

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

ELŐTERJESZTÉS

a kialakításra és MÁTRA CUKOR Zrt. kizárólagos tulajdonába kerülő hatvani 5331/23, 5331/24, 5331/26, 5331/27 hrsz-ú ingatlanok adásvételéről

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelen előterjesztés mellékletét képező változási vázrajz tanúsága szerint 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.

Hatvan Város Önkormányzata a településfejlesztési koncepció keretében jelen területek rehabilitációja keretében sport, művelődési és oktatási célból meg kívánja vásárolni a kialakításra kerülő alábbi területeket:

- *hatvani 5331/23 hrsz. alatt felvett, út művelési ágú, 3568 m² területtel*
- *hatvani 5331/24 hrsz. alatt felvett, irodaház és udvar művelési ágú, 5476 m² területtel*
- *hatvani 5331/26 hrsz. alatt felvett, ipartelep művelési ágú, 2 ha 0745 m² területtel,*
- *hatvani 5331/27 hrsz. alatt felvett, út művelési ágú, 3679 m² területtel*

Fenti területek, tekintettel azok elhelyezkedésére 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 önkormányzat vagyongazdálkodásáról szóló 11/2012. (II. 23.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon elidegenítése, megterhelése, egyéb hasznosítása valamint idegen tulajdonú vagyontárgy tulajdonjogának vagy rajta fennálló, pénzben kifejezhető értékű jogosultság önkormányzat általi megszerzéséről való döntést megelőzően el kell végezni a vagyontárgy, illetve az azon fennálló vagy alapítandó jog értékbecslését.

Az értékbecslés elkészült, mely szerint az ingatlanok értéke többszörösen meghaladja az ingatlanok tulajdonosaival történt tárgyalások alapján megállapított bruttó 129.999.740,- forintos vételárat.

A pályázat benyújtási határideje 2013. április 30. A pályázat feltétele, hogy az ingatlanok tulajdonjogával rendelkezzen az önkormányzat.

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

1. Határozati javaslat

- 1.) Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete meg kívánja vásárolni a Dóbiás Ferenc földmérő mérnök által 2013/36 munkaszámon elkészített változási vázrajzok szerint kialakítandó és a MÁTRA CUKOR Zrt. kizárólagos tulajdonába kerülő hatvani 5331/23, 5331/24, 5331/26, 5331/27 hrsz. alatt felvett ingatlanokat összesen nettó 102.362.000,-Ft + ÁFA vételárért.
A szükséges pénzügyi fedezet fejlesztési célú hitel felvételével, illetve egyéb forrásból kerül finanszírozásra.
- 2.) 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 adásvételi szerződéseket az önkormányzat nevében teljes jogkörrel aláírja és a tulajdonjog bejegyzési eljárás során az önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje.

Határidő: 2013. december 31.

Felelős: Hatvan város polgármestere

2. 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 130 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 2013. szeptember 30-ig tájékoztatni köteles.

Határidő: 2013. szeptember 30.

Felelős: Hatvan város polgármestere

3. Határozati javaslat

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a kialakításra kerülő hatvani 5331/23, 5331/24, 5331/26, 5331/27 hrsz.-ú ingatlanokat azok tulajdonba vételét követően oktatási, sport és művelődési célra kívánja használni, illetve hasznosítani. A képviselő-testület felhatalmazza Hatvan város polgármesterét, hogy 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 a fenti ingatlanokat a pályázati kiírásnak megfelelően önerőként, illetve beruházásra alkalmas területként felhasználja, továbbá a pályázathoz szükséges jognyilatkozatokat az önkormányzat nevében és képviselőtében megtegye.

Határidő: 2013. szeptember 30.

Felelős: Hatvan város polgármestere

Hatvan, 2013. április 24.

Szabó Zsolt
polgármester

Látta :

dr. Szikszai Márta
jegyző



Adásvételi szerződés

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.szám : 10-10-020015
- adószáma : 410583575-2-10
- KSH száma: 10586575-6820-114-10
- számlaszám : 10918001-000000005-07340034
UNICREDIT BANK Zrt.
- képviseli : Kovács Gergely vezérigazgató
- **mint eladó / a továbbiakban, eladó /**

másrészről:

Hatvan Város Önkormányzata

- székhelye: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.
- KSH stat. számjel: 15380250-8411-321-10
- adószám: 15380250-2-10
- 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.

Eladó tájékoztatta vevőt, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó szolgalmi jogok ingatlannyilvántartásba történő feltüntetését a fent hivatkozott változási vázrajz szerint a Hatvani Járási Hivatal Járási Földhivatala készíti el.

Felek nyilatkozzák, hogy amennyiben az ingatlanokat illető és terhelő szolgalmi jogok bejegyzése iránti eljárásban tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatok megadása válik szükségessé, úgy a szolgalmi jogok bejegyzése eljárásában egymással együttműködnek, és törekszenek arra, hogy szolgalmi jogokkal biztosított, ingatlant illető egyéb jogok (közmű, átjárás, út ...) ne sérüljenek.

Fenti előzmények alapján felek a jelen okirat keretében az alábbi adásvételi szerződést kötik.

Az adásvételi szerződés mellékletét képezi a 2013/36 munkaszámon elkészített változási vázrajz, melyen helyrajzi számonként meghatározásra került a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok pontos elhelyezkedése és ingatlan nyilvántartási adatai.

Ezen előzmények után felek az alábbi tartalmú adásvételi szerződést kötik :

1./ A MÁTRA CUKOR Zrt. eladó eladja, Hatvan Város Önkormányzata, vevő (a továbbiakban, vevő) megvásárolja a Hatvani Járási Hivatal Járási Földhivatala Ingatlan nyilvántartásában az alábbi ingatlanokat :

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

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

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

-**hatvani 5331/27 hrsz.** alatt felvett, út művelési ágú, 3679 m2 területtel

Hatvan Város Önkormányzata, mint vevő a fenti ingatlanokat azok valamennyi természetes és jogi alkotórészeivel és tartozékaival együtt megtekintett és ismert állapotban megvásárolja.

Az ingatlanok megvásárlásához Hatvan Város Önkormányzata Képviselő testülete 2013. április 25. napján megtartott képviselő-testületi ülésén/2013. (IV. 25.) sz. képviselő testületi határozatával hozzájárult, és felhatalmazta Hatvan Város Polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására, és a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos eljárásokban Hatvan Város Önkormányzata képviseletével.

2./ Szerződő felek az ingatlanok vételárát kölcsönös és egybehangzó nyilatkozatuk alapján az alábbiak szerint határozzák meg:

-hatvani 5331/23 hrsz.alatti ingatlan vételára : 1.500.000,-Ft + ÁFA

-hatvani 5331/24 hrsz.alatti ingatlan vételára : 45.000.000,-Ft + ÁFA

-hatvani 5331/26 hrsz.alatti ingatlan vételára : 54.362.000,-Ft + ÁFA

-hatvani 5331/27 hrsz.alatti ingatlan vételára : 1.500.000,-Ft + ÁFA

Erre tekintettel az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok teljes vételára: 102.362.000,-Ft + 27 % ÁFA, összesen : 129.999.740,-Ft, azaz Egyszázhuszonkilencmillió kilencszázkilencvenkilencezer hétszáznegyven forint.

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 számlában nem szerepel áthárított adó, azt a vevő számítja fel.

Szerződő felek a vételár megfizetésében az alábbiak szerint állapodnak meg :

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok teljes vételárát a jelen adásvételi szerződés érvényessé válásának napjától számított 30 naptári napon belül egy összegben hiánytalanul megfizeti eladó részére, az eladó által kibocsátásra kerülő átutalásos számla alapján.

Amennyiben a teljesítési határidő eredménytelenül telik el, úgy eladó már most hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljesítési határidő egy alkalommal vevő erre vonatkozó kérelme alapján 30 naptári nappal meghosszabbítható.

Amennyiben a meghosszabbított teljesítési határidő is eredménytelenül telik el, és felek ettől eltérően közösen másképp nem állapodnak meg, úgy eladó jogosult a vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával az adásvételi szerződéstől elállni. Ez esetben felek a szerződés megkötése előtti eredeti állapot visszaállítására kötelesek.

Felek rögzítik, hogy a vevőt terhelő fizetési kötelezettség akkor tekinthető jogilag és pénzügyileg teljesítettnek, ha a vevő átutalási megbízása alapján az utalt összeget eladó számláján jóváírják.

Amennyiben a vevő késedelmesen teljesít eladó részére, úgy a késedelem minden naptári napjára az esedékességtől a megfizetés napjáig a Ptk. 301/A § (2) bekezdése szerinti kamatot köteles megfizetni.

3./ Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg nyilatkozza, hogy a jelen jogügylet vonatkozásában semmiféle felelősség vagy szavatosság nem terhelheti, a környezetvédelemről szóló 1995.évi LIII. tv. értelmében a föld alatt lévő, nem látható, és a jelen szerződés megkötésekor el sem hárítható környezeti károsodások miatt. Erre tekintettel vevő tudomásul veszi, hogy ha a szerződés megkötését követően esetleges környezetkárosodás merülne fel, annak következményeit kizárólagosan viseli, eladóra át nem hárítja.

4./ Eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat a vételár hiánytalan felvétele napján adja vevő, mint tulajdonos részére birtokába, - a megtekintéskori 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 tájékoztatta 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 elismert (- 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 változatlan 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 ingatlant.

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

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

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

7./ Szerződő felek közösen és kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen okirat keretében történt tulajdon átruházás érvényességéhez az alábbi feltételek együttes megléte szükséges :

a./ A 36/2013. munkaszámon elkészített Dóbiás Ferenc földmérő mérnök által készített 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 adásvételi szerződés 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 hatvani 5331/21 hrsz. alatti, MÁTRA CUKOR Zrt. és a vevő gazdasági társaság között megkötésre kerülő adásvételi szerződés teljesülése, tekintettel arra, hogy az eladó MÁTRA CUKOR Zrt. 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 az adásvétel érvényesen nem jöhet létre, és kötelezik magukat az eredeti állapot visszaállítására és nyilatkozzák, hogy egymással szemben a szerződés megkötéséből eredően semminemű kárigényt nem érvényesítenek.

8./ Eladó már most feltétel nélkül és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a vételár hiánytalan felvételével egyidejűleg a vétel tárgyát képező, és az okirat 2./ pontjában megjelölt ingatlanokra a tulajdonjog vétel jogcímével vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A vételár hiánytalan felvételéig eladó tulajdonjogát a Ptk. 368. §. (1) bekezdése alapján a vétel tárgyát képező ingatlanra fenntartja.

A vételár hiánytalan felvételének igazolásáig jelen okiratok csak függőben tartás (Inyvtv. 47/A §) érdekében kerülnek benyújtásra a Hatvani Körzeti Földhivatal részére.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatot a jelen szerződés aláírásától számított 6 (hat) hónapon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtják.

A vételár hiánytalan megfizetésekor eladó feltétel nélkül kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges külön nyilatkozatot megadja, és hozzájárulását adja vevő tulajdonjogának ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

9./ 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.

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

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

12./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta feleket a jelen tulajdon-átruházással kapcsolatos polgári jogi, adójogi és illetékjogi, és eljárásjogi szabályokról, míg szerződő felek nyilatkozzák, hogy a részükre adott tájékoztatást megértették, és tudomásul vették. A jelen okirat elkészítésével és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költség és díj vevőt terheli.

Az illeték kiszabása kapcsán vevő az 1990. évi XCIII. törvény 5. §. (b) pontja alapján nyilatkozik, hogy teljes személyes illetékmentes, nyilatkozza továbbá, hogy jelen adásvételi szerződést megkötését megelőző naptári évben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után társasági adó fizetési kötelezettsége, illetve eredménye után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettsége nem keletkezett.

13./ Fentieken túlmenően felek egyéb rendelkezéseket a szerződésbe nem kívántak foglalni. Felek jelen okirat tartalmát egyben ügyvédi tényvázlatnak és megbízásnak is elfogadták. Részletesebb megbízás és tényvázlat felvételét szerződő felek ügyvédi tájékoztatást követően nem kérték.

14./ Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulást adtak ahhoz, hogy a jelen jogügylet vonatkozásában okiratszerkesztő ügyvéd azonosításukat, a részére átadott személyi igazolványok, és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján elvégezze, adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a 2007. évi CXXXVI. törvényben (Pénzmosási törvény) foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

15./ Szerződő felek az Inyvtv. 32. § (2) f./ pontja alapján meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy a jelen adásvételi szerződés különálló lapjait helyettük és nevükben kézjegyével lássa el.

16./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

Jelen adásvételi szerződést felek elolvasás és kellő megértés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt okiratszerkesztő ügyvéd előtt saját kezűleg, cégszerűen jóváhagyólag aláírták.

A szerződés részéről kelt: Hatvan, 2013. április napján

Hatvan Város Önkormányzata
képv : Szabó Zsolt polgármester
vevő

Jelen okiratot készítettem és vevő
névaláírását ellenjegyzem:
Hatvan, 2013. hó napján

A szerződés részéről kelt: Hatvan, 2013. hó napján

MÁTRA CUKOR Zrt.
képv : Kovács Gergely vezérigazgató
eladó

Jelen okiratot készítettem és eladó
névaláírását ellenjegyzem:
Hatvan, 2013. hó napján