Vertán Cipó Kft. 6913. Csanádpalota, Kelemen László tér 10.
Kiss Mihály ügyvezető

Csanádpalota Városi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala és Testülete
Csanádpalota

Kovács Sándor
Polgármester Úr részére
Önkormányzati Testülete részére

Tárgy.:Bérleti díj rendezése

Ikt.szám: 540/2014

Előzmény: 505/2011.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Testületi Tagok!

Alulírott Kiss Mihály, A Vertán Cipó Kft. ügyvezetője a legnagyobb tisztelettel fordulok Önökhöz, hogy a Sütőüzemünk működtetéséből adódó, az Önök számára és a mi számunkra is neuralgikus „bérleti díj" kérdése tisztázásra kerüljön. A valós elmaradás teljes mértékben megszűnjön, kerüljön kifizetésre, valamint a „Hallgassák meg a másik felet" elv is érvényesülhessen. Ezen túlmenően, ajánlatot is teszek az ügy rendezésére. Javaslataimat vázlatosan írom le. Az első négy pont a rendezés indokoltságát elemzi.

Tisztelt Polgármester Úr!

1. Cégünknek nagyon rossz gazdasági eredményei voltak 2013.-ban. A bevételeink felére estek vissza. (Pályázati pénzt egy fillért nem kaptunk, mert a kincstár csak a pályázat befejezését követően fizetett volna. Ezért a beruházást teljesen bank hitelből végeztük. A bank felé 500.000.- Ft/hó törlesztő részlet kifizetését írták elő, pedig elindulásunk óta fuldokoltunk a törlesztő részletektől. Ebből adódóan, 2013.-ban több mint 10 millió Ft. veszteségünk lesz. Ezen kívül a banki tartozásaink (23 millió Ft.) 12 millió gépekre+5 millió Gépkocsira+ 6 millió felújításra.

2. 2011. novemberétől az Önkormányzat csak felét bérelte a 4 hónappal korábbi szerződésünkben megjelölt területnél. Ezért az egyensúly megbomlott. A korábbi 20-25.000.- Ft. negatív fizetési egyenlegünk, 70.000.-Ft-ra emelkedett. Ha ezt tudjuk nem indulunk el a beruházással, annál is inkább, mivel tisztában voltunk a kemencénk hozzáférési jogával, bármennyire is az Önök által készítetett megosztási vázrajzrajz mást súgott. Erről ugyan beszéltünk, de Önök hallani sem akartak erről. Ezért a béke kedvéért, és nem vitatván az Önök területének mintegy maximum 30.000.- Ft/hó értékben használatát, belementünk a kölcsönös bérlési paraméterekbe. Polgármester úrral megegyeztünk a kölcsönös pénzügyi kompenzációban. Mi nem számláztunk 2012. 01.01 – 2013.12.31.-ig 24 hónapot, 19.800.-Ft/hó, mit számla formában most átadok (475.200.- Ft.összegben). Viszont mi fizettünk 2012. májusáig, 71.253.-Ft/hó összeget. Ezt követően elfogyott a munícionk, és nem fizettük ezt követően a kibocsátott számláikat. Ahhoz hogy tisztázhassuk tartozásunk mértékét, meg kellene beszélnünk néhány dolgot. A: Ha az Önkormányzat 800.-Ft/m2 bérleti díjat fizetett a 24,75???m2 raktárhelyiségünkért, akkor mi miért fizettünk 1280.-Ft/m2 bérleti díjat ugyanolyan 4 meztelen falért? Ha végig gondoljuk, akkor a közműtől kezdődően mindent mi építettünk be. (fényképek és videó anyag készült az akkori állapotokról) B: Mint említettem, 2011. májusától fizetünk bérleti díjat Önöknek. Ekkor kezdtük el a beruházást. 2011. 12. 23-án Karácsonykor volt az első üzem nap. Míg az önök területét ez alatt az idő alatt, 6.500.000.-Ft értében gyarapítottuk, (Gáz, 3x63A áram, felújítás) addig mi fizettük a bérleti díjat havonta Hát nem kellene ezeket tisztázni? További 3 hónapig a kemencét javítottuk. Ez időben nem volt bevételünk sem. C: Végül tisztázni kéne valahogy, hogy Önök milyen formában tudnák elképzelni a 30 millió Ft értékű kemencénkhez való hozzáférést, mivel csak a száján táplálható?

3. Cégünket, felszámolási veszély fenyegeti, ezért a legkisebb veszteségre való törekvés, megoldási javaslatra késztetett.

4. Felszámolás esetén az elmaradt bérleti díjuk egyetlen forintja sem térül meg, viszont a felszámolók, követelni fogják a kintlévőségünket. A felszámoló, ha árverésre kerül a sor bárkinek odaadja az ingatlanokat, nem biztos hogy hasznos lesz az Önkormányzatnak (olcsó kenyér a kisváros lakosságának, stb.)

5. Javaslat: Véleményünk szerint, amennyiben megfontolják a 2. pontban leírt elveket, hogy azonos a bérleti díj, és a díjfizetés részünkről a beruházás befejezésétől 2012. január 1-től indul, így a teljes követelése 800.-Ft x 58,5m2 x 24hónap = 1.123.200.-Ft. Mi befizettünk összesen 800.-Ft négyzetméter áron összesen 897.096.-Ft összeget. Így 226.000.-Ft tartozásunk lenne az Önkormányzat felé. Ezt betudnánk a vagyon gyarapodásukba. Tehát ebben az esetben a 2013.12.31. egyenleg „0" érték volna.

6. Az ingatlant eladjuk, kifizetjük a számlánk levonását követő 993.384.-Ft hátralékot a vételárból, és jogi úton folytatódik az új tulajdonossal.

7. Megegyezés esetén a termelés tovább folytatódna. A szolgalmi jogot ne forszírozzuk, és az Önkormányzat 30.000.-Ft ellenében használatba adja, a kemence előterét, valamint dagasztót (58,5m2) területet. B: Önkormányzat tovább bérli a 24,75 m2-t 800.-Ft/m2 áron, Mi tovább béreljük az 58,5m2 területet, 800.-Ft/m2 áron és így 27.000.-Ft pozitívuma lesz.

8. Tevékenységünk befejezését követően, illetve felszámolásunk esetén az Önkormányzat tulajdonába kerülne jelentős vagyon, illetve közmű.

9. A tevékenységet szeretném Veréb József Csanádpalotai lakosnak átadni, a jelenlegi megegyezési szerint. Részleteket szóban.

Kérem Javaslataim megfontolását.

Tisztelettel Kiss Mihály

Makó, 2014. január 28.

2014 FEBR 07
886

Vertán Cipó Kft. 6913. Csanádpalota, Kelemen László tér 10.
Kiss Mihály ügyvezető

Csanádpalota Városi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala és Testülete
Csanádpalota
Kovács Sándor Polgármester Úr részére
Önkormányzati Testülete részére
Tisztelt Polgármester Úr!

CSANÁDPALOTA VÁROS ÖNKORMÁNYZATI
6913 CSANÁDPALOTA, KELEMEN LÁSZLÓ TÉR 10.
2014 FEBR 07
Iktatás: ..... év ..... hó .....
Iktatószám: 540-2/2014

Tárgy: Bérleti díj rendezése iránti kérelem

Alulírott Kiss Mihály, A Vertán Cipó Kft. ügyvezetője a legnagyobb tisztelettel fordulok Önökhöz, hogy a Sütőüzemünk működtetéséből adódó, az Önök számára és a mi számunkra is neuralgikus „bérleti díj" kérdése tisztázásra kerüljön. A valós elmaradás teljes mértékben megszűnjön, kerüljön kifizetésre. Ezen túlmenően, ajánlatot is teszek az ügy rendezésére.

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő Testület!

1999. év végén a korábban közös cégünk, a HOLSUM Kft., és Csanádpalota Önkormányzata, megállapodáson alapuló földhasználati szerződést kötöttek egymással. A szerződést az Önkormányzat ügyvédje Varga Imre készítette. 1999. december 22 napján Perneki László Polgármester úr, és én írtuk alá. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a 465 m2 területű általunk felépített pékséget, megosztják. 231 m2 területet a Holsum Kft. telekkönyvezett, 178 m2 terület, az Önkormányzat birtokába került. Ezen kívül 55 m2 területet közösen használtak, mivel cégünk „bejárási szolgalmat" biztosított, a fedett bejáróra. Az okiratban az Önkormányzat is biztosít „szolgalmi jogot" a Holsum Kft. számára, megnevezés nélkül. Megnevezésre azért nem volt szükség, mert a Holsum Kft. további 12 évig a 178 m2 Önkormányzati tulajdon ingyenes használója volt, ezért a „szolgalmi jog" kérdése fel sem merülhetett, mivel a kemencénkhez hozzáférhettünk bérleti díj nélkül is.
A samott téglából épített „Magyar kemencénk" száj nyílása (ajtaja), ahol a kenyeret beteszik, illetve megsütve kiveszik), a megosztási vázrajz alapján, csak az Önkormányzat területén hozzáférhető. Ennek a hozzáférésnek a 6 méteres péklapátot, valamint kenyeres kocsit figyelembe véve, minimum 6x5 méteres terület igénye van. Ez a tény 30 m2 „szolgalmi jogot", használatot feltételez. Mikor 2011 májusában 24 millió Ft összegben teljesen felújítottuk a már Vertán cipó Kft. tulajdonába került pékséget, látómezőbe került, hogy hogyan fogunk sütni a kemencénken, mikor a kiszolgálása csak az Önkormányzat területéről lehetséges. Ekkor kértük először a kemence használatához szükséges „szolgalmi jogot" (30 m2), és a feldolgozáshoz szükséges további 28 m2 bérleti díjért igénybe vehető területet, azaz összesen, 58,5 m2 területet. Az Önkormányzat áthidalásként más megoldást javasolt. „Viszont bérlési" konstrukciót. Cégünk fizet 72.000.- Ft/ hó bérleti díjat az 58,5 m2 területért, az Önkormányzat viszont 44.000.- Ft/hó összeget, az általa viszont bérelt 58,5 m2 területért (a száraz kapu bejárat mellett, bal oldalon lévő raktár épület). Az Önkormányzat havi aktívuma 28.000.- Ft/hó, ami korrekt megoldásnak tartottunk. Három hónap múlva az Önkormányzat lemondott 30 m2 bérleményéről, és 24,75m2 területre csökkentette az 58,5 m2 eredetit. Nagyon negatívan érintette cégünket pénzügyileg.
Talán tudják, hogy 2011 év nyarán Csanádpalotán telepedtünk le, komolyságunkat bizonyítva. Több mint 7 millió Ft összeget költve a pékség felújítására, és ennek 80%-t az Önök épületére. További 14 millió Ft. összeget gépekre, tehergépjárműre. Hogy még azért 52.000.- Ft/hó bérleti díjat is fizessünk, amit mi építetünk fel? Talán Önök sem kezdtek volna hozzá ilyen nagy összegű beruházáshoz ha tudják, hogy befejezése előtt így alakulnak a dolgok.
Tisztelt Testület!
Kérjük megfontolt döntésüket!
A kemence használatához, törvény adta jogosultságunknál fogva „bejárási, szolgalmi jog" biztosítását részünkre, és annak tudomásulvételét. Amennyiben a valóságban bérlendő területünk 28,5 m2 területre változik, (jelenleg ennek értéke: 36.480.- Ft.), akkor ezt követően, a bérleti díj hátralékunk rendezhetővé válik. Pozitív döntésük esetén cégünk elismeri, az Önök területén végzett

4 millió Ft értékű (számlával igazolt) felújításunk, lelakottnak tekintését. Cégünk megszűnése esetén, ellenszolgáltatást nem kérünk érte. A pékség működéséhez mindenképpen fontos, az utca front felőli 28,5 m2 dagasztó helyiség. Ennek bérlésére szükséges mindenkor, bárki is üzemelteti a pékséget.

Cégünk 2011. év májusától, 2013. december 31-ig (1.307.308.- Ft) bérleti díjat fizetett ki (befizetés, átutalás formájában), Csanádpalota Önkormányzatának. Ugyanezen időszakra, a (szolgalmi jog) figyelembevételével Csanádpalota Önkormányzatának jogos számlázása cégünk felé, 1.120.840.- Ft lehetett volna csak. Szerintünk 186.468.- Ft túlfizetésünk van 2013.12.31-ig. Kérésünk, és javaslatunk, hogy 2014.01.01-től - 03.30-ig tekintsék rendezettnek a (3x36.480.- Ft), cégünk által fizetendő bérleti díjat. A fennmaradó 77.028.- Ft túlfizetésünkről lemondunk véglegesen. Továbbá, 2014. január 1-től az eddigi Önök által bérelt 24,75 m2 raktárépületet ingyenes használatba adjuk határozatlan időre, és nem számlázunk bérleti díjat. Így az elszámolásunk korrekté válik.

Tisztelettel kérem a Képviselő testület tagjait, hogy gondolják végig cégünk eddigi hasznosságát. 32 hónapja cégünk 200.-Ft/kg áron adja (azt hisszük nem mindenhol kapható kenyerét). Mivel minden más Csanádpalotai boltban 250.- Ft alatt nem lehet kenyeret vásárolni, könnyen kiszámolható hogy éves szinten 3.500.000.- Ft értékű szociális adományt adtunk a kisváros lakosainak. 600.000.-Ft. értékben cseréltük újra, a közös bejárati kapunkat. Szponzoráltuk a város különböző rendezvényeit, a sportot, nyugdíjasokat, Iskolát.

Tisztel Képviselő Testület!

Cégünk helyzete elég bizonytalanná vált. Nem tudjuk fizetni részleteinket, ezért hamarosan felszámolnak bennünket.

Napi 200 kg kenyér sütéséből nem lehet egy céget fenntartani, pedig a városban legalább napi 4 mázsa kenyér fogy el naponta. Az itt élő emberek több mint fele, azért vásárol 250 Ft/kg áron kenyeret, mert csak akkor kapnak hitelt tejre, cukorra, alapvető élelmiszerre, ha onnét vásárolják a Tótkomlósi, Orosházi, Békéscsabai kenyeret. Mikor ideköltöztünk feleségemmel, azt gondoltuk, hogy Csanádpalota az otthonunk lesz, örülni fog, ha saját péksége lesz, és ráadásul ilyen hagyományos, kovászos, adalék mentes kenyeret fogyaszthat minden nap. Sajnos Csanádpalota továbbra sem fogad be bennünket, ezért elmegyünk. Levontam a konzekvenciákat. Veréb József Csanádpalotai lakost sok évig tanítgattam hogy az ilyen samott kemencében sütést jól tudja csinálni. Tudniuk kell hogy ilyen tudással legfeljebb 100 ember rendelkezik Magyarország területén. Ő tovább szeretné csinálni itt Csanádpalotán, mint sütő kisiparos. Önökön múlik, hogy továbbviszi e valaki, a Gazsó, Dufka, Mari, Bashné pékek hagyományát Csanádpalotán. A jövő világában kincs lesz egy helyi pékség. Kenyeret kaphatnak az itt élők. Nem biztos, hogy a több 10 km-re lévő pékségek örökre „farka fölvágva hozzák ide a kenyeret."

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő Testület!

Megtiszteltetés volt a 60-as években 3 évig, és a 90-es évektől 23 évig, Önöket szolgálni. Kívánok Önöknek erőt, egészséget és hasznos közéleti munkát.

Kérem Javaslataim megfontolását.

Tisztelettel, és üdvözlettel Kiss Mihály

Makó, 2014. február 08.

Csanádpalota Városi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala és Testülete
Csanádpalota

Tárgy: Kérelem

Kovács Sándor
Polgármester Úr részére
Önkormányzati Testülete részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Testületi Tagok!

Alulírott Veréb József azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a volt Vertán Cipó Kft. által bérelt terület bérleti díjának összegének az 50%-át tudnám fizetni, mint induló vállalkozás és munkahelyteremtés szempontjából.
Indoklás: szeretném a csanádpalotai lakosság túlnyomó részének a kenyér és pékáru ellátását biztosítani a továbbiakban is.

Kérem a Képviselő Testület megértését, mert ha ezzel egyetértenek, akkor a továbbiakban a város és a lakosság érdekében azonos elveken szeretnék haladni.

Tisztelettel Veréb József

Csanádpalota, 2014. február 18.

Körzeti Földhivatal Makó Széchenyi tér 6				Tel: 06 62/211-422
A munka helye: Csanádpalota				Munkaszám: 12-22/99
A munka megnevezése: 476 hrsz épületfelt.				Kell.: 1999.10.14.
A munkarész megnevezése: mérési vázlat				Méretarány: M=1:200
Felmérte: Tóth Imre	Szerkesztette: Tóth Imre	Rajzolta: Tóth Imre	Vizsgálta: Tóth Imre	Csoportvezető: Tóth Imre