

Száma: HAJ/15397-23/2024.

**Előkészítő:** Tóth-Kónya Brigitta  
vagyoncsoport vezető  
**Az előterjesztés törvényességi  
ellenőrzője:**  
Dr. Kiss Imre jegyző

## ELŐTERJESZTÉS ipari parkra vonatkozó bérleti szerződések módosításáról

Az ipari park hasznosításáról már számos alkalommal tárgyalt a Képviselő-testület, a bérbeadás feltételeit több alkalommal módosította. 2021-re alakult ki a bérbeadás végleges feltételrendszere, így abban az évben már több szerződést is kötöttünk a jelenlegi használókkal, mára pedig elmondhatjuk, hogy az ipari park „megtelt”. A bérlőkkel az alábbi feltételek mellett születtek megállapodások:

- a kiinduló licitár:  $78,-Ft + \dot{A}FA/m^2/hó$ , mely összeg évente az infláció mértékével emelésre kerül
- hajdúnánási székhellyel és/vagy telephellyel rendelkező vállalkozások esetén a kiinduló licitár:  $60,-Ft + \dot{A}FA/m^2/hó$ , mely összeg évente az infláció mértékével emelésre kerül
- a bérelhető minimum terület  $1000 m^2$
- a bérleti időtartama 5 év, ezt követően lehetőség lesz adásvételre
- a bérlő az általa bérelt ingatlanrész beépítését köteles 1 éven belül megkezdeni és a szerződéskötéstől számított 2 éven belül befejezni
- a beépítési kötelezettség teljesítését használatba vételi engedéllyel kell igazolni
- a szerződés megkötésétől kiszámlázott bérleti díj beleszámít a leendő vételárba
- a szerződéskötéskor 1 éves bérleti díj előre fizetendő
- a közműveknek a bérelt ingatlanrészhez történő elvezetése a bérlő feladata
- a bérbeadó  $3 \times 50 A$  áramkapacitást ingyenesen biztosít, az ezen felüli igények megvásárolhatók

A közművek kiépítése, valamint a bérlői igényeknek megfelelő telkek kialakítása kapcsán folyamatos a kapcsolattartás az ingatlanokat használatba vevő vállalkozókkal. A 17 bérlőből 5 elkészült a beruházással, azonban több bérlő jelezte hivatalunk felé, hogy a beépítési kötelezettség határideje a közművek bekötésének elnyúló ügyintézése (akár 1,5 évet is várnak, hogy áram legyen a telkükön!) miatt nem teljesíthető, illetve ehhez társul még, hogy sok esetben a telekalakítás miatt módosító kérelmeik is nehezítik az ügyintézésüket. 10 vállalkozó írásban is nyilatkozott beépítési szándékáról, valamint arról, hogy a megvalósításhoz a szerződésben meghatározottnál több időre van szükségük. A felvetést reálisnak látjuk, így szükséges elgondolkodni a szerződések ezen pontjának módosításáról.

A szerződési feltételek meghatározásánál valószínűleg nem számoltunk az elhúzódó ügyintézéssel, és így került meghatározására az, hogy a beruházást 1 éven belül el kell kezdeni, és 2 éven belül használatbavételi engedéllyel igazoltan be is kell fejezni. Látva az elmúlt évek tapasztalatait, a közműszolgáltatókkal történő egyeztetések, az építésügyi engedélyezések, illetve a megvalósult

beruházások után a hatósági jóváhagyások összességében megközelítőleg 2 évet vesznek igénybe. Ennek ismeretében javaslom, hogy a szerződések beépítési kötelezettségre vonatkozó pontjai kerüljenek módosításra aképpen, hogy a beruházást a szerződés létrejöttétől számított 2 éven belül kell megkezdeni, és további 2 éven belül befejezni.

Amennyiben a Képviselő-testület a szerződések módosítása mellett dönt, célszerű a telekalakítások miatti azon változásokat is átvezetni a szerződéseken, mint a helyrajzi számok, címek pontosítása, a kialakult ingatlanok területének pontosítása (a telekalakítások során elképzelhető 1-2 m<sup>2</sup> különbség a bérbeadott terület és a véglegesen kialakult telkek mérete között, mivel technikailag máshogyan kialakítani nem lehetett).

Az önkormányzati vagyronról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 16. § (1) bekezdése alapján az üzleti vagyon ingatlanvagyon körébe tartozó tulajdon működtetéséről, hasznosításáról a Képviselő-testület gondoskodik.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

### **HATÁROZATI JAVASLAT-ot:**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyronról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 16. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy az ipari parkra vonatkozó bérleti szerződések beépítési kötelezettségre vonatkozó pontjait akként módosítja, hogy a bérlő köteles az általa bérelt ingatlan beépítését a bérleti jogviszony kezdetétől számított 2 éven belül megkezdeni, valamint köteles azt a bérleti jogviszony kezdetétől számított 4 éven belül befejezni, melyet bérlő használatbavételi engedéllyel igazolni köteles. A Képviselő-testület hozzájárul továbbá, hogy a telekalakítással érintett ingatlanokra vonatkozó szerződéseknek az ingatlan pontos adataira vonatkozó részei is pontosításra kerüljenek.

Felkéri a polgármestert, hogy a szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon, valamint felhatalmazza a szerződésmódosítások aláírására.

**Felelős:** Bódi Judit polgármester

**Határidő:** 2024. október 31.

Hajdúnánás, 2024. szeptember 18.

**Szólláth Tibor**  
polgármester