

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

ELŐTERJESZTÉS
a MÁTRA CUKOR Zrt.-vel megkötendő előszerződés módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 2013. szeptemberi ülésén döntött arról, hogy 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 a 632/2013. (IX. 26.) számú határozatával jóváhagyta a megkötendő előszerződést és felhatalmazta a polgármestert annak aláírására.

Ezt követően 2013. október hónap 2. hetében jelzett vissza az eladó gazdasági társaság a szerződés-tervezetet illetően és abban néhány módosítást javasolt.

Ennek alapján előkészítésre került az újabb előszerződés, mely a szeptember hónapban elfogadott okiratot a jelen előterjesztés mellékletét képező tartalommal módosítja (1., 2., 7., 7a.), 8. pont.).

Mivel a módosítások alapvetően nem érintik a szerződő felek szerződési akaratát, a szerződés célját, ezért javaslom, hogy Tisztelt Képviselőtársaim szíveskedjenek jóváhagyni a módosított szerződést.

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

1. Határozati javaslat

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 632/2013. (IX. 26.) számú határozatát 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. munkaszámmon 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 ingatlanokra vonatkozó előszerződést az önkormányzat nevében teljes jogkörrel aláírja.

Határidő: 2013. október 31.

Felelős: Hatvan város polgármestere

Hatvan, 2013. október 11.

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.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: 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 munkaszámom 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 kialakításra kerülő alábbi ingatlanokat:

- **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 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 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 tulajdonosváltozást 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 bérelőket 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 védettséggel bír. Vevő kijelenti, hogy a műemléki védettségre vonatkozó tájékoztatást tudomásul veszi, és ennek ismeretében is meg kívánja vásárolni az ingatlanokat.

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 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 létrejötte 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. amennyiben a hatvani 5331/13. és hatvani 5331/15. hrsz-ú ingatlanok egyéb tulajdonosai a végleges adásvételi szerződés megkötésének megghiúsulása után a Mátra Cukor Zrt. írásbeli felhívására 15 napon belül az eredeti állapot visszaállítása elfogadásáról írásban nyilatkoznak.

9./ 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 megszegéséből eredő kárainak megtérítését.

10.) 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 elembe nem jutnak megállapodásra, úgy a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályait fogják alkalmazni.

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

12./ 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.

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

14./ 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.

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

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

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

Hatvan, 2013. október

MÁTRA CUKOR Zrt.
képv : Kovács Gergely vezérigazgató

Hatvan Város Önkormányzata
képv : Szabó Zsolt polgármester
vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Hatvan, 2013. október