

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2011. október 27-én
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Rati Kft. jelzálogjog törlési kérelme**

Iktatószám: 7220 - 4 / 2011.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Dr. Haraszi Katalin jogtanácsos
Kispálné Salamon Éva vagyonyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi, jogi és ellenőrzési bizottság	SZMSZ 27. §. (2) bekezdés, I. sz. melléklet IV/C. 8. pontja

Meghívót és a határozatot kapja:

Rati Kft. Rajnai Attila ügyvezető igazgató Komló, Ipari út 2. contact@rati.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A Rati Kft. a 2009. május 12-én tartott versenytárgyalás során megvásárolta a Sikondai út és Körtvélyesi városrész között elhelyezkedő 1520/8 hrsz-ú, 2 ha 2298 m² nagyságú ingatlant.

A licitkiírásnak megfelelően a Kft. képviselője írásos nyilatkozatában vállalta az alábbiakat:

- az ingatlant telephely kialakítása céljából vásárolja meg,
- minimum 200 MFt-os beruházással üzemet létesít az ingatlanon,
- a megvalósított beruházás után minimum 50 fő átlagos statisztikai létszám foglalkoztatását vállalja az üzembehelyezést követő 5. év végéig.

A pályázati kiírásban szerepelt, hogy vevő köteles 5 éven belül munkahelyteremtés illetve megtartás céljára üzemet létesíteni az ingatlanon. A 2009. május 25-én kelt adásvételi szerződés alapján, az 5 éven belüli beépítési kötelezettség biztosítására az üzem használatbavételének engedélyezéséig, de maximum 5 évre visszavásárlási jogot és elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztetett be az önkormányzat az ingatlanra.

A Rati Kft. a mellékelt kérelmében kezdeményezi az adásvételi szerződés módosítását és kéri a jelzálogjog törlését.

A szerződés módosítása és a jelzálogjog törlése azért szükséges, mert a telken megkezdett beruházás finanszírozásában résztvevő bank csak abban az esetben biztosít forrást a Kft. részére, ha az említett bejegyzések törlésre kerülnek.

Az 1520/8 hrsz-ú ingatlanon a telephely kialakítására és a minimum 50 fő átlagos statisztikai létszám foglalkoztatására kellő biztosítékot jelent a vállalkozás támogatási szerződése a DDRFÜ-vel, mely szerint 90 MFt vissza nem térítendő támogatásban részesül. A pályázati támogatás feltétele, hogy a projekt fenntartási időszakában a vállalkozás átlagos statisztikai létszáma 67 fő legyen.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy vitassa meg a kérelmet és a 2. számú mellékletet képező - módosítással egységes szerkezetbe foglalt - adásvételi szerződés módosítást hagyja jóvá. A módosításokat dőlt betűvel és áthúzással jelöltük.

Az előterjesztést a Pénzügyi, Jogi és Ellenőrzési Bizottság a 2011. október 25-i ülésén tárgyalja, véleményét a testületi ülésen ismerteti.

Határozati javaslat:

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a pénzügyi, jogi és ellenőrzési bizottság véleményének figyelembevételével – megtárgyalta „A Rati Kft. jelzálogjog törlési kérelme” tárgyú napirendet, és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület a Rati Kft-vel 2009. május 25-én kötött szerződés módosításával egyetért, a 2. számú mellékletet képező módosítással egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést jóváhagyja, egyúttal hozzájárul az 1520/8 hrsz-ú ingatlanra Komló Város Önkormányzata javára bejegyzett visszavásárlási jog, továbbá annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez.

Utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a módosított adásvételi szerződés aláírásáról, továbbá a visszavásárlási jog, valamint a visszavásárlási jog biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törléséről.

Felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2011. november 15.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2011. október 18.

Polics József
polgármester

1. sz. melléklet



RATI KFT. | H-7300 KOMLÓ | IPARI ÚT 2.
TEL.: +3672 582 420 | FAX: +3672 582 421
CONTACT@RATI.HU | WWW.RATI.HU

FELADÓ: TÖSMAGI ANITA
GAZDASÁGI VEZETŐ

CÉG: KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLICS JÓZSEF POLGÁRMESTER ÚR
CÍM: 7300 KOMLÓ, VÁROSHÁZ TÉR 3.

DÁTUM: 2011.10.17.
OLDALSZÁM: 1/1

TÁRGY: BEADVÁNY

MÁSOLAT: ÜGYVEZETŐ MARKETING PÉNZÜGY FEJLESZTÉS GYÁRTÁS MIR IRATTÁR

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Rajnai Attila, a RATI Kft. (7300 Komló, Ipari út 2.) ügyvezető igazgatója, ezúton kezdeményezem a Komló Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala és a RATI Kft. között 2009. május 25-én létrejött adásvételi szerződés módosítását. A szerződés 7. pontja szerint, a vétel tárgyát képező telekre az önkormányzat javára visszavásárlási jogot és elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be a földhivatal. A telken cégünk elkezdte a beruházást, melyre 540 millió Ft értékben generálkivitelezői szerződést kötött a STRABAG-MML Kft.-vel. A beruházás finanszírozásában résztvevő bankunk csak abban az esetben tud részünkre forrásokat nyújtani, ha a földhivatali nyilvántartásból az említett bejegyzések törlésre kerülnek.

Vállalkozásunk nem szeretne kibújni az Önkormányzat felé vállalt kötelezettségei alól, hiszen több szempontból is érdekünk a foglalkoztatottság fenntartása. A beruházáshoz kapcsolódóan érvényes támogatási szerződésünk van a DDRFÜ-vel, mely szerint a Támogató a Dél-Dunántúli Operatív Program keretén belül 90.782.111 Ft vissza nem térítendő támogatást nyújt telephelyfejlesztésre. A pályázati támogatás feltétele, hogy a teljes projekt fenntartási időszakban vállalkozásunk átlagos statisztikai létszáma 67 fő legyen.

Kérem, tekintsek ezt kellő garanciának arra, hogy vállalkozásunk az adásvételi szerződésben vállalt foglalkoztatási elvárásoknak meg fog felelni, és jelzálogjogukat a földhivatali nyilvántartásból töröltessék.

Szíves közreműködésüket előre is köszönjük!

Tisztelettel:

Rajnai Attila
ügyvezető igazgató

2. sz. melléklet

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS módosítása - egységes szerkezetbe foglalva

Amely létrejött egyrészt a **Komló Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala** (adószám: 15331524-2-02, KSH szám: 15331524-7511-321-02, bankszámlaszám: 11731063-15331524, képvis.: *Polics József* polgármester) 7300 Komló, Városház tér 3., továbbiakban, mint **eladó**

másrészt a **RATI Kft.** (Cg.02-09-064760, adószám: 11542935-2-02, képvis.: ifj. Rajnai Attila üv.) 7300 Komló, Ipari u. 2., továbbiakban, mint **vevő** között az alulírt napon és helyen az alábbiak szerint.

Jelen egységes szerkezetbe foglalt szerződés módosítás a Komlón, 2009. május 25-én kelt adásvételi szerződés tartalmához képest történt változásokat dőlt betűvel tartalmazza, a törölt szövegrészeket áthúzva tartalmazza, a szerződés egyéb rendelkezései azonban hatályukban fennmaradnak.

1./ Eladó, Komló Város Önkormányzata értékesítésre meghirdette a tulajdonát képező komlói 1520/8 hrsz-ú, 2 ha 2298 m² nagyságú, a Körtevényesi városrész és a Sikondai út között fekvő, belterületi, beépítetlen területként nyilvántartott gazdasági, kereskedelmi, szolgáltatási célú, nem közművesített, tehermentes építési telkét. A liciteljárás az ingatlan kikiáltási ára 120,- Ft/m² + 20 % ÁFA, azaz 2.675.760,- Ft + 535.152,- Ft ÁFA, összesen: 3.210.912,- Ft. A (bánapénz) versenytárgyalási előleg (a kikiáltási ár 20 %-a, ÁFA nélkül, kerekítve): 535.000,- Ft volt.

2./ 2009. május 12. napján de. 9 órakor megtartott liciteljárás érvényes volt, a felvett jegyzőkönyv tartalma szerint a versenytárgyalás győztese a RATI Kft.

3./ Szerződő felek a nyilvános versenytárgyalásra vonatkozó szabályok szerint a liciteljárás felvett jegyzőkönyv tartalma szerint adásvételi szerződést kötnek a meghirdetett és elfogadott pályázati feltételek szerint. Az adásvételi ügylet az érvényes ajánlattétellel és annak elfogadásával a liciteljárás során a Ptk. szerint létrejött, azonban annak írásba foglalása kötelező.

4./ Eladó eladja a tulajdonát képező 1520/8 hrsz-ú, 2 ha 2298 m² nagyságú, nem közművesített ingatlanát a pályázati kiírásban foglaltak szerint, vevő pedig megveszi a jelölt ingatlant összesen bruttó 3.210.912,- Ft (2.675.760,- Ft + 535.152,- Ft ÁFA) vételáron. A vételárba beszámításra kerül 535.000,- Ft pályázó által befizetett bánapénz (versenytárgyalási előleg, a kikiáltási ár 20 %-a ÁFA nélkül).

A fennmaradó vételár bruttó 2.675.912,- Ft, melynek megfizetését vevő vállalja a szerződés aláírásának napján az eladó önkormányzat számlájára egyösszegben átutalni.

5./ Eladó jelen okiratban minden további feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, a vételár teljes átutalását követően, a banki igazolás felmutatásával minden további külön nyilatkozat nélkül bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban az 1520/8 hrsz-ú ingatlanra, vétel jogcímén.

6./ Szerződő felek jelen okiratban kijelentik, hogy a pályázati feltételeket vevő elfogadta, azok betartása érvényességi kellékét képezi a jelen adásvételi ügyletnek. Ennek megfelelően vevő vállalja, hogy az ingatlant telephely kialakítása céljából vásárolta meg, azon a cég által minimum 200 millió forintos beruházást valósít meg. A megvalósított beruházás után minimum 50 fő átlagos statisztika létszám foglalkoztatását vállalja az üzembehelyezést követő ötödik év végéig.

7./ Vevő köteles öt éven belül üzemet létesíteni az ingatlanon. ~~Az öt éven belüli beépítési kötelezettség biztosítására szerződő felek a jelen okirat aláírásától számított öt évre az önkormányzat javára visszavásárlási jogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kötnek ki azzal, hogy a terhelési tilalom nem terjed ki és nem vonatkozik az itt értékesített ingatlanra esetlegesen felvett beruházási hitel, illet~~

ve a beruházással összefüggésben felvenni kívánt egyéb támogatás igénybevételére, valamint az ahhoz szükséges banki jelzálogjog bejegyzésére.

~~Vevő minden további feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog öt évre, az eredeti kikiáltási áron, azaz bruttó 3.210.912,- Ft összegben, az eladó önkormányzat javára, az ingatlan nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. Hozzájárul továbbá a korlátozott elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez.~~

8./ Eladó nyilatkozik, hogy a telek további közművesítéséhez kapcsolódó semminemű kötelezettséget nem vállal. Tudomásul veszi, hogy a visszavásárlási jogot kizárólag a kikötött fix vételáron gyakorolhatja azzal, hogy a jog gyakorlása időpontjáig a vevő által az ingatlanon elvégzett értéknövelő beruházásokat minden további feltétel nélkül elismeri és azok értékét a vevő javára megtéríti.

9./ Vevő kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától számított két éven belül az ingatlanra vonatkozó végleges építési engedély iránti kérelmet a szakhatóságnak benyújtja. Köteles továbbá a szerződés aláírásától számított három éven belül az érvényes építési engedély birtokában megkezdeni a beruházást.

Vevő tudomással bír arról, hogy az építési engedély megszerzésének feltétele a telek közművekkel történő ellátása, továbbá a teleknek az 1520/11 hrsz-ú útra történő rácsatlakozásának kiépítése, illetve egyéb engedélyezett rácsatlakozás kiépítése. Mindezek pedig a vevő kötelezettségébe tartoznak.

10./ Vevő az ingatlant megtekintett állapotában vásárolja meg. Az ingatlan sarokpontjainak kitűzését a vevő saját költségén vállalja.

11./ Vevő a szerződés megkötésének napján lép birtokba, ettől a naptól kezdve húzza az ingatlan hasznait és viseli a fenntartással járó költségeket.

12./ Felek nyilatkoznak, hogy Magyarországon székhellyel rendelkező, bejegyzett jogi személyek, ingatlan szerzési és értékesítési képességüket jogszabály nem korlátozza.

13./ Egyebekben a Ptk. szabályai irányadók.

14./ Felek a szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a földhivatali eljárás során teljes képvissalattal megbízzák sz. alatti ügyvédet.

Felek a szerződést elolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, cégszerűen aláírták.

Kelt, Komló, 2011.

 Komló Város Önkormányzata
 eladó
 (képv.: Polics József polgármester)

 RATI Kft.
 vevő
 (képv.: ifj. Rajnai Attila üv.)

Szerkesztette, ellenjegyezte:
