

SZINDIKÁTUSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről **PK Követeléskezelő Zrt.** (Cg.01-10-042107, székhely: 1111 Budapest, Vak Bottyán u. 3. fsz. 2., adószám: 10810082-2-43, képviseli: **dr. Koji Ferenc** vezérigazgató) – a továbbiakban: **PK** –,

másrészről **Ajka Város Önkormányzata** (Cg.01-09-960743, székhely: 8400 Ajka, Szabadság tér 12., adószám: 15734185-2-19, képviseli: **Schwartz Béla** polgármester) – a továbbiakban: **Önkormányzat** –

(együttesen: **Felek**) között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

Előzmények:

Az Ajkai „Új-Atlantisz” Ipari Park Kft.. „f.a.” tulajdonát képezik az „Ajkai Ipari Park” területén lévő következő helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok illetve az azokhoz kapcsolódó közművek: Ajka, 5703 hrsz, 5705 hrsz, 5706/2 hrsz, 5707 hrsz, 5708/5 hrsz, 5708/6 hrsz, 5708/7 hrsz, 5708/8 hrsz, 5708/9 hrsz, 5709 hrsz, 5711 hrsz, 5712/3 hrsz, 5712/4 hrsz, 5713 hrsz, 5716 hrsz, 5718 hrsz, 5719 hrsz, 5724 hrsz, 5726 hrsz, 5727 hrsz, 5728 hrsz, 5746 hrsz, 5748/3 hrsz, 5753 hrsz, 5754 hrsz, 5701/1 hrsz, 5745 hrsz, 5747 hrsz, 5748/6 hrsz. Az ingatlanok teljes alapterülete 946.462m².

Az ingatlanok tulajdoni lapjain a PK – mint az ERSTE Bank jogutódja – javára bejegyzett jelzálogjog található, mely alapján a PK az Ajkai „Új-Atlantisz” Kft. „f.a.” felszámolásában bejelentett hitelező. A felszámoló a hitelezői igényt az alábbiak szerint igazolta vissza: 852.715.478,-Ft. Cstv. 49/D § kategória, 48.381.623,-Ft. „G” kategória, 180.389,-Ft. „F” kategória.

Az Önkormányzat 179.982.486,-Ft. erejéig a fenti ingatlanok tulajdoni lapjaira bejegyzett végrehajtási joga alapján a Cstv. 49/D. § kategóriában, 584.970.625,-Ft. erejéig „E” kategóriában, 248.575.552,-Ft. erejéig „G” kategóriában, 100.000,-Ft. erejéig „F” kategóriában visszaigazolt hitelező az Ajkai „Új-Atlantisz” Ipari Park Kft.. „f.a.” felszámolásában. A Csődtörvény szabályai szerint az ingatlanok értékesítéséből az Önkormányzat megtérülésre csak akkor számíthatna, ha az ingatlanok eladási ára meghaladná az ERSTE hitelek és felszámolási költségek összegét, amely mintegy 1-1,1 Md Ft.-ot tesz ki.

Felek rögzítik, hogy a fent megjelölt ingatlanok értékesítése, ipari és kereskedelmi hasznosítása érdekében egymással együttműködnek a jelen szindikátusi szerződésben foglalt feltételekkel, tekintettel arra, hogy a felszámolás közel 5 éve folyamatban van, az ingatlanok meghirdetésére több alkalommal – eredménytelenül – került sor, ezáltal csupán jelen együttműködés kertében látnak lehetőséget a Felek az ingatlanok helyzetének normalizálására, azok megfelelő hasznosítására és követeléseik minél nagyobb mértékű megtérülésére.

1.Közös tulajdonú társaság alapítása

1.1. Felek megállapodnak abban, hogy az alábbi főbb paraméterekkel gazdasági társaságot alapítanak (a továbbiakban: Társaság):

cégnév: **Ajkai „Főnix-Park” Szolgáltató és Tanácsadó Kft..**
székhely: 8400 Ajka, Szabadság tér 12.
jegyzett tőke: 3.000.000,- Ft., azaz Hárommillió Ft. készpénz
(*Felek az alapításkor megfizetik a jegyzett tőke teljes összegét*)
tulajdoni arányok: 80% PK, 20% Önkormányzat tulajdonában

2. Közös tulajdonú társaság működése

2.1 A Társaság működése kapcsán a Felek megállapodnak abban, hogy a Társaság mindenkor ügyvezetőjének személyére a PK Követeléskezelő Zrt. tag tesz és tehet javaslatot, azaz az ügyvezető személyét a PK Követeléskezelő Zrt. jelöli ki, míg a háromtagú felügyelő bizottság tagjai közül az elnök és az egyik tag személyét az önkormányzat, a harmadik tagét pedig a PK jelöli ki. A Társaság könyvvizsgálójának személyét az önkormányzat jelöli ki.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Társaság fenti ingatlanok feletti tulajdonszerzését követő 2 év alatt a Társaság tulajdonába kerülő ingatlanok (alapterülettel számolva) legalább 20%-a az üzleti tervben rögzített értéken nem kerül értékesítésre, úgy ebben az esetben a PK jogosult akár egyoldalúan is az ügyvezető visszahívására, és ebben az esetben a Társaság új ügyvezetőjét a PK jelöli ki.

2.2. Felek megállapodnak abban, hogy a taggyűlés pótbefizetési kötelezettséget üzleti évenként egy alkalommal írhat elő legfeljebb 50.000.000,- Ft. erejéig. A pótbefizetés a tagokat tulajdoni hányaduk arányában terheli.

2.3. Felek megállapodnak abban, hogy az üzleti tervben rögzített limitár alatt valamennyi ingatlan értékesítés, illetve az elfogadott üzleti tervben jóváhagyott ráfordítások fölött minden 1.000.000,- Ft. feletti kifizetés vagy hitelfelvétel, illetve bármilyen kötelezettségvállalás előzetes, egyhangú taggyűlési hozzájáruláshoz kötött. Felek rögzítik, hogy az azonos személy vagy társaság felé fennálló (egy üzleti éven, vagy bármely 365 napos időtartamon belül keletkező) fizetési kötelezettségeket összevontan kell kezelni, azaz amennyiben azok összevont kezelése során az összeg az 1.000.000,- Ft-ot meghaladná, úgy ehhez is szükséges az előzetes taggyűlési egyhangú hozzájárulás.

2.4. Felek rögzítik, hogy teljes mértékben együttműködnek egymással a Társaság működése illetve a jelen megállapodásban foglalt célok elérése érdekében.

2.5. Felek megállapodnak abban, hogy a Társaság részére az alapítást megelőzően Felek egyhangúan egy 3 éves hosszú távú üzleti tervet, illetve egy 1 éves operatív üzleti tervet fogadnak el. A társaság a megalapítását követően köteles évente operatív üzleti terv, 3 évente hosszú távú üzleti tervet készíteni, amely üzleti terveket jóváhagyásra a taggyűlés elé kell terjesztenie.

2.6. Felek megállapodnak abban, hogy a Társaság felügyelőbizottsága legalább negyedévente ülést tart, mely ülésen az ügyvezető köteles részletesen, írásbeli beszámoló keretében beszámolni a társaság tárgydíszaki tevékenységéről, illetve valamennyi, a tárgydíszakban keletkezett iratot a felügyelő bizottság rendelkezésére bocsátani.

2.7. Felek megállapodnak abban, hogy a Társaság ügyvezetője az alapításkor megnyitandó bankszámlán túlmenően a Társaság nevében új bankszámla nyitására vagy bankszámla megszüntetésére kizárólag a taggyűlés előzetes egyhangú hozzájárulásával jogosult. Felek megállapodnak abban, hogy mind a PK mind Önkormányzat tulajdonosoknak a Társaság bankszámláira rátekintési hozzáférést kell biztosítani.

3. Alárendelt tulajdonosi kölcsön

3.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Társaság részére, a Társaság bejegyzésétől számított 15 (tizenöt) napon belül a PK alárendelt tulajdonosi kölcsön címén 100.000.000,-Ft., azaz Egyszázmillió forint kölcsönt nyújt. A kölcsön célja az „Előzmények”-ben megjelölt ingatlanok kivásárlásának elősegítése, a megszerzett ingatlanok ipari park minősítésének megőrzését és bővítését szolgáló fejlesztések finanszírozása, illetve a Társaság működtetésének biztosítása. A tulajdonosi kölcsön ügyleti kamata évi 2,5%, visszafizetési határideje és üteme megegyezik a Társaság ERSTE Bank Zrt.-nél felveendő, az MNB által biztosított fejlesztési hitelével, annak alárendelve.

A kölcsönnyújtásról a Felek külön szerződést kötnek.

4. Ingatlanok megvásárlása és az ezt követő ingatlanokkal kapcsolatos üzleti tervek

4.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás aláírását követően az Ajkai „Új-Atlantisz” Ipari Park Kft. „f.a.” felszámolója által kiírt pályázati kiírás keretében a Társaság az „Előzmények”-ben megjelölt összes ingatlan és az azokhoz kapcsolódó közművek megvásárlása céljából pályázati vételi ajánlatot nyújt be legfeljebb 800.000.000,- Ft., azaz Nyolcszázmillió Ft. vételáron. A pályázati ajánlathoz kapcsolódó bánatpénz összege a tulajdonosi kölcsön összegéből kerül finanszírozásra.

Amennyiben a Társaságot a pályázaton a felszámoló nyertesnek hirdeti, úgy a vételárból 750.000.000,- Ft., összeget az ERSTE Bank Hungary Zrt.-től felveendő - az MNB által biztosított fejlesztési - hitelből fizeti meg, míg az esetlegesen fennmaradó összeget a Társaság a tulajdonosi kölcsön összegéből finanszírozza.

A Felek megállapodnak abban, hogy az „Előzmények”-ben megjelölt ingatlanok minél magasabb áron történő értékesítésének elősegítése céljából a Társaság az alárendelt tulajdonosi kölcsönből legfeljebb 40.000.000,- Ft-ért, azaz Negyvenmillió forintért megvásárolja a az ajkai 5773/7, 5773/8, 5773/9, 5773/10 és 5773/11 hrsz-ú ingatlanokat.

Felek megállapodnak továbbá abban, hogy külön szerződésben foglalt tulajdonosi kölcsönből (melyet 50-50% arányban biztosítanak) 30.000.000 Ft összegű ráfordítással megszüntetik az ipari park területén fennálló infrastrukturális hiányosságokat, elsődlegesen a vízi közműveket és az úthálózatot érintően.

4.2. Mivel a jelen Szindikátusi Szerződés célja, hogy a közel 100 hektár ipari park területből a kötelezettségek rendezése után fennmaradó terület az Önkormányzat többségi vagy egyetlen tulajdonába maradjon tehermentesen, az Önkormányzat a jelen Szindikátusi Szerződésben rögzített településfejlesztési és gazdasági érdekeinek figyelembevételével vállalja, hogy jelen megállapodás aláírásától számított 30 napon belül rendeletében 5 Ft/m² mértékre mérsékli a fenti ingatlanokat sújtó és terhelő telekadót. Az önkormányzat vállalja továbbá, hogy az ipari park területét kiemelt fejlesztési övezetként kezeli, ezért a rendelkezésére álló jogi eszközökkel mindent megtesz annak érdekében, hogy az Ajkai Főnix-Park Kft. részére előírásra kerülő fizetési kötelezettségek a jogszabályok által lehetővé tett legminimálisabb mértékben kerüljenek meghatározásra.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen megállapodás hatálya alatt, a fenti ingatlanokra vonatkozóan sem magasabb mértékű telekadót sem egyéb olyan terhet nem ró ki az Önkormányzat - illetve ilyen tartalmú határozatot, rendeletet nem fogad el. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy ezen kötelezettségének megszegése esetén kártérítési felelősség terheli.

4.3. Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzését követően a Társaság az ingatlanokat elsősorban értékesíteni, illetve másodsorban hasznosítani kívánja az Önkormányzat mindenkor szabályozási terve és településfejlesztési koncepciója figyelembevételével. Felek vállalják, hogy egymással szorosan együttműködnek ezen cél elérése érdekében.

4.4. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok a Társaságban nyilvántartott könyv szerinti értékük, illetve az üzleti tervben rögzített limitár alatt kizárólag a Társaság taggyűlésnek egyhangú előzetes hozzájárulásával kerülhetnek értékesítésre, a zálogjogos hitelező bank egyetértése esetén.

Felek megállapodnak abban, hogy a Társaság könyvvizsgálója évente köteles felülvizsgálni a Társaság vagyonába tartozó ingatlanok könyv szerinti értékét.

4.5. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok értékesítéséből befolyó vételárakból az üzleti tervben rögzített limitárak erejéig a következő sorrendben kerülnek a Társaságot terhelő terhek, kötelezettségek rendezésre:

1. az ERSTE Banktól felvett 750.000.000,- Ft. összegű hitel (és járulékai) esedékes törlesztése és végtörlesztése
2. Az ERSTE hitel esedékes és végtörlesztését követően a PK által rendelkezésre bocsátott 100.000.000,- Ft. összegű tulajdonosi kölcsön (és járulékai) esedékes törlesztése és végtörlesztése
3. Az 1. és 2. pontban felsorolt kölcsönök futamideje alatt a fedezeti ingatlanokból befolyt vételár törlesztő részleteket meghaladó összegét az ERSTE Banknál vezetett óvadéki számlájára kell elhelyezni és azt csak a kölcsönök előtörlesztésére, illetve a hitelezők hozzájárulása esetén értéknövelő beruházásokra lehet felhasználni.

Felek megállapodnak abban, hogy a fenti törlesztésekre (vagy végtörlesztésre) - a rögzített sorrendet betartva - a Társasághoz történő vételárak befolyásától számított 15 (tizenöt) napon belül jogosult és köteles a Társaság.

4.6. Felek megállapodnak abban, hogy a fenti két kötelezettség maradéktalan rendezését követően a PK 5 (öt) évre szóló üzletrész vásárlási opciót biztosít az Önkormányzat illetve az általa jelölt opciós jogot gyakorló részére a Társaságban fennálló 80%-os mértékű üzletrészeiből 60%-os mértékű üzletrész névértéken történő megvásárlására. Az opciós vétel a

fenti két teher maradéktalan rendezését követően 30 (harminc) napon belül érvényesíthető. A Társaság tulajdonában maradó tehermentes ingatlanvagyon igazságügyi szakértő által felértékelt értékének 20%-án további opciós jog illeti meg az Önkormányzatot, illetve az általa kijelölt vevőt a fenti két kötelezettség (ERSTE hitel + tulajdonosi kölcsön) maradéktalan rendezését követő legfeljebb 2 (kettő) naptári éven belül.

Felek jelen szerződést – mely 5 (öt) számozott oldalon 4 (négy) pontból és alpontokból áll – elolvasás és egységes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2013.

PK Követeléskezelő Zrt.
Képv.: Dr. Koji Ferenc vezérigazgató

Ajka Város Önkormányzata
Képv.: Schwartz Béla polgármester