

Előkészítésben közreműködött: dr. Szikszai Márta jegyző
Kövérné dr. Tóth Melinda ügyvéd

ELŐTERJESZTÉS
a MÁTRA CUKOR Zrt.-vel kötendő adásvételi szerződéssel kapcsolatos ismételt
döntésekről

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 2013. áprilisi ülésén döntött arról, hogy a Mátra Cukor Zrt. tulajdonába kerülő ingatlanok közül telekalakítási eljárás során kialakításra kerülő hatvani 5331/23, 5331/24, 5331/26, 5331/27 hrsz-ú ingatlanokat Hatvan Város Önkormányzata megvásárolja.

A képviselő-testület az adásvételi szerződést jóváhagyta, felhatalmazta a polgármestert annak aláírására. A képviselő-testület döntött arról is, hogy a vételárat fejlesztési hitel felvételéből kívánja megfizetni.

A hivatal munkatársai a szerződés tervezetét az áprilisi ülést megelőzően a Mátra Cukor Zrt. elé terjesztették. A Mátra Cukor Zrt. esetében a Németországban ülésező felügyelőbizottság jogosult az ingatlan értékesítéséről dönteni. Szükséges volt a szerződés-tervezetet lefordíttatni, és a felügyelőbizottság jóváhagyását beszerezni a szerződéskötéshez. A felügyelőbizottság döntését azonban csak 2013. szeptember 4. napján vettük kézhez. Ennek tanúsága szerint a felügyelőbizottság hozzájárul a földmérő mérnök által készített vázrajz szerint az ingatlanok értékesítéséhez, abban az esetben, ha a megosztás során kialakítandó másik nagy alapterületű (hatvani 5331/21. hrsz-ú) ingatlan is egyidejűleg értékesítésre kerül. Ezen ingatlan megvásárlása iránt tudomásunk szerint egy gazdasági társaság érdeklődik.

A felügyelőbizottság határozott a vételárról, melyet 130.000.000.-Ft + ÁFA összegben jelölt meg.

A felügyelőbizottság továbbá kéri, hogy a vevő önkormányzat vállalja a jövőre nézve a cukorgyári múzeum és vendégház üzemeltetését, az ingatlanon lévő környezetvédelmi monitoring kutak üzemeltetését.

A Mátra Cukor Zrt. az adásvételi szerződés megkötése esetén kezdeményezné egy három helyiségből álló iroda bérletét is.

A cég kéri továbbá, hogy a telekalakítással kapcsolatos költségeket viselje az önkormányzat.

Tisztelt Képviselő-testület!

Álláspontom szerint a Mátra Cukor Zrt. értékesítési előfeltételei vállalhatóak. Amennyiben a képviselő-testület – az eladó értékesítési feltételeinek ismeretében – ismét támogatja az ingatlanok adásvételét, úgy a megvásárolandó területek rehabilitációja keretében sport, művelődési és oktatási célú beruházás valósulhatna meg az ingatlanon. Amint arra az áprilisi előterjesztésben is kitértünk, az ingatlanok alkalmasak arra, hogy a jövőben az önkormányzat ezen területeken a látvány-csapatsport támogatását biztosító támogatási igazolás kiállításáról, felhasználásáról, a támogatás elszámolásának és ellenőrzésének, valamint visszafizetésének szabályairól szóló 107/2011. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti pályázatban keretében sportegyesület bevonásával sportcsarnokot létesítsen, valamint a rendelkezésre álló pályázati források bevonásával oktatási, sport és művelődési célú beruházásokat folytasson le.

Az áprilisi előterjesztésben előadtuk azt is, hogy sor került az ingatlanok forgalmi értékbecslésére, mely becslésben rögzített forgalmi értékek jóval magasabbak az eladó által kért vételártól. (A forgalmi értékbecslés és a Mátra Cukor Zrt. értékesítésének feltételeit tartalmazó átirat a Műszaki és

Városfejlesztési Irodán megtekinthetők.)

Az ingatlanokra igényelhető pályázati források, a látvány csapatsporttal kapcsolatos új jogszabályi előírások, az ingatlanok tényleges – a vételárát jelentősen meghaladó – forgalmi értéke miatt arra kérem Tisztelt Képviselőtársaimat, hogy szíveskedjenek Hatvan Város Önkormányzata vételi szándékát határozattal megerősíteni!

A 2013. áprilisi ülésen hozott 272/2013. (IV. 25.) számú képviselő-testületi határozatot, mely az érintett ingatlanok megvásárlásáról szolt, a 273/2013. (IV. 25.) számú képviselő-testületi határozatot, mely arról szolt, hogy a polgármester tárja fel a vételár megfizetésének lehetséges finanszírozási módjait, és erről 2013. szeptember 30-ig tájékoztassa a képviselő-testületet, továbbá a 274/2013. (IV. 25.) határozatot, mely arról rendelkezik, hogy a látvány csapatsport támogatásával kapcsolatos lehetséges pályázaton a polgármester a megvásárolt ingatlanokat önerőként használja fel – a határozatok idő előtti volta miatt – szükséges hatályon kívül helyezni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztést szíveskedjék megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni.

1. Határozati javaslat

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 272/2013. (IV. 25.) számú, a 273/2013.(IV. 25.) számú, valamint a 274/2013.(IV. 25.) számú határozatokat hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal (átvezetésre)

Felelős: Hatvan város polgármestere a Jegyzői Iroda útján

2. Határozati javaslat

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Hatvan város polgármesterét, hogy a jelen határozat mellékletét képező - Dóbiás Ferenc földmérő mérnök által 2013/36 munkaszámon elkészített változási vázrajzok szerint kialakítandó és a MÁTRA CUKOR Zrt. kizárólagos tulajdonába kerülő - a hatvani 5331/23, 5331/24, 5331/26, 5331/27 hrsz. alatt felvett ingatlanokra vonatkozó előszerződést az önkormányzat nevében teljes jogkörrel aláírja.

Határidő: 2013. október 10.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Jegyzői Iroda útján

3. Határozati javaslat

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a kialakításra kerülő hatvani 5331/23, 5331/24, 5331/26, 5331/27 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzéséhez 165.1 millió forint fejlesztési hitel felvételét határozza el. A képviselő-testület megbízza a polgármestert a hitelfelvételi eljárás lefolytatásával, valamint egyéb finanszírozási források felkutatásával. Az önkormányzat számára legkedvezőbb finanszírozási konstrukcióról a polgármester a képviselő-testületet a végleges adásvételi szerződés aláírását megelőzően tájékoztatni köteles.

Határidő: 2013. november 30.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Gazdálkodási Iroda útján

Hatvan, 2013. szeptember 20.

Szabó Zsolt
polgármester

Látta :

dr. Szikszai Márta
jegyző



ELŐSZERZŐDÉS

amely alulírott napon és helyen létrejött egyrésről:

**MÁTRA CUKOR Mátravidéki Cukorgyárak
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(rövidített cégneve : MÁTRA CUKOR Zrt.)**

- székhelye : 3000 Hatvan, Radnóti tér 2.
- cg.száma : 10-10-020015
- adószáma : 410583575-2-10
- KSH száma: 10586575-6820-114-10
- számlaszám : 10918001-00000005-07340034
UNICREDIT BANK Zrt.
- képviseli : Kovács Gergely vezérigazgató
- **mint eladó / a továbbiakban, eladó /**

másrésről:

Hatvan Város Önkormányzata

- székhelye: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.
- KSH stat. számjel: 15729394-8411-321-10
- adószám: 15729394-2-10
- törzsszáma: 15729394
- bankszámlaszám: K&H Bank Zrt.: 10403538-49575051-56561001
- képviseli: Szabó Zsolt polgármester
- **mint vevő /a továbbiakban vevő/**

között az alábbi feltételek mellett:

Előzmények :

Szerződő felek megállapítják, hogy a Hatvani Járási Hivatal Járási Földhivatala ingatlan-nyilvántartásában a hatvani 5331/7, 5331/13, 5331/15, 5331/16, 5331/17 hrsz-ú ingatlanra Dóbiás Ferenc földmérő mérnök 2013/36 munkaszámon változási vázrajzot készített földrészlet határrendezése és megosztása céljából.

A változási vázrajzok záradékolása, valamint a vázrajzok hatósági jóváhagyását követően a telekalakítás eredményeképpen kialakításra kerülnek többek között a hatvani 5331/23, 5331/24, 5331/26, 5331/27 hrsz-ú teher, per és igénymentes ingatlanok, melyek kizárólagosan a MÁTRA CUKOR Zrt. tulajdonába kerülnek.

Ezen előzmények alapján felek a jelen okirat keretében az alábbi előszerződést kötik:

1./ Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja a Hatvani Járási Hivatal Járási Földhivatalnál kezdeményezett telekalakítási eljárás során kialakuló

- **hatvani 5331/23 hrsz.** alatt felvett, út művelési ágú, 3568 m2 nagyságú területtel,

- **hatvani 5331/24 hrsz.** alatt felvett, irodaház és udvar művelési ágú, 5476 m2 nagyságú területtel

-**hatvani 5331/26 hrsz.** alatt felvett, ipartelep művelési ágú, 2 ha 0745 m2 nagyságú területtel,

-**hatvani 5331/27 hrsz.** alatt felvett, út művelési ágú, 3679 m2 nagyságú területtel, és felek vállalják, hogy a telekalakítási engedély jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül megkötik a végleges adásvételi szerződést.

Hatvan Város Önkormányzata, mint vevő a fenti ingatlanokat azok valamennyi természetes és jogi alkotórészeivel és tartozékaival együtt kívánja megvásárolni.

2./ Szerződő felek az ingatlanok vételárát közösen és kölcsönösen 130.000.000.-Ft+ Áfa, azaz Egyszázharmincmillió forint +Áfa összegben határozzák meg.

Szerződő felek kölcsönösen tájékoztatják egymást arról, hogy mindketten belföldi adóalanyok, és az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXV. törvény 142 § (1) bekezdés e./ pontja alapján a fordított adózás hatálya alá tartozik, így a majd kiállítandó számlában nem szerepel áthárított adó, azt a vevő számítja fel és fizeti meg közvetlenül az adóhatóság részére.

Szerződő felek a vételár megfizetésében az alábbiak szerint állapodnak meg :

3. / Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok teljes vételárát a végleges adásvételi szerződés aláírásakor egyösszegben fizeti meg eladó részére az eladó által kibocsátásra kerülő átutalásos számla alapján.

4./ Eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat a vételár hiánytalan felvétele napján adja vevő, mint tulajdonos részére birtokába, - a megtekintés kori műszaki -, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban - így ezen időponttól kezdődően vevő viseli a kárveszélyt, az ingatlanok terheit, és jogosultak annak hasznaira. Felek a birtokbaadás időpontjában jegyzőkönyv keretében rögzítik az ingatlanokban található közmű órák állásait.

5./ Eladó tájékoztatja vevőt, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanok részben bérbeadás útján hasznosítottak. Vevő nyilatkozza, hogy megismerte a vonatkozó bérleti szerződések tartalmát, mely okiratokat és annak rendelkezéseit a tulajdonosváltást követően magára nézve kötelezőnek elismer (Nap-Fő Termelő és Szolgáltató Kft., TRENK – WALDER Személyzeti Szolgáltató Kft., Swietelsky Magyarország Kft., TKD Spirit Egyesület). Eladó kötelezi magát arra, hogy kellő időben tájékoztatja a bérlőket a tulajdonos változás tényéről, illetve arról, hogy az új tulajdonos változtatlan feltételek mellett biztosítja az ingatlan bérleti alapon történő használatát, vagy a bérleti szerződésben meghatározottak szerint a jogviszonyt felmondja.

6./ Eladó részletesen tájékoztatta vevőt az ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tényekről és jogokról. Ennek keretében tájékoztatta vevőt, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a NEFMI rendelete alapján műemléki védelemmel bír. Vevő kijelenti, hogy a műemléki védelemre vonatkozó tájékoztatást tudomásul veszi, és ennek ismeretében is meg kívánja vásárolni az ingatlanokat.

Eladó fentieken túlmenően szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlanok teher-, per- és igénymentességét.

Amennyiben fentieken túlmenően bármely, a tehermentességet érintő tartozás felmerül, úgy azt eladó köteles viselni valamennyi költségvonzatával együtt.

Eladó szavatolja továbbá, hogy harmadik személyeknek nincsen semmilyen a vétel tárgyát képező ingatlant terhelő olyan joga, mely vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná.

7.a./ Felek megállapodnak abban, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásakor felek külön okiratban megállapodnak abban, egyben vevő kötelezettséget vállal arra, hogy átveszi és a jövőre nézve a Hatvani Lajos Múzeumon keresztül működteti a cukorgyári múzeumot és vendégházat.

7.b./ Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy eladó részére egyedi döntéssel megállapított bérleti díj ellenében három helyiségből álló iroda bérletét biztosítja.

7.c./ Vevő kötelezettséget vállal arra is, hogy a végleges adásvételi szerződés létrejötté esetén átvállalja a megszerzett ingatlanokon lévő környezetvédelmi monitoring kutak üzemeltetését, a monitoring tevékenység lezárásáig.

7.d./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok megosztásával felmerülő költségeket viseli. Felek megállapodnak abban, hogy a telekalakítási eljárás lefolytatását a földhivatalnál eladó kéri.

8./ Szerződő felek közösen és kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen okirat alapján megkötendő végleges adásvételi szerződés létrehozásához az alábbi feltételek együttes megléte szükséges :

a./ a Dóbiás Ferenc földmérő mérnök által 36/2013. munkaszámon elkészített földrészlet határrendezése és megosztása tárgyú változási vázrajz Hatvani Járási Hivatal Járási Földhivatala által történő záradékolása;

b./ a területrendezés tárgyában megindult telekalakítási hatósági eljárás lezárásaképpen kiadásra kerülő jogerős hatósági határozat megléte;

c./ jelen előszerződés Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete által történő jóváhagyása, és a polgármester felhatalmazása az okirat aláírására;

d./ a MÁTRA CUKOR Zrt. többségi tulajdonosának a NORDZUCKER AG Igazgatósága által adott írásbeli hozzájárulás;

e./ a telekalakítási eljárás során kialakítandó hatvani 5331/21 hrsz. alatti, MÁTRA CUKOR Zrt. és a vevő gazdasági társaság között megkötésre kerülő adásvételi szerződés teljesülése, tekintettel arra, hogy az eladó többségi tulajdonosa NORDZUCKER AG erre vonatkozó kifejezett döntése alapján a hatvani 5331/23,24,26,27 hrsz alatti ingatlanok valamint a hatvani 5331/21 hrsz alatti ingatlan egy birtoktestként történő értékesítéséhez adta előzetes hozzájárulását;

f./ a hatvani 5331/13, hatvani 5331/15 hrsz alatt felvett ingatlanok vonatkozásában megkötött közös tulajdont megszüntető szerződés teljesülése.

Amennyiben a fenti, konjunktív feltételek közül akár egy nem teljesül, úgy felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten és kölcsönösen megállapodnak abban, hogy közöttük a végleges adásvétel érvényesen nem jöhet létre, és kötelezik magukat a jelen előszerződés tekintetében az eredeti állapot visszaállítására és nyilatkozzák, hogy egymással szemben a szerződés megkötéséből eredően semminemű kárigényt nem érvényesítenek.

9./ Felek megállapodnak abban, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásakor vevő jogosult maga helyett, a kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságot vevőként jelölni. Eladó e szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges adásvételi szerződést – kijelölés esetén – e gazdasági társasággal is megköti.

10./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket az előszerződés jogintézményéről: amennyiben valamelyik fél az 1.) pont szerinti határidőben nem hajlandó megkötni az végleges adásvételi szerződést, a másik fél – választása szerint – a Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján bíróságtól kérheti a szerződés létrehozását, vagy a jelen előszerződéstől az érdekmúlás bizonyítása nélkül elállhat, és követelheti az előszerződés megszégéséből eredő kárainak megtérítését.

11.) Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alapján megkötendő szerződésnek a jelen szerződésben nem szabályozott tartalmi elemeit egymás érdekeinek kölcsönös figyelembevételével és a szerződés céljának szem előtt tartásával, kölcsönösen együttműködve fogják meghatározni. Amennyiben valamely nem lényeges tartalmi elem nem jutnak megállapodásra, úgy a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályait fogják alkalmazni.

12.) A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az előszerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

13./ A MÁTRA CUKOR Zrt. az Egri Törvényszék Cégbíróságán bejegyzett jogi személyiségű gazdasági társaság, a vevő a Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX.. törvény szerinti jogi személyiséggel rendelkező helyi önkormányzat.

Jelen adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi az eladó gazdasági társaság cégkivonata és törvényes képviselőjének aláírási címpéldánya.

Szerződő felek képviselői állandó magyarországi lakóhellyel rendelkeznek, magyar állampolgárok.

14./ Szerződő felek nyilatkozzák, hogy tulajdonátruházási és szerzési képességeikben nem korlátozottak. Szerződő felek között vitás kérdés nincs.

15./ A jelen előszerződésből eredő netáni per esetére felek kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét és annak az okirat aláírásával egyidejűleg alávetik magukat.

16./ Fentieken túlmenően felek egyéb rendelkezéseket a szerződésbe nem kívántak foglalni.

17./ Jelen előszerződést felek elolvasás és kellő megértés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt okiratszerkesztő ügyvéd előtt saját kezűleg, cégszerűen jóváhagyólag aláírták.

18./ Hatvan város polgármesterének képviseleti jogosultságát a/2013. (IX. 26.) számú képviselő-testületi határozat biztosítja.

Hatvan, 2013. szeptember

MÁTRA CUKOR Zrt.
képv : Kovács Gergely vezérigazgató

Hatvan Város Önkormányzata
képv : Szabó Zsolt polgármester
vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Hatvan, 2013. szeptember