

Az üzemeltetési feladatok ellátásával Mátészalka Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában lévő Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft.-t kívánjuk megbízni. A társaság

hosszú évek óta a városüzemeltetési feladatok mellett számos feladatot lát el (önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelése, Városi Piac üzemeltetés, közétkeztetés, uszoda- és strand üzemeltetés, temető üzemeltetés stb.). Szakmailag és technikailag is teljes mértékben alkalmasak a kispiai üzemeltetési feladatainak ellátására.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) rendelet 16. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati törzsvagyon hasznosítása esetén az egy évet meghaladó időtartamra történő szerződés megkötéséről a Képviselő-testület dönt.

A határozat-tervezethez mellékelt földhasználati- és bérleti szerződés a társaság részére részletesen meghatározza a Belvárosi Piac (kispiai) üzemeltetésével kapcsolatos feladatait. A tervezet megküldésre kerül az Irányító Hatóság részére, ami a szervezet jóváhagyását követően válik aláírhatóvá.

Az előbbieken ismertetett célok megvalósítása érdekében indítványozom, hogy Mátészalka Város Önkormányzata a Belvárosi Piac (kispiai) üzemeltetési feladatainak ellátásával a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft.-t bízta meg.

A szerződés-tervezete a határozat-tervezet 1. számú mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, és a mellékelt határozat-tervezet szerint döntésüket meghozni szíveskedjenek.

Mátészalka, 2024. február 21.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



1. számú melléklet a 91-1/2024. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2024. (_ _) számú

HATÁROZATA

a Belvárosi Piac üzemeltetéséről

A Képviselő-testület

1. a Mátészalka Város Önkormányzata 4742/4944 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képező a mátészalkai 2798/17 helyrajzi számú, „4944” m² nagyságú, természetben Mátészalka, Szalkai László úton elhelyezkedő (Belvárosi Piac) ingatlant és felépítményét, az Irányító Hatóság jóváhagyásának napjától kezdődően **határozatlan időre használatba-bérbe adja** a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. részére a határozat mellékletében szereplő Földhasználati- és Bérleti szerződés alapján.
2. **Felhatalmazza** Dr. Hanusi Péter polgármestert, az Irányító Hatóság által, a szerződés jóváhagyási folyamatában, meghatározott és a projekt megvalósításához illeszkedő feltételek elfogadására, továbbá a Földhasználati- és Bérleti szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester
Határidő: azonnali

Mátészalka, 2024. január ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

Fölhasználati-és Bérleti szerződés-tervezet

amely létrejött egyrészről

Mátészalka Város Önkormányzata, *mint tulajdonos*

székhely: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

törzsszám: 731805

adószám: 15731807-2-15

bankszámlaszám: 50435500-10018077

képviseli: **Dr. Hanusi Péter** polgármester, mint bérbeadó – a továbbiakban: **Használatba adó és Bérbeadó** –,

másrészről a

Mátészalka Városgazda Nonprofit Kft., *mint használati jog jogosultja*

székhely: 4700 Mátészalka, Zöldfa u. 91.,

cégjegyzékszám: 15-09-070074

adószám: 13546636-2-15

bankszámlaszám: 11744041-20110888-00000000

képviseli: **Pápai Zsolt** ügyvezető, mint bérlő – továbbiakban: **Használatba vevő és Bérlő**,

a Használatba adó és Bérbeadó, valamint a Használatba vevő és Bérlő a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek és kikötések szerint Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024.(.....) számú határozata alapján.

Előzmények

„Belvárosi piac megújítása” elnevezésű TOP-1.1.3-15–SB1-2019-00038 azonosító számú támogatási kérelem alapján a bérbeadó 803.955.769 Ft összegű támogatást nyert el a Szalkai László úton található 2798/17 helyrajzi számon nyilvántartott helyi piac infrastrukturális hátterének kialakítására, a meglévő piaci terület átalakítására, felújítására, fedett piactér kialakítására. A projekt keretében megvalósult beruházás egy teljesen új, a mai kor követelményeinek, üzemeltetési feltételeinek megfelelő piac kialakítását eredményezte.

Bérlő a létesítményt a TOP-1.1.3-15–SB1-2019-00038 azonosító számú projekt záró projekt fenntartási jelentésének elfogadásáig a projekt támogatási szerződésében foglalt foglalkoztatási, illetve a szolgáltatási és az egyéb kötelezettségek átvállalásával köteles üzemeltetni.

2022. február 10. napján kelt Megállapodás szerint a mátészalkai 2798/17 hrsz-ú ingatlanon közös tulajdon jött létre Mátészalka Város Önkormányzata,

között. Az okirat aláírásával a tulajdonosok hozzájárultak a „Belvárosi piac megújítása” elnevezésű TOP-1.1.3-15–SB1-2019-00038 azonosító számú támogatási kérelem megvalósításához és a támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztés Mátészalka Város Önkormányzata általi aktiválásához, továbbá ahhoz, hogy az ingatlan a kötelező fenntartási időszakban a fejlesztés céljára rendelkezésre álljon.

I. Földterület használati megállapodás

1. Mátészalka Város Önkormányzata, mint földhasználatba adó 4742/4944 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi, a mátészalkai 2798/17 helyrajzi számú, „4944” m² nagyságú,

Mátészalka, Szalkai László u. mentén elhelyezkedő „kivett vásártér” megnevezésű ingatlan, amely tekintetében kizárólagos használati joggal rendelkezik külön megállapodás alapján.

2. A Használatba adó az 1. pontban megjelölt és jelen szerződés 1. számú mellékletét képező vázrajz kivonatban rögzített területet a földhasználó használatába adja a bérleti szerződéssel jelen szerződés II. pontjába foglalt felülépítmény együttes használata útján megvalósuló Belvárosi Piac üzemeltetése érdekében.
3. A Használatba adó az 1. pontban megjelölt ingatlant határozatlan időre adja a Használatba vevő részére ingyenes használatba.
4. A Használatba vevő köteles gondoskodni a használat időtartama alatt a térburkolat állagának megővéséről, és teljeskörű karbantartás költségéről.
5. A Használatba vevő a földterületen kizárólag piac üzemeltetéséhez szükséges, burkolatot nem rongáló használati eszközöket, illetve mobil, árusító bútorokat helyezhet el.
6. Felek megállapodnak abban, hogy a földterület használati megállapodásukat a II. fejezetben rögzített bérleti szerződésre vonatkozó felmondás szabályai szerint mondhatják fel.

II. Bérleti szerződés

7. Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt földterületen, a Szabolcs-Számár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal SZ-10/ETDR-06/97-15/2024. iktatószámom használatbavételi engedélyt adott ki Belvárosi Piac rendeltetésű épületre. Az épület 1/1 arányban a Bérbeadó tulajdonát képezi.
8. Bérbeadó vásári, piaci tevékenységre történő üzemeltetés céljából bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi az 2. pontban meghatározott épületet jelen szerződés hatályba lépésétől határozatlan időtartamra.
9. Felek kölcsönösen elfogadják, hogy a bérleti díj éves összege – mely nem tartalmazza a rezszi és egyéb közös költségek díjait – 1.200.000 Ft/év + ÁFA, azaz egymilliókettőszázezer forint + ÁFA, melyet Bérelő havonta 100.000 Ft + ÁFA, azaz egyszázezer forint + ÁFA összeggel részletekben fizet meg, a Bérbeadó által készített és megküldött számla alapján tárgyható 10. napjáig.
10. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatályba lépését követő egy év üzemeltetést követően, közösen felülvizsgálják a 9. pontban meghatározott bérleti díj összegét.
11. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a birtokba adás napján a jelen Szerződés 3. számú elválaszthatatlan mellékletét képező birtokba adási jegyzőkönyvben rögzített műszaki állapotfelvétel szerinti állapotban bocsátja a Bérelő birtokába a Bérleményt. A jegyzőkönyvbe foglalható a Bérlemény birtokba adását érintő, Felek által lényegesnek minősített egyéb körülmény.
12. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény tárgyát képező ingatlan birtokba adására jelen szerződés hatályba lépést követő naptári napon kerül sor, mely időpontban megállapítják azon óraállásokat, melytől kezdve Bérelő viseli a közműszolgáltatások költségeit, melynek

oly módon köteles eleget tenni, hogy a mérőórákat, amennyiben azok külön mérést biztosítanak, és a jogszabályok alapján üzemeltető nevére átírhatók, saját nevére íratja.

13. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés 4. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi a piac minimálisan elvárt nyitvatartási rendje, amelynek betartását a Bérelő vállalja.
14. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő köteles előzetes jóváhagyás céljából bemutatni Bérbeadónak a Bérlemény módosításáról szóló minden olyan tervet, alaprajzot, amely a Bérelő által végrehajtani kívánt átépítésekre, átalakításokra vonatkozik. Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy megtagadja az ilyen módosításra vagy változtatásra vonatkozó jóváhagyását. Bérbeadó feladata a módosítás, változtatás jóváhagyásáról szóló Irányító Hatósági döntés beszerzése.
15. Bérelő saját költségén köteles beszerezni a Bérbeadó által jóváhagyott változtatásokhoz szükséges valamennyi hatósági engedélyt.
16. Bérelő csak Bérbeadó előzetes és írásbeli jóváhagyásával végezhet építési, átalakítási vagy más felújítási munkát. Amennyiben Bérelő valamely beruházást szükségesnek tart a Bérlemény határain belül, köteles a beruházás megkezdése előtt annak költségtervezetét és részletes műszaki tartalmát ellenőrzés és jóváhagyás céljából Bérbeadónak bemutatni.
17. Bérelő a tervezett beruházásokat a Bérbeadó ellenőrzését és jóváhagyását követően jogosult megvalósítani, ellenkező esetben saját kockázatára végzi azokat el, anélkül, hogy az építéssel, átalakítással, korszerűsítéssel, bővítéssel tulajdonjogot szerezne, vagy bármilyen kötelmi jogi megtérülési igényt támaszthatna. Ha a beruházás elvégzésével a Bérbeadónak bármilyen kárt okoz (például. a beruházásra benyújtott pályázati támogatás realizálásának meghiúsulását), köteles azt megtéríteni.
18. A Bérelő által elvégzett beruházások megvalósulását követően műszaki átadás-átvétel alapján a Bérbeadó műszaki ellenőrzés útján átveszi és az előzetesen megállapított módon – költségtervezet és műszaki tartalom egyeztetés alkalmával rögzítettek szerint – elszámolnak a beruházás összegét illetően.
19. A piac fejlesztésével kapcsolatos évenkénti költségek összege a vállalt éves bérleti díjba, annak 50 %-os mértékéig beszámítható. A beszámítás lehetősége csak befejezett beruházási elem után nyílik meg, a beruházás megvalósítását követő időszakokra. A munka elszámolása és a bérleti díjba való beszámítása a Bérbeadó által kijelölt személy igazolása alapján történik. A Bérelő által megvalósított beruházások önkormányzati tulajdonba kerülnek.
20. Az üzemeltetés első évében a 9. pontban meghatározott bérleti díj fizetése mellett, a piac fejlesztésével kapcsolatos költségek beszámítása a bérleti díjba nem alkalmazható.
21. Jelen Szerződésben meghatározott bérlői kötelezettségvállalásokon kívül a bérlemény teljeskörű karbantartása, felújítása, valamint állagának megóvása Bérelő kötelezettsége.
22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy bérleti jogviszony időtartama alatt elsősorban a vásárokról, piacokról, és a bevásárlóközpontokról szóló 55/2009. (III.13.) számú Korm. rendelet szabályai az irányadóak, melynek betartása és betartatása a bérelő kötelezettsége. Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony időtartama alatt a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot ellenőrizni, valamint az ingatlanhoz tartozó felül-épitmények állapotát és annak rendeltetésszerű használatát ellenőrizni.

23. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény csak rendeltetésének megfelelően, jelen Szerződésben rögzített célokra használható, mely használat megváltoztatásához jelen Szerződés módosítása szükséges.
24. A jelen Szerződés által szabályozott bérleti jogviszony megszűnésére, illetőleg megszüntetésére megfelelően kell alkalmazni a Ptk.-t, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt összhangban a Mátészalka Város Önkormányzata vagyonáról, vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012.(X.19.) rendelettel, és egyéb vonatkozó jogszabályokkal.
25. Bérlő köteles gondoskodni az üzemeltetés körébe tartozó élet- és balesetvédelmi, közegészségügyi és egyéb hatósági előírások betartásáról, valamint az ezek megszegéséből eredő jogszabályban előírt károk megfizetéséről.
26. Bérlő, mint üzemeltető a piacot a működési engedély, és a piacfenntartóként történő nyilvántartásba vétel birtokában jogosult üzemeltetni.
27. Bérlő a piaci napokon, a nyitvatartási idő alatt köteles biztosítani WC használatát, köteles gondoskodni továbbá a piac takarításáról, téli időszakban a piac üzemeltetéséhez szükséges hó eltakarításáról és a terület síkosság mentesítéséről, valamint a hulladék elszállításáról a zárást követően haladéktalanul.
28. Bérlő saját költségén köteles megoldani az üzemeltetésre átadott út és parkoló terület takarítását és síkosság mentesítését.
29. Jelen Szerződés által szabályozott földhasználati és bérleti jogviszony együttesen megszüntethető:
 - a) a Felek közös megegyezésével,
 - b) rendes felmondással,
 - c) rendkívüli felmondással.
30. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a földhasználati és bérleti jogviszonyt együttesen, rendes felmondással és 90 napos felmondási idővel bármelyik szerződő fél írásban felmondhatja.
31. Bérbeadó jogosult a Szerződés rendkívüli (azonnali hatályú) felmondással történő megszüntetésére:
 - a) amennyiben Bérlő 3 hónapon keresztül nem tesz eleget folyamatos – legalább heti három napos nyitvatartást biztosító - üzemeltetési kötelezettségének
 - b) amennyiben a Bérlő 3 havi bérleti díjat nem fizet meg.
32. Bérlő tudomásul veszi, hogy az 1. és 7. pontokban megjelölt ingatlanvagyont Bérbeadó hozzájárulása nélkül meg nem terhelheti, biztosítékba nem adhatja, rajta osztott tulajdont nem létesíthet. A 8. pontban meghatározott feladat ellátását harmadik személynek nem engedheti át. Az ettől eltérő használói magatartás a szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.
33. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben az érdekkörében felmerült tevékenység kapcsán Bérbeadónak „A belvárosi piac megújítása” elnevezésű” TOP-1.1.3-15-SB1-2019-00038 azonosító számú projekt támogatással kapcsolatos visszafizetési kötelezettsége merül fel, akkor azt Bérbeadó felé megtéríti.

34. A közüzemi díjak meg nem fizetése, és a jogszabályban vagy jelen Szerződésben rögzített feltételek nem teljeskörű, vagy nem megfelelő teljesítése esetén, Bérbeadó jogosult jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani.
35. A szerződésben foglalt tevékenységek ellátása során Bérő köteles a „A belvárosi piac megújítása” elnevezésű” TOP-1.1.3-15–SB1-2019-00038 azonosító számú projekt mindenkor hatályos támogatási szerződése és annak releváns mellékletei szerint eljárni. A Támogatási Szerződéssel kapcsolatosan Bérőt Bérbeadó irányába adatszolgáltatási kötelezettség terheli. Bérő kijelenti, hogy a támogatási szerződést megismerte és átvette. Bérbeadó vállalja, hogy a szerződés módosulás esetén arról a Bérőt tájékoztatja.
36. Jelen Szerződés hatálybalépésének feltétele, a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium Területfejlesztési Operatív Programok Irányító Hatóságának képviseletében eljáró Magyar Államkincstár Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Igazgatóságának előzetesen jóváhagyása.

Szerződé Felek jelen okiratot elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 5 eredeti példányban írták alá.

Mátészalka, 2024. hó ... nap

.....
Bérbeadó képviseletében
Dr. Hanusi Péter
polgármester

.....
Bérő képviseletében
Pápai Zsolt
ügyvezető

Jogi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés:

Fölhasználati - és Bérleti szerződés 1. melléklet

Szalkay László utca

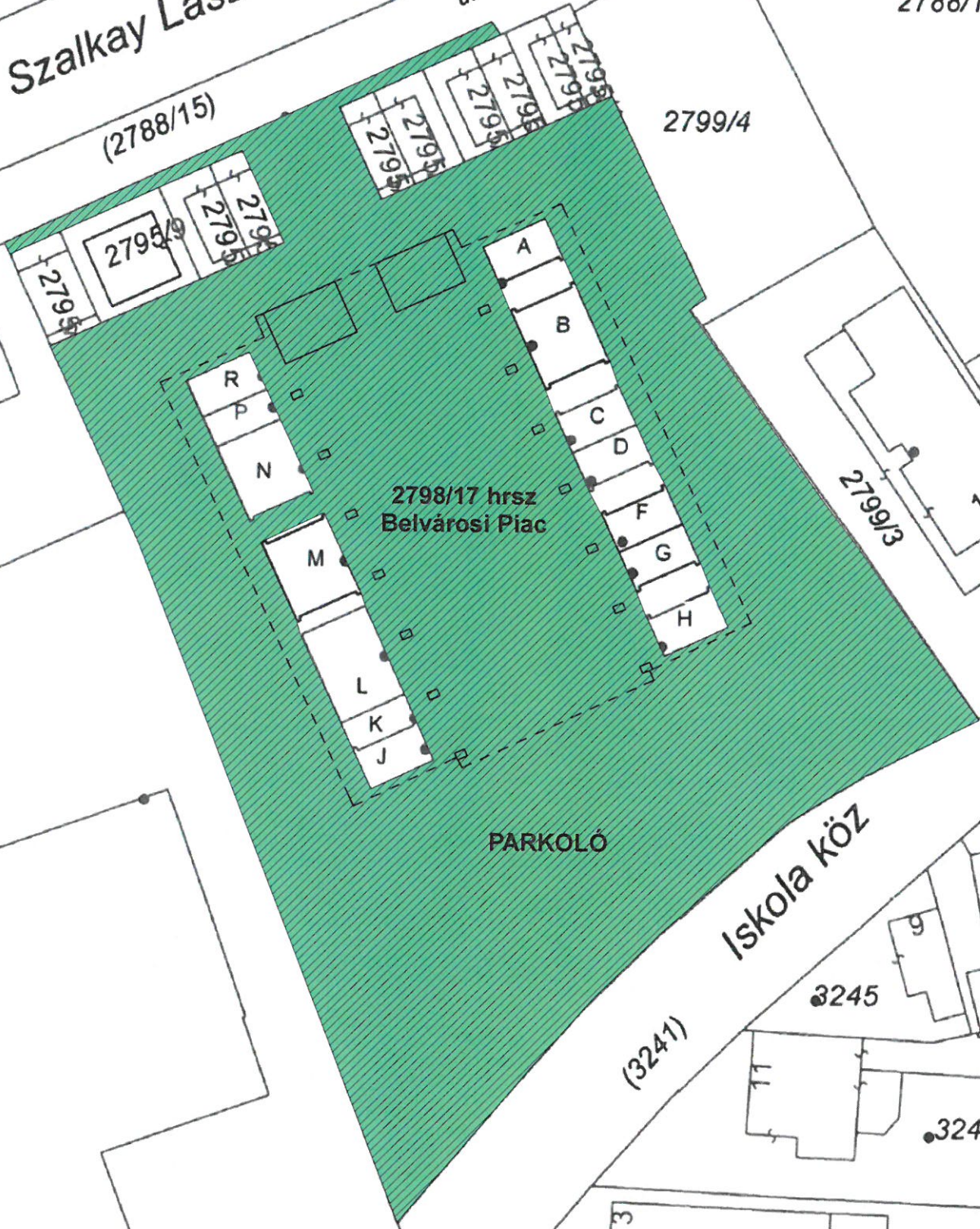
2794/2

(2812/19)

(2788/15)

2799/4

2788/16



2798/17 hrsz
Belvárosi Piac

PARKOLÓ

Iskola köz

797/2

(3241)

3245

3246

HELYISÉGGKIMUTATÁS

- 1.1 Fedett árusító tér**
- 2.1 Fedett beálló**
- 2.2 Fedett beálló**
- 3.1 Akadálymentes WC**
- 3.2 Női mosdó**
- 3.3 Női WC**
- 3.4 Férfi mosdó**
- 3.5 Férfi WC**
- 4.1 Iroda**
- 4.2 Teakonyha**
- 4.3 Mosdó**
- 4.4 WC**
- 4.5 Hatósági helyiség**

BIRTOKBA ADÁSI JEGYZŐKÖNYV

A felvétel időpontja:
Helye:
Jelen vannak:Bérbeadó/Átadó
.....Bérlő/Átvevő

A jegyzőkönyv készült a felek között napján kötött bérleti-üzemeltetési szerződés mellékleteként.

Tárgya: szám alatti ingatlan birtokba adása

Felek a közösen leolvasott mérőórák állását az alábbiak szerint rögzítik:

Vízóra: Gyári szám: mérőóra állása:

Gyári szám: mérőóra állása:

Villanyóra: Gyári szám: mérőóra állása:

Gyári szám: mérőóra állása:

Gázóra: Gyári szám:mérőóra állása:

Gyári szám:mérőóra állása:

Felek jelen jegyzőkönyv aláírásával kijelentik, hogy a fentiekben rögzített adatok a valóságnak megfelelnek, és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a változást a közüzemi szolgáltatóknál bejelentik és ezzel egyidejűleg kötelezik magukat arra, hogy a mérőórákat Bérlő nevére 15 napon belül átíratják és az ehhez szükséges ügyintézésben együttműködnek.

Felek megállapítják, hogy a tárgyi ingatlan a bérleti-üzemeltetési szerződésben foglaltak szerinti állapotában került átadásra, Bérlő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotával kapcsolatban kifogást nem támaszt.

Felek kijelentik, hogy a jogügylet kapcsán további követeléssel, igényvel nem lépnek fel egymással szemben.

Egyéb megjegyzés:.....
.....
.....

Jegyzőkönyv lezárva:év.....hónap.....órákor

.....
.....
átadó

.....
.....
átvevő

Tanúk: név: név:.....

lakik: lakik:

PIAC NYITVATARTÁSI RENDJE

Szerda 6.00 – 14.00

Péntek 6.00 – 14.00

Szombat 6.00 – 14.00

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ


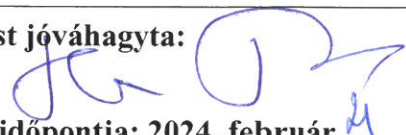
ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 91-1/2024.

Előterjesztés

a Belvárosi Piac üzemeltetéséről

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az előterjesztés és hat. t. megfelel a jogszabályi feltételnek. Potosné</i>
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 	Előterjesztést jóváhagyta: 
Ellenőrzés időpontja: 2024. február 21	Jóváhagyás időpontja: 2024. február ...