

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Egercsehi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. november 08-án 15.00 órakor tartott nyilvános rendkívüli zárt üléséről, a hivatalban

### Határozatok száma és tárgya:

44/2023. (XI.08.)	Döntés előszerződés megkötéséről
-------------------	----------------------------------

### Napirendi pontok:

1. Döntés előszerződés megkötéséről  
Előterjesztő: polgármester
2. Egyéb ügyek, indítványok  
Előterjesztő: polgármester

## J E G Y Z Ő K Ö N Y

**Készült:** Egercsehi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. november 08-án 15.00 órakor tartott nyilvános rendkívüli zárt üléséről, a hivatalban

### Jelen vannak:

Kovács András	polgármester
Barta Lóránt	alpolgármester
Beraxa Krisztina	képviselő
Kormosné Veres Alexandra	képviselő
Ökrös Imre	képviselő
Kovács Gyula	képviselő

**Igazoltan távol maradt:** Baráti Ottó képviselő

Tanácskozási joggal: dr. Joó-Kovács Anita jegyző

Jegyzőkönyvvezető: dr. Joó-Kovács Anita jegyző

### Kovács András polgármester:

Üdvözlöm a Képviselő-testület tagjait, a tanácskozási joggal résztvevőt. Megállapítom, hogy a képviselő-testület határozatképes. Az ülést megnyitom. Kérem a napirendi pontok elfogadását.

### Napirendi pontok:

1. Döntés előszerződés megkötéséről  
Előterjesztő: polgármester
2. Egyéb ügyek, indítványok  
Előterjesztő: polgármester

**Az Egercsehi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül elfogadta a napirendi pontokat.**

Jegyzőkönyv hitelesítőnek felkérem Barta Lóránt alpolgármestert és Ökrös Imre képviselőt. Kérem szavazzunk, elfogadja-e a Képviselő-testület a jegyzőkönyv hitelesítőket.

**Az Egercsehi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül elfogadta jegyzőkönyv hitelesítőnek Barta Lóránt alpolgármestert és Ökrös Imre képviselőt.**

**Kovács András polgármester:**

Tekintettel arra, hogy az 1. napirendi pont az önkormányzat vagyonával való rendelkezésről szól, javaslom a zárt ülés elrendelését. Aki ezzel egyet ért, kérem kézfelemeléssel jelezze!

**Az Egercsehi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 5 igen szavazattal és 1 tartózkodással elfogadja a zárt ülés elrendelését.**

**Kovács András polgármester:**

Köszönöm! Akkor a továbbiakban zárt ülés keretében tartjuk meg az ülést.

**Kovács András polgármester:**

**1. napirendi pont**

**Döntés előszerződés megkötéséről:** A rendkívüli ülésre azért van szükség, mert az ipari park projekt megvalósítása során a betelepülési szándékát jelző Sanube Kft. bérleti szerződésre és elővásárlási jogra vonatkozó előszerződés megkötését kezdeményezte. A tervezet előkészítése jogászok közreműködésével megtörtént, így alkalmas a testületi jóváhagyásra. Kérem jegyző asszonyt, hogy tájékoztasson minket a részletekről.

**dr. Joó-Kovács Anita jegyző:** Szeretném elsőként előzményként tájékoztatni a testületet, hogy a Sanube Kft.-nek el kellett hagynia a felsőtárkányi bérlményét és csak egy kisebb alapterületű csarnokba tudtak költözni rövid ideig. A cégvezető tájékoztatása szerint így milliárdos bevételtől estek el, amelyet emiatt vissza kellett mondaniuk. Emiatt törekednek egy biztos és hosszútávú csarnok bérlésének a lehetőségében. A projektmenedzsment is támogatja a szerződés megkötését, mert több esetben is tapasztalták, hogy az önkormányzat által létrehozott iparterület üresen áll és nem találnak betelepülőt. Azt is tudni kell, hogy a tervezet jóváhagyása végső soron az Irányító Hatóság feladata, még nekik is lehet ezzel kapcsolatban módosító javaslata. A csarnok használatbavételi engedélyének megadásáig bérleti szerződéssel kell rendelkezünk 3 céggel, ez a projektben vállalt önkormányzati feladat, tehát célszerű már most elkezdni a szerződés előkészítését.

Az I. fejezet 2. pontjában azért csak 5 helyrajzi szám szerepel, mert ezen a területen lesz a csarnok, a maradék két területre további két cég betelepülését kell biztosítani, de az lehet akár telephely, vagy egy teherutó parkolási lehetősége, könyvelő iroda székhely, bármi. A II. fejezet 2. pontja tartalmazza azt, hogy a projektzárásig bérleti szerződést kell kötni. A 3. pontban mellékletként az előzetes engedélyezési tervekről ír, tehát nem a jóváhagyott tervek csatolása a feltétel. A 4. pont azt tartalmazza, hogy mindkét fél jogosult értéknövelő beruházást végezni. A Bérlő esetében ez a bérleti díjba történő beszámítással járna. A 6. pont tartalmazza a bérleti díj összegét. A bérleti díjról azt kell tudni, hogy a fenntartási időszak 5 éve alatt az önkormányzat ezt az összeget csak az iparterületre használhatja fel. Bővítés, fűnyírás, munkabér stb. És a bérleti díj összegével csökken majd a vételár. A vételár viszont szabadon felhasználható, amely az önkormányzatnak előnyösebb. Valamint a 6. évtől magasabb lesz a bérleti díj, amely véleményem szerint arra ösztönzi a Bérlőt, hogy inkább a megvásárlása mellett döntsön. A HICP azt jelenti, hogy szerződés módosítása nélkül lehet a bérleti díj érték követését alakítani, ez egy lehetőség, hogy ilyen hosszútávon se maradjon túlságosan fixált a bérleti díj. A szerződés szerint a bérlő

kötelezettsége a rezszi fizetése, amely egy elég magas összeg. A 8. pont tartalmazza a bérleti időt, amely 10 év után további 5-5 évvel meghosszabbítható. A 9. pont szerint rendes felmondásnak nincs helye. A cég ezzel szeretné biztosítani, hogy egy esetleges új képviselő-testületi döntéssel ne rakhassák ki őket. Nekik fontos, hogy hosszútávon tudjanak a bérleményben termelést végezni. A 13. pont tartalmazza a kötbér lehetőségét. Ezt mi szeretnénk volna kivetetni, a bérlő viszont ragaszkodott hozzá. Viszont a kötbér fizetési lehetőség a pont szerint akkor jöhetne szóba, ha a bérbeadónak felróható okból szűnik meg a jogviszony, amelyre elég kicsi a lehetőség. A 16. pont azt tartalmazza, hogy a felmondási idő 12 hónap, de a felek ettől eltérően is megállapodhatnak. A felmondási idő alatt is fizetni kell a bérleti díjat. Azért van szükség ilyen hosszú időre, mert egy egész szerelőcsarnokot nehéz lenne rövid idő alatt költöztetni. A III. fejezet a vételi jogról szól. 15 éves időtartamra van meghatározva, amely a bérleti szerződés megkötésétől számított 6. évtől gyakorolható. A vételár a könyv szerinti érték, amelyet már most tudunk, hogy 1 milliárd 43 millió forint, mert ennyi a támogatási összeg. Ez persze csökkentve lesz majd a kifizetett bérleti díjak összegével. Valamint figyelembe kell majd venni az aktuális piaci árakat is. Értelmszerűen, ha az magasabb, akkor drágábban lehet eladni. Ha kevesebb lenne, a könyv szerinti érték alatt akkor sem lenne eladható. A IV. fejezetben olvasható, hogy a magyar és német nyelvű szöveg eltérése vagy értelmezésbeli vita esetén a magyar nyelvű szöveg az irányadó. Van kérdés a tervezettel kapcsolatban?

**Beraxa Krisztina képviselő:** Miért annyira biztos a könyv szerint érték? Mi van, ha akkora összegből nem tud felépülni a csarnok?

**dr. Joó-Kovács Anita jegyző:** Nagy valószínűséggel marad az az összeg. A közbeszerzési eljárás során a cégek beadják az ajánlataikat. Ha mindenki jóval afölött az érték fölött ad ajánlatot, akkor módosítani kell a terveken, csökkenteni a méreten vagy bármi, mert a támogatási összeg fix, az önkormányzat pedig nem tud hozzátenni.

**Kovács Gyula képviselő:** A helyrajzi számoknál a 013/5 esetében a német szöveg tartalmazza a négyzetmétert a magyar szöveg pedig nem.

**dr. Joó-Kovács Anita jegyző:** Rendben, köszönöm az észrevételt. A magyar szövegbe beírásra kerül.

**Ökrös Imre képviselő:** A következő testület majd módosíthat ezen a szerződésen?

**dr. Joó-Kovács Anita jegyző:** Nem, ez hosszútávra szól. És mindkét félnek az érdeke, hogy biztonságot adjon.

**Kovács András polgármester:**

Ha nincs több kérdés, akkor szavazni kellene arról, hogy elfogadjátok ezt a tervezetet és felhatalmaztok engem az aláírására. Természetesen csak az Irányító hatóság jóváhagyását követően írhatom alá. Még nekik is lehet módosító javaslatuk, akkor újra kell tárgyalnunk. A döntésük 1-3 hónapig is eltarthat. Aki a szerződés tervezettel egyet ért kézfelemeléssel jelezze!

**Egercsehi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozza:**

**Egercsehi Községi Önkormányzat Képviselő- testületének**

**44/2023. (XI.08.) határozata**

**helyiségbérletre és vételi jog alapítására vonatkozó előszerződés megkötéséről**

1. Egercsehi Községi Önkormányzat Képviselő- testülete a határozat mellékletét képező Sanube Kft-vel (3300 Eger, Tulipán tér 3.) megkötendő helyiségbérletre és vételi jog alapítására vonatkozó előszerződést megismerte és jóváhagyja.
2. Egercsehi Községi Önkormányzat Képviselő- testülete felhatalmazza a polgármestert az Irányító Hatóság általi jóváhagyást követően az 1. pontban megjelölt előszerződés aláírására.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: polgármester

**Kovács András polgármester:**

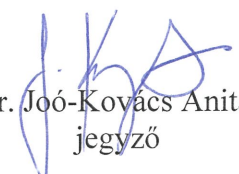
**2. napirendi pont**

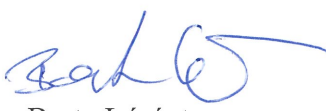
**Egyéb ügyek, indítványok:**

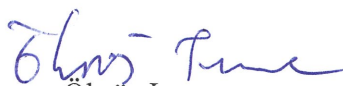
Nincs több sürgős megbeszélnivalónk. Van még valakinek kérdése, hozzászólása? Amennyiben nincs, az ülést bezárom.

  
Kovács András  
polgármester



  
dr. Joó-Kovács Anita  
jegyző

  
Barta Lóránt  
alpolgármester – jegyzőkönyv hitelesítő

  
Ökrös Imre  
képviselő – jegyzőkönyv hitelesítő