SZERENCS VÁROS
POLGÁRMESTERE
3900 Szerencs, Rákóczi út 89.

Telefon: +36 (47) 565-200
E-mail: polgarmester@szerencs.hu
Honlap: www.szerencs.hu

E L Ő T E R J E S Z T É S

Szerencs Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2026. november 26-i munkaterv szerinti ülésére

Az előterjesztés címe: **Döntés Szerencs belterület 2023/23 helyrajzi számú ingatlant érintő szerződéses megállapodások jóváhagyásáról**

Előterjesztő: Kiss István Attila polgármester

Előterjesztést készítette: Dr. Béni Gyula jegyző

Előterjesztés tárgya: **Szerencsi Cukorgyár területén bérbe adott önkormányzati ingatlanhoz kapcsolódó szerződések jóváhagyása**

Tartalom:
1. előterjesztés
2. határozati javaslat

Tárgyalás módja: nyilvános

Döntéshozatal módja: egyszerű többség

Véleményezésre megkapta:
Jogi és Ügyrendi Bizottság

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:
nem történt egyeztetés

A döntés végrehajtásáért felelős:
– polgármester / jegyző

A döntés végrehajtásának határideje: azonnal

E L Ő T E R J E S Z T É S

Szerencs Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

2026. november 26. napján tartandó ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Szerencs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll a Szerencs belterület 2023/23. helyrajzi számú, természetben 3900 Szerencs, Gyár utcában található, 10 034 m² alapterületű, „kivett üzemi terület és raktárcsarnok" megnevezésű ingatlan. Az ingatlanon egy 2569,47 m² alapterületű ipari csarnok található. A fejlesztés a TOP-1.1.1-15-BO1-2016-00015 azonosító számú támogatásból valósult meg, amelyhez kapcsolódó fenntartási időszak 2030. június 2. napjáig tart.

Az ingatlant az Önkormányzat a 167/2025. (VIII. 28.) képviselő-testületi határozat alapján lefolytatott nyilvános pályázat eredményeként 2025. október 9. napjától 2030. október 8. napjáig a METRINOX Energetikai Gyártó és Kereskedelmi Zrt. részére bérbe adta.

A bérlő társaság a gazdasági együttműködés továbbfejlesztése érdekében több, egymással összefüggő megállapodás megkötését kezdeményezte.

I. A döntés előzményei és célja

2026. októberében a bérlő társaság 100%-os részvényese az OPTESZ OPUS Energetikai Támogató Zrt. lett, amely társaság a jövőben mérőóra-felújítási és raktározási szolgáltatási tevékenységet kíván végezni a bérleményben, ezért 2026. december 1-jei hatállyal bérlőtársként kíván belépni a fennálló bérleti jogviszonyba. Ezt a jelenleg hatályos bérleti szerződés lehetővé teszi a bérlő érdekkörébe tartozó társaságok számára. Az új bérlő belépésére tekintettel módosítani kívánjuk a bérleti díjat, az óvadékot (kauciót), rögzíteni szeretnénk a szerződés-hosszabbítás lehetőségét, a beruházások jövőbeni elszámolásának módját, és az előbérleti jogot.

A szerződéscsomag magában foglalja a bérleti szerződés módosítását (a hozzá kapcsolódó egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződéssel), az eddig elvégzett értéknövelő beruházások elszámolását tartalmazó megállapodást, valamint egy elővásárlási jogot alapító szerződést.

A szerződéscsomag célja, hogy az ingatlan gazdasági hasznosítása kiszámítható, hosszabb távon is fenntartható keretek között folytatódjon, az Önkormányzat pedig jelentős egyszeri és rendszeres bevételekhez jusson, miközben a bérlői beruházások és az ingatlanhoz kapcsolódó jogosultságok rendezett módon kerülnek szabályozásra.

II. A bérleti szerződés módosításának fő elemei

1. Az OPTESZ OPUS Zrt. 2026. december 1-jétől bérlőtársként belép a szerződésbe; a két bérlőtárs bérlői kötelezettségei a Bérbeadóval szemben egyetemlegesek, amely megerősíti a bérbeadó helyzetét.
2. A havi bérleti díj 2026. december 1-jétől 21,21%-kal megemelkedik nettó 4 000 000 Ft + ÁFA összegre. A bérleti díjat a bérlőtársak megosztva teljesítik oly módon, hogy a METRINOX Zrt. nettó 3 300 000 Ft-ot, az OPTESZ OPUS Zrt. pedig nettó 700 000 Ft-ot fizet havonta.
3. A bérleti díj a jelenlegi, 2030.10.31-ig szóló határozott idő alatt nem indexálható és egyoldalúan nem emelhető.
4. A bérlőtársak egy alkalommal további öt évvel meghosszabbíthatják a bérleti jogviszonyt (hosszabbítási opció); a hosszabbítás időszaka alatt a díj a KSH-inflációval emelkedik.
5. Az óvadék összege a jelenlegi nettó 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegről 6 havi nettó bérleti díjnak megfelelő 24.000.000,- Ft-ra emelkedik. A már megfizetett 9.900.000,- Ft kaución (óvadékon) felüli 14.100.000,- Ft-ot a bérlőtársak 2026. december 15-ig fizetik meg.
6. Az OPTESZ OPUS Zrt. javára ellenérték fejében előbérleti jog létesül. Ennek nettó ellenértéke 48.000.000,- Ft + ÁFA, amely 2026. december 15-ig esedékes.
7. A jövőbeni, előzetesen jóváhagyott értéknövelő beruházások igazolt nettó költsége főszabály szerint a havi nettó bérleti díj legfeljebb 50%-áig számítható be.

III. A már megvalósított beruházások elszámolása

A METRINOX Zrt. 2025. október 9. és 2026. május 10. között az Önkormányzat előzetes tulajdonosi hozzájárulása alapján több, az ingatlan használhatóságát és értékét növelő beruházást hajtott végre az Ingatlanbérleti szerződés 6.6. és 6.7 pontjának megfelelően. A külön megállapodás a beruházások végleges, egyösszegű pénzügyi elszámolását rendezi.

A nettó 72.417.457,- Ft beruházási összeg 27% ÁFA-val növelt bruttó összege 91.970.170,- Ft. Az Önkormányzat ezt legkésőbb 2027. január 31. napjáig egy összegben fizeti meg. A teljes megfizetést követően a METRINOX Zrt. az elszámolt beruházásokkal kapcsolatban további megtérítési igényt nem érvényesít.

Az elfogadott és végrehajtott beruházások értékét igazolja a 2026. szeptember 4-én készült ingatlanforgalmi szakvélemény. Az új értébecslés alapján az ingatlan új értéke 425 000 000 Ft-ra emelkedett. A növekedés mértéke megegyezik a beruházási értékkel.

IV. Elővásárlási jog alapítása

A külön szerződés alapján az Önkormányzat a bérelt ingatlan egészére határozatlan időre elővásárlási jogot alapít az OPTESZ OPUS Zrt. javára. A jogalapítás nettó ellenértéke 230.000.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 292.100.000,- Ft, amelyet a jogosult legkésőbb 2026. december 15. napjáig fizet meg.

Az elővásárlási jog gyakorlására, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kezdeményezésére főszabály szerint a pályázati fenntartási időszak 2030. június 2-i lejártát követően kerülhet sor. A jog nem mentesít a mindenkor hatályos önkormányzati vagyonrendelet, a kötelező versenyeztetés és a tulajdonosi döntéshozatal szabályainak betartása alól.

Ha az OPTESZ OPUS Zrt. később az ingatlant elővásárlási jogával élve megszerzi, a ténylegesen megfizetett és vissza nem fizetett nettó jogalapítási ellenérték a nettó vételárba beszámít. A konstrukció ezért az Önkormányzat számára jelenidejű bevételt eredményez, ugyanakkor a jövőbeni értékesítés során elszámolási kötelezettséget keletkeztet.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Szerencs, 2026. november 23.

Szerencs Város Polgármestere

Kiss István Attila

polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026. (XI.26.) határozata

a Szerencsi Cukorgyár területén bérbe adott önkormányzati ingatlan bérleti szerződés módosításáról

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Szerencs belterület 2023/23. helyrajzi számú, bérleti jogviszony keretében hasznosított ingatlant érintő szerződéses megállapodásokról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület megismerte és jóváhagyja a Szerencs Város Önkormányzata, a METRINOX Energetikai Gyártó és Kereskedelmi Zrt., valamint az OPTESZ OPUS Energetikai Támogató Zrt. között létrejövő ingatlanbérleti szerződés 1. számú módosítását és az azzal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződést.
2. A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy az OPTESZ OPUS Zrt. 2026. december 1-jei hatállyal bérlőtársként belépjen a bérleti jogviszonyba, továbbá jóváhagyja a nettó 4.000.000,- Ft + ÁFA összegű havi bérleti díjat, a 24.000.000,- Ft összegű óvadékot, az öt éves hosszabbítási opciót, és az OPTESZ OPUS Zrt. javára alapított, nettó 48.000.000,- Ft + ÁFA ellenértékű előbérleti jogot.
3. A Képviselő-testület megismerte és jóváhagyja a Szerencs Város Önkormányzata és a METRINOX Zrt. között létrejövő, beruházási költségek elszámolásáról szóló megállapodást, és elismeri a megállapodásban tételesen meghatározott beruházások nettó 72.417.457,- Ft, azaz bruttó 91.970.170,- Ft összegű értékét.
4. A Képviselő-testület kötelezettséget vállal arra, hogy a beruházási költségek bruttó 91.970.170,- Ft összegű megtérítéséhez szükséges fedezetet a 2027. évi önkormányzati költségvetésben biztosítja, és felhatalmazza a polgármestert a kifizetéshez szükséges kötelezettségvállalási és pénzügyi intézkedések megtételére.
5. A Képviselő-testület megismerte és jóváhagyja a Szerencs Város Önkormányzata és az OPTESZ OPUS Zrt. között létrejövő, az ingatlan egészére határozatlan időre szóló elővásárlási jogot alapító szerződést, nettó 230.000.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 292.100.000,- Ft jogalapítási ellenérték mellett.
6. A Képviselő-testület rögzíti, hogy az elővásárlási jog gyakorlása, ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és az ingatlan esetleges későbbi értékesítése során a TOP-1.1.1-15-BO1-2016-00015 azonosító számú támogatáshoz kapcsolódó fenntartási kötelezettségeket, a hatályos jogszabályokat és az Önkormányzat vagyonrendeletét maradéktalanul be kell tartani.
7. A Képviselő-testület felhatalmazza Kiss István Attila polgármestert, hogy a jelen határozat 1-5. pontja szerinti szerződéseket és az azok végrehajtásához szükséges, érdemi kötelezettségvállalást nem növelő nyilatkozatokat az Önkormányzat képviseletében aláírja.
8. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy gondoskodjon a szerződésekből eredő bevételek és kötelezettségek költségvetési, számviteli és kötelezettségvállalási nyilvántartásba vételéről, továbbá a szerződések végrehajtásának törvényességi ellenőrzéséről.

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő:

- **a szerződések aláírására 2026. december 15.**
- **a beruházási összeg megfizetésére 2027. január 31.**
- **egyebekben folyamatos**