

3.

ELŐTERJESZTÉS

a Bács-Kiskun Vármegyei Közgyűlés
2024. június 28-i ülésére

Tárgy: A BKMFÜ NKft. tulajdonában álló ballószögi csarnok bérleti szerződéséhez kapcsolódó alapítói döntés

Az előterjesztést készítette:

Kicsiny László, ügyvezető
BKMFÜ Bács-Kiskun Megyei
Fejlesztési Ügynökség Nonprofit
Kft.

Tárgyalásra megkapta:

közgyűlés bizottságai

Törvényességi véleményezésre megkapta:

dr. Svircevic Nikola
vármegyei aljegyző,
a Jegyzői iroda vezetője

Törvényességi észrevételem nincs:

dr. Bajmócyné dr. Balázs Tímea
vármegyei jegyző

Iktatószám: 4276-5/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Bács-Kiskun Vármegyei Közgyűlés
2024. június 28-i ülésére

Tárgy: A BKMFÜ NKft. tulajdonában álló ballószögi csarnok bérleti szerződéséhez kapcsolódó alapítói döntés

Tisztelt Közgyűlés!

A BKMFÜ Bács-Kiskun Megyei Fejlesztési Ügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság TOP-1.1.1-16-BK2-2020-00001 „BKMFÜ NKft. iparterület fejlesztése Ballószögön” című projektje keretében felépült a 984,97 m²-es hasznos alapterületű, acél szerkezetű ipari csarnoka Ballószögön (921/213 hrsz, Wass Albert u. 25.). A beruházás nettó 453.639.136,-Ft-ba került, melynek keretében a kivitelezett épület széles körű termelő/szolgáltató tevékenység ellátásra alkalmas, az alkalmazott környezettudatos technológiáknak köszönhetően - napelemes rendszer, hőszivattyús hűtés-fűtés a középő épületrészben, energiatakarékos hűtő-fűtő-szellőztető rendszer a csarnokrészekben - pénzügyileg is fenntarthatóan üzemeltethető.

Az iparcsarnok használatbavételi eljárásának lezárását követően, a pályázati felhívás előírásainak megfelelően, megtörtént a csarnok bérlőjének nyílt és diszkriminációmentes eljárásban történő kiválasztása. A legkedvezőbb ajánlatot a ballószögi Premium-S Kft. (székhely: 6000 Kecskemét, Szirom u.29. ügyvezető: Szécsényi Ferenc Tibor) adta. A Premium-S Kft. (a továbbiakban: Bérlő) 2010 óta dolgozik értékesítési és szerviz szolgáltatások területén, melyet 2018-ban egyedi, kis- és közepes szériaalkatrész gyártással, technológiai támogatással bővített ki. Prémium kategóriás forgácsolóipari gépeket és kiegészítőket forgalmaznak. Maró- és esztergaberendezéseik mellett portfóliójukban megtalálhatóak a forgácsoló berendezések elengedhetetlen alapanyag-, forgács-, hűtőközeg- és olajköd kezelő periféria egységei is, valamint minőségi forgácsoló szerszámok és azok befogó eszközei.

A BKMFÜ Bács-Kiskun Megyei Fejlesztési Ügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Bérbeadó) és a Bérlő között kötött bérleti szerződést az Irányító Hatóság 2024. május 6-án jóváhagyta, a Bérlő birtokba is vette az épületet. A csarnok, amellet,

hogy a Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata vagyonát gyarapítja, rendszeres és kiszámítható bevételi forrást jelent majd az elkövetkezendő évekre.

A bérleti díj mértéke a szerződés megkötésekor havi: 1 000 000Ft/hó, melyet a bérleti szerződés 3.2. pontjában foglaltak alapján a Bérbeadó jogosult évente megemelni, 2025. január 1. napjától kezdődően, a Központi Statisztikai Hivatal által kiadott fogyasztói árindex mértékével, minden év január 1. napjára visszamenő hatállyal.

A bérleti szerződés 1.6-1.8 pontja az alábbiak szerinti szövegezéssel vételi joggal kapcsolatos rendelkezéseket tartalmaz, mely pontok nem léptek hatályba.

„1.6. Bérbeadó a Bérelő 1.4 pontban vállalt kötelezettsége teljesülése esetén Bérelő javára a bérleti jogviszony lejártát követő 30. napjáig vételi (opciós) jogot biztosít az 1. pontban körülírt Bérleményre, melynek ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzéséhez Bérbeadó a bérleti szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

1.7. A vételi (opciós) jog gyakorlására szerződő felek kikötik, hogy Bérelő ezen jogával csak a bérleti jog-viszony záró napját követő naptól élhet. Bérelő ezen bérleti szerződés aláírásával kinyilvánítja azon visszavonhatatlan szerződéses akaratát, hogy vételi jogának a bérleti jogviszony időtartama alatti gyakorlása hatálytalan.

1.8. Szerződő felek Bérleményt az opciós jog érvényesítésének napján érvényes forgalmi értékét (vétel-árát) az alábbiak szerinti határozzák meg: Bérelő előzetes szándéknyilatkozatot tesz vételi (opciós) jogának érvényesítésére Bérbeadó felé, aki a felek által közösen kiválasztott igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt bíz meg értékbecslés elkészítésére. Az értékbecslés szerinti forgalmi érték képezi Bérlemény vételárát, amennyiben a Bérelő az értékbecslés kézhezvételét követő 15 napon belül vételi (opciós) jog gyakorlására nyilatkozatát megteszi. Amennyiben az értékbecslés szerinti forgalmi érték ismeretében Bérelő a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot 15 napon belül nem tesz, az értékbecslés alapján megállapított forgalmi érték a továbbiakban nem képezi az opciós jog érvényesítésének napján érvényes forgalmi érték megállapításának alapját, továbbá ez esetben az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő megbízásával összefüggő, igazolható költségek 50%-át Bérelő köteles a Bérbeadó részére megtéríteni. Az általános forgalmi adót az adásvételkor hatályos jogszabályok alapján kell számítani.”

A bérleti szerződés 1.6-1.8 pontjában szabályozott vételi jog az ingatlan megterhelését jelenti, és ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetést von maga után. A BKM Fü NKft. Alapító Okiratának 11.5 q) pontja értelmében, a Közgyűlés hatáskörébe tartozik a gazdasági társaság tulajdonát képező ingatlan elidegenítéséről, megterheléséről való döntés. Mindezekre tekintettel, a bérleti szerződés hatálybalépéséhez az Irányító Hatóság mellett - szükséges Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzatának Közgyűlése, mint Alapító döntése, jóváhagyása.

A bérleti szerződés 1.8. pontjában rögzítésre került, hogy az iparcsarnok forgalmi értékét (vételárát) igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő állapítja meg. Ha a vételi jog gyakorlására vonatkozóan, a Bérelő a megadott határidőn belül (azaz a bérleti jogviszonyának lejártát követő 30.

napig) nem tesz nyilatkozatot, akkor a Bérő az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő megbízásával összefüggő igazolható költségek 50%-t köteles a Bérbeadó részére megtéríteni.

A fenti pontok hatálybalépésével a szerződés technikailag kiegészül az ügyvédi meghatalmazást és a nyilvántartásba vételhez való hozzájárulást megadó pontokkal.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Bérleti szerződést a Felügyelőbizottság véleményezésre megkapta, határozatukat az ülésen ismertetjük.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést a határozat-tervezetben foglaltaknak megfelelően szíveskedjenek elfogadni.

Kecskemét, 2024. június 20.

Rideg László
Rideg László
elnök



HATÁROZAT-TERVEZET

Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlésének

.../2024. (VI.28.) határozata

A BKMFÜ NKft. tulajdonában álló ballószögi csarnok bérleti szerződéséhez kapcsolódó alapítói döntés

Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata Közgyűlése megtárgyalta Rideg Lászlónak, a vármegyei közgyűlés elnökének 4276-5/2024. számú előterjesztését és az alábbi határozatot hozza:

1. A Közgyűlés jóváhagyja a BKMFÜ Bács-Kiskun Megyei Fejlesztési Ügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság és a Prémium-S Kft. között, a ballószögi 921/213 helyrajzi számú ingatlanra létrejött bérleti szerződés azon rendelkezését, mely szerint a bérlet tárgyára a bérlő - a jogviszony lejártát követő 30. napig fennálló - vételi (opciós) jogot szerez, az alábbiak figyelembevételével:
 - Bérlő ezen jogával csak a bérleti jogviszony záró napját követő naptól élhet, vételi jogának a bérleti jogviszony időtartama alatti gyakorlása hatálytalan,
 - Felek az opciós jog érvényesítésének napján érvényes forgalmi értékét (vételi-árát) az alábbiak szerint határozzák meg: Bérlő előzetes szándéknyilatkozatot tesz vételi (opciós) jogának érvényesítésére Bérbeadó felé, aki a felek által közösen kiválasztott igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt bíz meg értékbecslés elkészítésére. Az értékbecslés szerinti forgalmi érték képezi Bérlemény vételi-árát, amennyiben a Bérlő az értékbecslés kézhezvételét követő 15 napon belül vételi (opciós) jog gyakorlására nyilatkozatát megteszi.
 - Amennyiben az értékbecslés szerinti forgalmi érték ismeretében Bérlő a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot 15 napon belül nem tesz, az értékbecslés alapján megállapított forgalmi érték a továbbiakban nem képezi az opciós jog érvényesítésének napján érvényes forgalmi érték megállapításának alapját, továbbá ez esetben az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő megbízásával összefüggő, igazolható költségek 50%-át Bérlő köteles a Bérbeadó részére megtéríteni. Az általános forgalmi adót az adásvételkor hatályos jogszabályok alapján kell számítani.

2. A Közgyűlés hozzájárul a fentiek szerinti vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, egyben felhatalmazza az ügyvezetőt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat aláírására.

(.../2024. sz. alapítói határozat)

Felelős: Rideg László elnök, Kicsiny László ügyvezető

Határidő: folyamatos

Értesülnek: vármegyei közgyűlés tisztségviselői, tagjai, vármegyei jegyző, vármegyei aljegyző, BKMFÜ Bács-Kiskun Megyei Fejlesztési Ügynökség Nonprofit Kft. ügyvezetője