



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105, fax: 92/311-474
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2014. június 19-i ülésére

Tárgy: Zalaegerszegi Inkubátorház (0792/15 hrsz) működtetésére kötött bérleti szerződés módosítása

Előterjesztő:

Gyutai Csaba polgármester

Készítette:

Városfejlesztési és Tervezési Osztály
Czikora Róbert

Egyeztetve:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési
Bizottság
Oktatási, Kulturális és Sportbizottság
Gazdasági Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap:

Oláh Gábor vezérigazgató, Zalaegerszegi
Városfejlesztő Zrt. - Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály

**Törvényességi és tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. a „Zalaegerszegi Inkubátorház üzemeltetési elképzelései” címmel előterjesztést készített a közgyűlés 2010. február 4-i ülésére annak érdekében, hogy az önkormányzat az északi ipari zóna területén létrehozandó inkubátorházban kedvezményes bérleti díjjal kínált műhelyekkel és irodákkal, illetve szolgáltatásokkal segítse a helyi mikro-vállalkozások betelepődését és támogassa fejlődésüket. A közgyűlés a ZMJVK 24/2010. (II.04.) határozattal támogatta az elképzelést és megbízta a Városfejlesztő Zrt-t a működtetési szerződés feltételeinek kidolgozásával.

A Városfejlesztő Zrt. ennek alapján a közgyűlés 2010. március 11-i ülésére terjesztette elő „A Zalaegerszegi Inkubátorház működtetésével kapcsolatos megállapodás megkötése (24/2010. sz. kgy. hat.)” című anyagot, melyet a közgyűlés ZMJVK 40/2010. (III.11.) számú határozatával elfogadott. A közgyűlés döntésének megfelelően 2010. március 19-én ZMJV Önkormányzata és a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. között bérleti szerződés jött létre az Északi (Ságod) Ipari Park területén található Zalaegerszeg 0792/15 hrsz-ú ingatlanra, illetve az Inkubátorház működtetésére vonatkozóan.

A közgyűlés a Városfejlesztő Zrt. által az önkormányzat részére fizetendő bérleti díjának mértékét az inkubátorház megvalósításához igénybe vett hitel adósságszolgálati kötelezettségei (a fizetendő kamat és a későbbiekben a tőke törlesztése) alapján határozta meg. Így a bérleti szerződés 2. pontja a bérleti díj megállapításáról az alábbiak szerint rendelkezik:

„A bérleti díj összege és megfizetésének üteme a bérleti jogviszony első kettő évében az Inkubátorház projekt megvalósításához kötődő, a Tulajdonos által felvett hitelhez igazodik.

A nettó bérleti díj összege megegyezik a hitel mindenkor időszaki tőketörlesztési és kamatfizetési összegével, hozzáadva ehhez a projektvizsgálati díj időszakra eső részét.

A nettó bérleti díj Működtető általi megfizetése a Tulajdonosnak negyedévente történik, a fizetés esedékessége a negyedév utolsó hónapjának 25. napja. A bérleti díj fizetésének módja, hogy annak időszerűvé válása előtt legalább 5 nappal a Tulajdonos kiszámlázza a Működtető felé a jelen pontban megállapított bérleti díjat.”

Időközben az inkubátorház épületének teljes területét kihasználták a vállalkozók, a Zrt-hez pedig folyamatosan érkeztek az újabb vállalkozói igények. Így az Inkubátorház II. ütemben történő bővítése vált szükségessé, melyhez a Városfejlesztő Zrt. pályázatot kívánt benyújtani az Új Széchenyi Terv Nyugat-Dunántúli Operatív Program keretében, mivel azon az önkormányzat nem volt jogosult indulni. Ehhez az önkormányzat a Zalaegerszeg Északi Ipari Park Inkubátorház bővítésének 6.875 eFt-ból finanszírozott engedélyezési tervét is térítésmentes átadta a Városfejlesztő Zrt. részére.

A pályázathoz szükséges önrész biztosítása érdekében felveendő 280.000.000,- Ft keretösszegű fejlesztési hitelhez a ZMJVK 270/2011. (XII.21.) számú határozattal az önkormányzat kezességet vállalt úgy, hogy a bővítéssel létrejött épület a Városfejlesztő Zrt. tulajdona lesz, a felvett hitel pedig jelzálogteherként bejegyzésre kerül az ingatlan tulajdoni lapjára.

A kezességvállalás mellett az inkubátorház II. ütemének fejlesztési hiteléhez szükséges saját erőt is az önkormányzat biztosította 2012-2013. években együttesen 117 millió forint pénzeszköztáradással.

A Zrt. a közgyűlés rendelkezéseinek megfelelően 2012. február 6-án nyújtotta be „Az Inkubátorház bővítése Zalaegerszegen a megnövekedett kereslet kielégítésére” című, NYDOP-1.3.1/ABC-11-2012-0005 jelű pályázatot. A Nyugat-dunántúli Regionális Fejlesztési Ügynökség 2012. február 20-án hiánypótlási felhívást küldött a Városfejlesztő Zrt. részére, hogy nyújtson be a pályázati felhívásban leírtaknak megfelelő üzemeltetési szerződést. A hiánypótlás határideje 2012. március 5. volt, ezért az inkubátorház bérleti szerződésének módosítása sürgősen, 2012. március 1. napján aláírásra került, melyet a közgyűlés 2012. március 8-i ülésén jóváhagyott.

A Zalaegerszeg 0792/15 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés *1. mellékletében* látható. Az Inkubátorház eredeti bérleti szerződése a *2/a. mellékletben*, a bérleti szerződés módosítása pedig *2/b. mellékletben* olvasható.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzatok 2014. február 28-i adósságkonszolidációja során a beruházáshoz igénybevett hitel is az állam által konszolidálásra került, a bérleti díj megállapításának alapjául szolgáló hiteldíj már nem értelmezhető, ezért a bérleti díj megállapítását új alapokra kell helyezni.

Így a bérleti szerződés újabb módosítására van szükség, melyben konkrét összegben kell meghatározni a Városfejlesztő Zrt. által fizetendő bérleti díjat.

Az önkormányzati Vagyonrendelet és a nem lakás célú helyiségek bérleti díját meghatározó ZMJVK 262/2011. (XII.21.) számú határozat alapján az önkormányzati tulajdonban lévő Inkubátorház piaci alapon számított bérleti díja mintegy havi 2.400 eFt + ÁFA, azaz éves szinten 28.800 eFt + ÁFA volna. Az épületet igénybe vevő vállalkozások az inkubátorház eredeti céljának és funkciójának megfelelően eleve kedvezményes bérleti díjat fizetnek, így a Városfejlesztő Zrt. tájékoztatása szerint a vállalkozóktól nem folyhat be ekkora összeg. Így a piaci alapú díjmérték alkalmazása az inkubátorházat működtető Zrt-re jelentős pénzügyi terheket róna, veszteséget okozna. Ezért a 2014. évtől alkalmazandó bérleti díj megállapításához célszerű az eddig fizetendő bérleti díjból kiindulni.

Az elmúlt években a Városfejlesztő Zrt. által a bérleti szerződés rendelkezései szerint fizetett bérleti díj összege a 3 havi Euribor mértékéhez kötött kamatdíjból adódóan változó volt.

A nettó bérleti díj összege 2011. évben 2.685 eFt, 2012. évben 2.017 eFt, 2013. évben pedig 1.575 eFt volt.

A hitel első törlesztő részlete 2014. II. negyedévében lett volna esedékes. Időközben azonban lezajlott a fentiekben említett önkormányzati adósságkonszolidációs eljárás és megtörtént a hitel állam általi átvállalása, így a Városfejlesztő Zrt-nek idén már nem kellett megfizetnie a tőketörlesztés terhével megemelkedett, az előző évihez képest magasabb bérleti díjat, bár az Inkubátorház megtérülési számításai eredetileg a hitel teljes kifutásával (kamat és tőketörlesztéssel együtt) alakulásával készültek.

Az inkubátorház projekt I. ütemének megvalósításához kötődő hitel esetében a tőke törlesztésére 2014. évig türelmi idő állt rendelkezésre. A hitel összegének visszafizetésére mintegy nettó 1.000 eFt/negyedév nagyságrendű törlesztő-részletekben került volna sor, a türelmi idő miatt 2014-ig azonban csak a folyósított hitel kamatait kellett megfizetni. A 2014. évi törlesztési kötelezettség összességében már kb. nettó 5.800 eFt, azt követő években pedig a hitel lejáratáig - azaz teljes összegének visszafizetéséig - mintegy évi nettó 6.800 eFt terhet jelentett volna.

A Városfejlesztő Zrt. a hatályos bérleti szerződés alapján 2014. I. negyedévre vonatkozóan már megfizette a bérleti díjat. A 2014. február 28-i adósságkonszolidáció miatt azonban az önkormányzatnak már nem volt módja számlát kibocsátani a II. negyedévi bérleti díjról, így annak megfizetése egyelőre elmaradt.

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. jelezte, hogy az Inkubátorház I. ütemének bérleti szerződése súlyos terhet jelent a Zrt. működésében. Az eredeti ütemezés szerint valóban az idei évtől nem csak a kamatterheket, hanem a tőketörlesztést is nekik kellene fizetniük, viszont az akkori megállapodás időpontjában még nem volt szó az Inkubátorház bővítéséről. A kereslet kielégítése céljából született meg - az azóta igazoltan is látható - döntés a II. ütem megépítéséről. A fentiekben már említett racionális okokból (pályázók köre) a bővítést a Városfejlesztő Zrt. saját

beruházásban valósította meg. A beruházás meglehetősen alacsony támogatási intenzitással (30%) valósult meg.

Csak gazdasági oldalról nézve, az előzetesen kalkulált bevételekkel számolva egy nem önkormányzati cég valószínűleg nem valósította volna meg a bővítést, többek között a hosszú távú megtérülés miatt sem.

Az önkormányzat szempontjából ilyen beruházásnál nagyon fontos a munkahely teremtés, a mikro-, valamint a kis és középvállalkozások megerősödése, ahogy az Inkubátorház alapcélja is ezt meghatározza. A bővítés előzetes önkormányzati költségvetéséből látszik, hogy a bővítés első négy éve alulfinanszírozott, azaz a bevételek nem fedezik a működési- és kamat költségeket, valamint a hitel törlesztését. Csak az Inkubátorház első ütemének üzemeltetéséből származó nyereség bevonásával finanszírozható a II. ütem.

Ez mutatja a korábbi előterjesztéshez készített anyaguk utolsó táblázata:

Pénzmozgással érintett bevételek	64 364 eFt
Pénzmozgással érintett költségek	47 024 eFt
Hitel tőke törlesztés	16 559 eFt
Egyenleg	781 eFt

A Városfejlesztő Zrt. működésében nagy erőket fektetett a tulajdonos azon elvárásának teljesítésére, hogy ne működjön veszteségesen. Az első sikeres lépéseket megtették, hiszen tavaly már sikerült megfeleznük az előző évek veszteségét. Az Inkubátorház I. üteme után fizetendő, a korábbiakhoz képest jelentősen megemelkedő bérleti díj miatt jelentkező év közbeni teher kivetése ismét lehetetlenné tenné célkitűzésünk elérését, s cég megítélésének javítását.

A fentiek alapján született az a kompromisszumos javaslat, hogy a közgyűlés a Zalaegerszegi Inkubátorház I. ütemének működtetésével kapcsolatosan a Városfejlesztő Zrt. által fizetendő bérleti díj mértékét 2014. évtől évi 2.700.000,- Ft + ÁFA összegben határozza meg, amely havi 225.000,- Ft + ÁFA díjat jelent, úgy, hogy a bérleti díj megfizetése a korábbi gyakorlatnak megfelelően továbbra is negyedéves ütemezésben esedékes.

Így a bérleti díj mértéke negyedévente 675.000,- Ft + ÁFA. Tekintettel azonban arra, hogy a Zrt. a 2014. I. negyedévében már megfizetett 402.273,- + ÁFA bérleti díjat, 2014. II. negyedévre meghatározható 597.727,- Ft + ÁFA díjmérték 2014. június 30-i fizetési határidővel, így I. félévben 1.000.000,- Ft + ÁFA bérleti díj kerül megfizetésre.

Ennek alapján 2014. II. félévre 1.700.000,- Ft + ÁFA díj megfizetése marad fenn, mely a III. és IV. negyedévben egyaránt 850.000,- Ft + ÁFA bérleti díj megfizetését jelenti.

A bérleti szerződés módosításában célszerű azt is feltüntetni, hogy szerződő felek 2014. december 31-ig felülvizsgálják az alkalmazott bérleti díjat.

Így a módosított bérleti szerződés 2. pontja helyébe az alábbi rendelkezése léphet:

„2. Felek a nettó bérleti díj mértékét 2014. évtől kezdődően évi 2.700.000,- Ft + ÁFA összegben határozzák meg.

A nettó bérleti díj összege 2014. II. negyedévre vonatkozóan 597.727,- Ft + ÁFA, melynek megfizetése 2014. június 30. napjáig esedékes.

A nettó bérleti díj összege 2014. III. és IV. negyedévben egyaránt 850.000,- Ft + ÁFA, melynek megfizetése negyedévente egyenlő részletekben történik.

A bérleti díj fizetésének esedékessége a negyedév utolsó hónapjának 25. napja. A bérleti díj fizetésének módja, hogy annak időszerűvé válása előtt legalább 5 nappal a Tulajdonos kiszámlázza a Működtető felé a jelen pontban megállapított bérleti díjat.

Szerződő felek 2014. december 31-ig felülvizsgálják az alkalmazott bérleti díj mértékét.”

A bérleti szerződés fentieket tartalmazó 2. számú módosítása az előterjesztés 1. függelékében található. Mindezeket tartalmazza a határozati javaslat.

Az előterjesztést rendkívüli ülésen tárgyalják a közgyűlés bizottságai, ezért a bizottsági határozatok a közgyűlés ülésén kerülnek ismertetésre.

Kérem a T. Közgyűlést, szíveskedjen jóváhagyni a Zalaegerszegi Inkubátorház működtetésére kötött bérleti szerződés 2. módosítását.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. által a Zalaegerszegi Inkubátorház működtetésével kapcsolatosan fizetendő bérleti díj mértékét 2014. II. negyedévre vonatkozóan 597.727,- Ft + ÁFA, összegben határozza meg, melynek megfizetése 2014. június 30. napjáig esedékes.
A nettó bérleti díj összege 2014. III. és IV. negyedévben egyaránt 850.000,- Ft + ÁFA, melynek megfizetése negyedévente egyenlő részletekben történik.
A bérleti szerződés módosításában fel kell tüntetni, hogy szerződő felek 2014. december 31-ig felülvizsgálják az alkalmazott bérleti díjat.
2. A közgyűlés jóváhagyja az előterjesztés 1. függelékét képező, a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-vel a Zalaegerszeg 0792/15 hrsz-ú (Fészek u. 4.) ingatlanon található, ZMJV Önkormányzata tulajdonában lévő Zalaegerszegi Inkubátorház I. ütemének működtetésére kötött bérleti szerződés újabb, 2. számú módosítását.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert és felkéri a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját a bérleti szerződés-módosítás aláírására.

Határidő: 2014. június 30.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester

felkérésre: Oláh Gábor vezérigazgató, Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

Zalaegerszeg, 2014. június 11.


Gyutai Csaba
polgármester



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zalaegerszegi Járási Földhivatal

Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u 35-39.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám:30005/32667/2014

2014.05.27

ZALAEGERSZEG

Szektor : 53

Külterület 0792/15 helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSZEG Fészek utca 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

a Kivett inkubátorház , beépített terület és udvar

0

1.9684

0.00

b szántó

2

9627

30.90

A földrészlet összes területe:

2.9311

30.90

2. bejegyző határozat: 39004/2013.06.07

Terheli a ZALAEGERSZEG Külterület 0792/15/A HRSZ-t illető Földhasználati jog 1578m2-re.

3. bejegyző határozat: 39004/2013.06.07

Terheli a ZALAEGERSZEG Külterület 0792/15/B HRSZ-t illető Földhasználati jog 2082m2-re.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37732/2005.06.06

jogcím: adásvétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15734453

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35699/2005.04.28

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0792/14 hrsz-u ingatlan megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35794/2/2010.07.13

eredeti határozat: 35794/2010.05.19

Vezeték jog

4 m2-re.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYŐR Sándor Kálmán utca 11-13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 41477/2/2010.09.07

eredeti határozat: 41477/2010.07.11

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítése.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zalaegerszegi Járási Földhivatal

Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/32667/2014

2014.05.27

ZALAEGERSZEG

Szektor : 53

Külterület 0792/15 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31542/2/2012.01.24

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítási (telekhatár-rendezési) eljárás következtében az ingatlan területe lha 8311 m²-rel növekedett. (Elvonva a 0792/16 hrsz-ú ingatlan területéből).

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 47177/2/2012.10.15

Jelzálogjog 1 054 000 EUR, azaz egymillió-ötvennégyezer EUR kölcsön és járulékal erejéig.

Adós: Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 8900 Zalaegerszeg Sütő u. 4. 1/1.

utalás: II /2.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzesszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

Nem hiteles tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

/

11.2/2010

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Jelen szerződés Zalaegerszeg Megyei Jogú Város (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.), mint *Tulajdonos*, továbbá a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. (8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.), mint *Működtető* között jött létre.


A szerződés célja az „Inkubátorház létrehozása Zalaegerszegen” című (Támogatási Szerződés azonosító: NYDOP-1.3.1-2F-2009-0004) projekt eredményeként, a zalaegerszegi Északi Ipari Zónában, a 0792/15 hrsz. telken létrejött **INKUBÁTORHÁZ** bérleti formában történő működtetésének szabályozása.

Az Inkubátorház működtetésének elvi kereteit elsősorban a kapcsolódó NYDOP pályázati vállalások, továbbá a korábbi közgyűlési határozatok jelölik ki. A működtetés jelen szerződésben rögzített feltételei összhangban állnak Zalaegerszeg Megyei Jogú Város **munkahelyteremtést elősegítő** programjaival, valamint a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. alapvetően **non-profit formában végzett** helyi gazdaságfejlesztő és befektetés-támogató tevékenységével.

1. A bérlet tárgya a zalaegerszegi Északi Ipari Zónában a 0792/15 hrsz. telken – a Tulajdonos birtokában – lévő, teljes infrastruktúra **bérleti formában** történő hasznosítása a Működtető által, a mellékletben meghatározott vállalások figyelembevételével
2. A bérleti díj összege és megfizetésének üteme a bérleti jogviszony első kettő évében az Inkubátorház projekt megvalósításához kötődő, a Tulajdonos által felvett hitelhez igazodik. A nettó bérleti díj összege megegyezik a hitel mindenkorai időszakai tőketörlesztési és kamatfizetési összegével, hozzáadva ehhez a projektvizsgálati díj időszakra eső részét. A nettó bérleti díj Működtető általi **megfizetése** a Tulajdonosnak negyedévente történik, a fizetés esedékessége a negyedév utolsó hónapjának 25. napja. A bérleti díj fizetésének módja, hogy annak időszzerűvé válása előtt legalább 5 nappal a Tulajdonos kiszámálzza a Működtető felé a jelen pontban megállapított bérleti díjat.
3. A Működtető feladata az Inkubátorház bérlőkkel való **betelepítése**, valamint a kapcsolódó pályázati Támogatási Szerződés szerinti **fenntartási** tevékenységek koordinálása, valamint az e szerződés mellékletében található, a pályázat során a Tulajdonos által tett vállalások és előírt indikátorok teljesítése. A Támogatási Szerződésben meghatározott fenntartási időszakban a jelentési kötelezettség, valamint mindennemű adatközléssel kapcsolatos kötelezettség a Működtetőt terheli.
4. A betelepülők által fizetendő **bérleti díj megállapítása** – figyelembe véve a pályázati Támogatási Szerződés esetlegesen ide vonatkozó részeit is – a Működtető hatásköre, azonban felek annak mértékét a második üzemeltetési évet követően felülvizsgálják. Működtető kötelezettséget vállal arra, hogy az üzemeltetéssel összefüggő bevételekről és kiadásokról elkülönített nyilvántartást vezet és a tárgyévet követő év január 31-ig elszámolást készít tulajdonos felé, valamint a pályázattal összefüggő ellenőrzéseket tudomásul veszi és közreműködik azok lebonyolításában.
5. Működtető kötelezettséget vállal, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra a birtokba lépésével egyidejűleg (kockázatviselés kezdete) határozatlan időtartamra szóló teljes körű vagyonbiztosítást köt, amelynek kedvezményezettjeként Tulajdonost jelöli meg. Működtető e vagyonbiztosítás és az esetlegesen kötendő felelősségbiztosítás tervezett tartalmáról annak megkötése előtt Tulajdonossal egyeztetni köteles.

6. A Működtetőnek olyan módon kell működtetnie az Inkubátorházat, hogy az a Tulajdonos számára **semmilyen további költséget** (pl. rezsi, stb.) ne jelentsen. Jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba, a bérleti jogviszony kezdő napja 2010. július 1. Jelen szerződést a felek határozatlan időre kötik, azzal, hogy azt a második üzemeltetési év után, legkésőbb 2012. október 31-ig felülvizsgálják.
7. Jelen bérleti szerződést felek **rendes felmondással 6 hónapos felmondási idővel** szüntethetik meg. Jelen bérleti szerződés rendkívüli felmondással azonnali hatállyal is megszüntethető, amennyiben az azt megalapozó körülmények bekövetkeznek. Rendkívüli felmondási oknak tekinthető különösen, ha felek a jelen megállapodás és a Támogatási Szerződés rendelkezéseit megszegik.
8. Működtető kijelenti, hogy a Támogatási Szerződés rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el és kötelezettséget vállal, hogy a működtetés időtartama alatti keletkezett iratanyagot és dokumentumokat teljes körűen, rendezett formában megőrzi és azokkal a bérleti szerződés megszűnésekor a Tulajdonos felé elszámol.
9. A szerződés 6, egymással megegyező példányban készült, melyből 4 a Tulajdonosé, 2 a Működtetőé.

Zalaegerszeg, 2010. március 19.



Tulajdonos képviselőjében
Dr. Gyimesi Endre
 polgármester
 Zalaegerszeg Megyei Jogú
 Város Önkormányzata



Működtető képviselőjében
Duszpoth Attila
 vezérigazgató
 Zalaegerszegi Városfejlesztő
 Zrt.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
 Adószám: 11868435-2-20
 Cégjegyzékszám: 12692309-08104551-00100007


BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19., adószám: 15734453-2-20, stat. szám: 15734453-8411-321-20, törzsszám: 734453, képviseli: Gyutai Csaba polgármester), mint *Tulajdonos*, másrészről a **Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.** (8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4., cégjegyzékszám: 20-10-040187, adószáma: 11868435-2-20, stat. száma: 11868435-6810-114-20, képviseli: Oláh Gábor vezérigazgató), mint *Működtető* között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:


- 1.) Felek megállapítják, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 40/2010. (III.11.) sz. határozata alapján 2010. március 19. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötöttek egymással az „Inkubátorház létrehozása Zalaegerszegen” című (Támogatási szerződés azonosító: NYDOP-1.3.1-2F-2009-0004) projekt eredményeként a zalaegerszegi Északi Ipari Zónában a 0792/15 hrsz.-ú ingatlanon létrejött Inkubátorház bérleti formában történő működtetésének szabályozására.
- 2.) Felek megállapítják, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 270/2011. (XII.21.) sz. határozata alapján 2012. február 6-án Működtető részéről az Új Széchenyi Terv Nyugat-Dunántúli Operatív Program támogatási rendszeréhez az Inkubátorház bővítése Zalaegerszegen a megnövekedett kereslet kielégítésére című, NYDOP-1.3.1/ABC-11-2012-0005 jelű pályázat beadásra került.
- 3.) Felek az 1.) pontban meghatározott bérleti szerződés 7. pontját a 2.) pontban hivatkozott pályázatra tekintettel közös megegyezéssel 2012. március 1. napi hatállyal az alábbiak szerint módosítják:
„7. Felek megállapodnak, hogy jelen határozatlan időre szóló bérleti szerződés a felek által rendes felmondással nem szüntethető meg, a felek attól egyoldalú nyilatkozattal nem állhatnak el az Inkubátorház tervezett fejlesztésének megvalósítására, valamint a kötelező fenntartási időszakban való működtetésére tekintettel. Jelen bérleti szerződés rendkívüli felmondással azonnali hatállyal csak abban az esetben szüntethető meg, ha a felek a jelen bérleti szerződés vagy a támogatási szerződés rendelkezéseit megszegik. A támogatási szerződésben vállaltak teljesítése a Működtető feladata és kötelezettsége.”
- 4.) Felek megállapodnak, hogy az 1.) pontban meghatározott bérleti szerződés jelen bérleti szerződés módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.
- 5.) Felek kijelentik, hogy jelen bérleti szerződés módosítás érvényességéhez Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének utólagos jóváhagyása szükséges, melyre a közgyűlés 2012. március 8-i ülésén kerülhet sor. A közgyűlési határozat hiteles kivonata jelen bérleti szerződés módosításhoz utólagosan csatolásra kerül, annak elválaszthatatlan részét képezi.
- 6.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Jelen bérleti szerződés módosítást felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Zalaegerszeg, 2012. március 01.


Tulajdonos képviselőjeként
Gyutai Csaba
polgármester
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Város Önkormányzata

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11749008-20183475


Működtető képviselőjeként
Oláh Gábor
vezérigazgató
Zalaegerszegi Városfejlesztő
Zrt.

Bérleti szerződés 2. számú módosítása

amely létrejött egyrészről

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19., adószám: 15734453-2-20, Statisztikai szám: 15734453-8411-321-20, Törzsszám: 734455, Képviseli: Gyutai Csaba polgármester), mint *Tulajdonos*,

másrészről a

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. (8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4., Cégjegyzékszám: 20-10-040187, adószáma: 11868435-2-20, Statisztikai száma: 11868435-6810-114-20, Képviseli: Oláh Gábor vezérigazgató), mint *Működtető*

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Felek megállapítják, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 40/2010. (III.11.) számú határozata alapján 2010. március 19. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötöttek egymással az „Inkubátorház létrehozása Zalaegerszegen” című (Támogatási szerződés azonosító: NYDOP-1.3.1-2F-2009-0004) projekt eredményeként a zalaegerszegi Északi Ipari Zónában a 0792/15 hrsz.-ú ingatlanon létrejött Inkubátorház bérleti formában történő működtetésének szabályozására.
2. Felek megállapítják, hogy az 1. pontban meghatározott bérleti szerződés 7. pontját Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 270/2011. (XII.21.) számú határozata alapján 2012. február 6-án Működtető részéről az Új Széchenyi Terv Nyugat-Dunántúli Operatív Program támogatási rendszeréhez az Inkubátorház bővítése Zalaegerszegen a megnövekedett kereslet kielégítésére című, NYDOP-1.3.1/ABC-11-2012-0005 jelű pályázatra való tekintettel 2012. március 1-i hatállyal közös megegyezéssel módosították.
3. Felek a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott és a 2. pontja szerint módosított bérleti szerződés 2. pontját közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják:
„Felek a nettó bérleti díj mértékét 2014. évtől kezdődően évi 2.700.000,- Ft + ÁFA összegben határozzák meg.
A nettó bérleti díj összege 2014. II. negyedévre vonatkozóan 597.727,- Ft + ÁFA, melynek megfizetése 2014. június 30. napjáig esedékes.
A nettó bérleti díj összege 2014. III. és IV. negyedévben egyaránt 850.000,- Ft + ÁFA, melynek megfizetése negyedévente egyenlő részletekben történik
A bérleti díj fizetésének esedékessége a negyedév utolsó hónapjának 25. napja. A bérleti díj fizetésének módja, hogy annak időszerevé válása előtt legalább 5 nappal a Tulajdonos kiszámlázza a Működtető felé a jelen pontban megállapított bérleti díjat.
Szerződő felek 2014. december 31-ig felülvizsgálják az alkalmazott bérleti díj mértékét.”
4. Felek megállapodnak, hogy az 1. pontban meghatározott és a 2. pont szerint módosított bérleti szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.
5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) rendelkezései az irányadók.
6. Jelen bérleti szerződés módosítást felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Zalaegerszeg, 2014. június hó. nap.

.....
Tulajdonos képviseletében
Gyutai Csaba polgármester
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Város Önkormányzata

.....
Működtető képviseletében
Oláh Gábor vezérigazgató
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.