

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2015. november 5-én
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Caadex Kft. (korábban Lakiter Hungária Európa Kft.)
ingatlan vásárlásával kapcsolatos szerződés

Iktatószám: 1169 / 2015.

Melléklet: 3 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó
dr. Haraszti Katalin jogi ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Gazdasági és településfejlesztési bizottság	SZMSZ I. sz. melléklet II/C 31.
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ I. sz. melléklet V/C 6.
Pénzügyi és ellenőrzési bizottság	SZMSZ I. sz. melléklet IV/C 19.

Meghívót és a határozatot kapja:

Szanyi Gábor ügyvezető

gabor@lakiter.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a Caadex Kft. (korábbi elnevezése: Lakiter Hungária Európa Kft.) kérelme alapján a 118/2014. (IX.25.) sz. határozattal módosított 82/2014. (VI.19.) sz. határozatával (1-2. sz. *melléklet*) döntött az 1520/10 hrsz-ú ingatlan megosztásáról és a megosztás során kialakuló kb. 4,94 ha (49400 m²) nagyságú terület liciten történő értékesítéséről.

A képviselő-testület említett határozatai alapján speciális licitfeltételekkel kiírt versenytárgyaláson egyedül a Caadex Kft jelent meg, aki vételi jogot nyert az 1520/26 hrsz-ú, 4 ha 9376 m² nagyságú ingatlan megvásárlására.

A Kft. elkészítette az ügyvédjével a vételi jogot alapító szerződés tervezetét (3. sz. *melléklet*).

A szerződés több kockázatos és vitára okot adó rendelkezést tartalmaz, melyekről korábban nem döntött a képviselő-testület.

1. A pályázó részére előírtuk, hogy a vételi jog alapításától számított 3 éven belül, illetve az adásvételi szerződés tényleges megkötését követő 2 éven belül gazdasági tevékenységet folytató telephelyet köteles kialakítani az ingatlanon.

Erre a pályázó a szerződés 5. pont. 3. bekezdésében kötelezettséget vállalt, azzal a kiegészítéssel, hogy **nem tekintendő építtetői késedelemnek, ha az építési vagy használatbavételi engedélyek - építtetőnek fel nem róható okból eredő - hiánya miatt a beruházás kivitelezése késedelmet szenved.**

Fontos megjegyezni, hogy az építésügyi hatósági eljárásban szakhatóságok is közreműködnek. A szakhatóságok eljárása nem számít bele az építésügyi hatóság 15 napos ügyintézési határidejébe. A jogerős építésügyi hatósági engedélyek megszerzésére a szerződés tervezetében foglalt 60 napos határidő csak akkor lesz elegendő, ha a kérelmező hiánytalan tervdokumentációt nyújt be és hiánypótlásra nem lesz szükség. Egy ilyen volumenű beruházás esetén elképzelhető, hogy 60 napon belül nem lesz meg az építési engedély. Felhívom a képviselő-testület figyelmét, hogy vitás esetben csak a teljes engedélyezési eljárást vizsgálva és nehézkesen lehet megállapítani, hogy a kérelmezőnek felróható okból késett-e az építési és használatbavételi engedélyek kiadása, illetve a kivitelezés. Hasonló problémákkal kellett szembesülnünk a korábbi Auctus Kft-s szerződés kapcsán.

2. A szerződéstervezet 5. pont 4. bekezdésében szerepel, hogy **abban az esetben, ha az építtető által végeztetett régészeti feltárás költsége a vételár 25 %-át meghaladja, illetve több mint 3 hónap időtartamot vesz igénybe, úgy a vételi jog jogosultja a vételi jog gyakorlásától elállhat, mely elállás a szerződést felbontja és az eredeti állapot helyreállításának van helye.**

Felhívom a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét, hogy Caadex Kft. esetleges szerződéstől történő elállásakor az eredeti állapot helyreállítása során vitás lehet a licitkiírásban szereplő versenytárgyalási előleg visszatérítésének kérdése. A kft. jogi képviselőjének álláspontja szerint a versenytárgyalási előleg összege (1.866.413,- Ft) az eredeti állapot helyreállításakor visszajár. Emiatt megfontolandó az elállási jog szerződésből történő kihagyása vagy önkormányzat javára fizetendő bánatpénz

melletti kikötése. Mivel a licitkiírás az elállás jogára vonatkozóan nem tartalmazott kikötést, ebben a kérdésben a korábbi határozat módosítására lesz szükség.

3. Felhívom a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét a szerződéstervezet 6. pontja szerint **a visszavásárlás jogát az Önkormányzat az ingatlanra a visszavásárlási jog gyakorlásakor képviselt forgalmi értékével azonos vételáron gyakorolhatná.** A licitkiírásban meghatározottak szerint az önkormányzat az ingatlant eladási áron vásárolhatja vissza.

Ebben a pontban további tárgyalás szükséges, mert az ingatlanra tervezett épület nyilvánvalóan növeli az ingatlan forgalmi értékét, ugyanakkor az önkormányzat költségvetési lehetőségei és érdekei nem feltétlenül indokolják az ingatlan részben épülettel történő visszavásárlását. Ezen kívül a szerződés nem tartalmazza, hogy milyen értébecslés alapján kellene a feleknek megállapítani a forgalmi értéket, ami szintén vitára adhat okot. Fontos megjegyezni, hogy egy jövőbeni forgalmi értéken történő visszavásárlás olyan be nem határolható összegű kötelezettségvállalás, amelyet önkormányzatunk jogszerűen nem vállalhat.

A szerződéstervezet ugyanezen pontja rögzíti, hogy a visszavásárlási jog biztosítására földhivatali nyilvántartásba bejegyzendő terhelési tilalom nem vonatkozik arra az esetre, ha az építető a beruházáshoz támogatást, hitelt kíván igénybe venni és ehhez szükséges az ingatlan jelzáloggal történő megterhelése. Ez a szövegrész is pontosítást igényel, hiszen az elidegenítési tilalom bejegyzése szükséges a licitfeltételek alapján és az önkormányzat érdekében. Érthető az építető hitelhez kapcsolódó jelzálogjog bejegyzésével kapcsolatos igénye is.

A hitelintézet igényének megfelelő esetleges jelzálog ranghelycsere azt jelenti, hogy önkormányzatunk a hitelt/támogatást nyújtó mögé kerül az igény kielégítési sorrendben. Ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy a beruházáshoz szükséges hitelnyújtás múlhat ezen. Mindezek miatt szükséges a szerződéstervezet szövegét pontosítani.

4. A képviselő-testület határozatai alapján kiírt versenytárgyalást a Caadex Kft. nyerte, így ő jogosult a vételi jogot alapító szerződés kötésére és az ingatlan tulajdonszerzésére. A szerződés 15. pontja alapján **a vételi jog gyakorlására a Caadex Kft - a tulajdonosi érdekeltségi körébe tartozó - 3. személyt (projektcég) jelölhet ki, azzal hogy a jogát ruházás akkor válik hatályossá, ha az új jogosult kötelezettséget vállal a szerződésben foglaltak betartására.**

E szerződéses pontnak jelentős kockázata van, ugyanis az építető egyoldalú nyilatkozattal az érdekeltségi körébe tartozó harmadik személyre átruházhatja a számára most kötendő szerződésben biztosított vételi jogot, amellyel kapcsolatban az önkormányzatnak csak tudomásulvételi lehetősége van. Elképzelhető, hogy a beruházás során szükséges egy projekt cég bevonása, de álláspontom szerint olyan megállapodást kell kötni, amely alapján a képviselő-testület megfelelő ismeretek birtokában dönthet adott projektcég bevonásáról. Indokolt lenne a szerződésben kikötni, hogy az építető érdekkörébe tartozó harmadik személy bevonása esetén a képviselő testület 30 napon belül dönt a hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról.

5. Indokoltnak tartom a Caadex Kft-vel azt is pontosítani, hogy licitkiírásban és a 82/2014. (VI.19.) számú képviselő-testületi határozat ötödik franciabekezdésében szereplő 100 fő átlagos statisztikai létszámú foglalkoztatott természetesen új munkavállaló, nem a már meglévő személyi állományát kell 100 főre emelni.

Kérem, hogy a képviselő-testület vitassa meg az előterjesztést és adjon felhatalmazást arra, hogy az előterjesztés 1-5. pontjaiban részletezett jogi kérdésekben az önkormányzat érdekében további tárgyalásokat folytassak a Caadex Kft-vel. Reményeim szerint a végső döntés meghozatala érdekében a következő rendes testületi ülésen ismét megtárgyalhatjuk a vételi jogot biztosító szerződést.

Az előterjesztést a gazdasági és településfejlesztési bizottság, a pénzügyi és ellenőrzési bizottság, valamint a jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság tárgyalja, javaslatukat a bizottságok elnökei szóban terjesztik a képviselő-testület elé.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a gazdasági és településfejlesztési bizottság, a pénzügyi és ellenőrzési bizottság, valamint a jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a Caadex Kft. (korábban Lakiter Hungária Európa Kft.) ingatlanvásárlásával kapcsolatos szerződésről szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Caadex Kft-vel (székhely: 7391 Mindszentgodisa, Külterület 0157/4/A) a komlói 1520/26 hrsz-ú, 4 ha 9376 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra megkötendő vételi jogot biztosító szerződésben az alábbi pontokban az önkormányzat érdekeit szem előtt tartva, az előterjesztésben felsorolt szempontok figyelembevételével tárgyaljon:

1. a jogerős építési és használatba vételi engedély megszerzésével kapcsolatos határidő és annak elmulasztása miatti késedelem,
2. a Caadex Kft. elállási jogának gyakorlása és a versenytárgyalási előleg,
3. az önkormányzat visszavásárlási jogának gyakorlása során alkalmazandó vételár,
4. a Caadex Kft. érdekkörében álló harmadik személy (projektcég) bevonásának feltételei és módja, valamint
5. a vételi jog alapításától számított 3 éven belül, illetve az adásvételi szerződés tényleges létrejöttét követő 2 éven belül vállalt átlagos statisztikai létszám újonnan foglalkoztatott 100 fővel történő feltöltése ügyében.

Felkéri a polgármestert a tárgyalások lefolytatására és az ügy 2015. decemberi képviselő-testületi ülésre történő ismételt előterjesztésére.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Polics József polgármester

Komló, 2015. október 29.

Polics József
polgármester

K I V O N A T

a képviselő-testület 2014. június 19-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 82/2014. (VI. 19.) sz. határozata

Lakiter Hungária Európa Kft. ingatlan vásárlása

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Gazdasági, településfejlesztési bizottság, javaslata alapján – megtárgyalta a Lakiter Hungária Európa Kft. ingatlanvásárlási kérelmét.

1. A képviselő-testület a komlói 1520/10 hrsz-ú 7 ha 6333 m² nagyságú ingatlan megosztása során keletkező, a 1. sz. melléklet szerinti helyszínrajzon jelölt kb. 3,6 ha (36000 m²) nagyságú ingatlant értékesítésre kijelöli és licit eljárás során értékesíti, az alábbi speciális licitfeltételekkel:

- A licit nyertese vételi jogot nyer a kb. 3,6 ha nagyságú ingatlan megvásárlására.
- A vételi jogot 18 hónap időtartamra biztosítja az önkormányzat.
- A telek kizárólag telephely kialakítás (gazdasági tevékenységet folytató termelőcsarnok, iroda, szociális helyiségek létesítése) céljára vehető igénybe.
- A pályázónak minimum 2000 MFt-os beruházást kell vállalnia az ingatlanon, a vételt követő 24 hónapon belül.
- A pályázaton az vehet részt, aki minimum 100 főt foglalkoztató termelőüzem létrehozását vállalja az ingatlanon a vételi jog alapításától számított 3 éven belül, illetve az adásvételi szerződés tényleges megkötését követő 2 éven belül, és a minimum 100 fő átlagos statisztikai létszám foglalkoztatását vállalja az üzembehelyezést követő 3. év végéig.
- Az adásvételi szerződés létrejöttétől számított 2 éven belüli beépítési kötelezettség biztosítására az önkormányzat az üzem használatbavételének engedélyezéséig, de maximum 2 évre visszavásárlási jogot és elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki azzal, hogy a terhelési tilalom nem vonatkozik az erre az ingatlanra felvett beruházási hitel, illetve a beruházással összefüggésben felvenni kívánt egyéb támogatás igénybevételére.
- Az önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a beruházás megvalósul, úgy az üzembe helyezés évét követő évi költségvetésében a vételárral megegyező összegű működési támogatást biztosít a vállalkozás bér-, járulék-, és anyagköltségeihez.

Felhívja a kérelmező figyelmét, hogy e forrás kifizetésére az adott évben hatályos munkahely-teremtési támogatásról szóló helyi rendelet keretein belül kerül sor.

- A telekalakítással, a vételi jogot biztosító szerződés és az adásvételi szerződés elkészítésével járó költségek a pályázat nyertesét terhelik.

2. A terület kikiáltási árát a Gazdasági, településfejlesztési bizottság: 140,- Ft/m² + ÁFA összegben határozza meg.

Utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a telekalakításról és az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről.

Felhatalmazza a polgármestert a vételi jogot biztosító szerződés aláírására.

<u>Határidő:</u>	értelem szerint
<u>Felelős:</u>	dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
	Polics József polgármester

K.m.f.

dr. Vaskó Ernő s.k.
címzetes főjegyző

Polics József s.k.
polgármester

A kiadmány hitelül:

K I V O N A T

a képviselő-testület 2014. szeptember 25-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 118/2014. (IX. 25.) sz. határozata

Lakiter Hungária Európa Kft. ingatlan vásárlásáról szóló 82/2014. (VI.19.) sz. határozat módosítása

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Gazdasági, településfejlesztési bizottság, javaslata alapján – megtárgyalta a Lakiter Hungária Európa Kft. ingatlanvásárlásáról szóló 82/2014. (VI.19.) sz. határozat módosításával kapcsolatos előterjesztést.

1. A képviselő-testület a 82/2014. (VI.19.) sz. határozat 1. pont 1. bekezdésében szereplő területméretet a „kb. 3,6 ha (36000 m²)”-ról „kb. 4,94 ha (49400 m²)”-ra változtatja.
2. A 82/2014. (VI.19.) sz. határozat 1. sz. melléklete helyébe jelen határozat 1. sz. melléklete lép.
3. A döntés egyéb rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

Utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen a telekalakítás megrendeléséről és az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről.

Felhatalmazza polgármestert a vételi jogot biztosító szerződés aláírására.

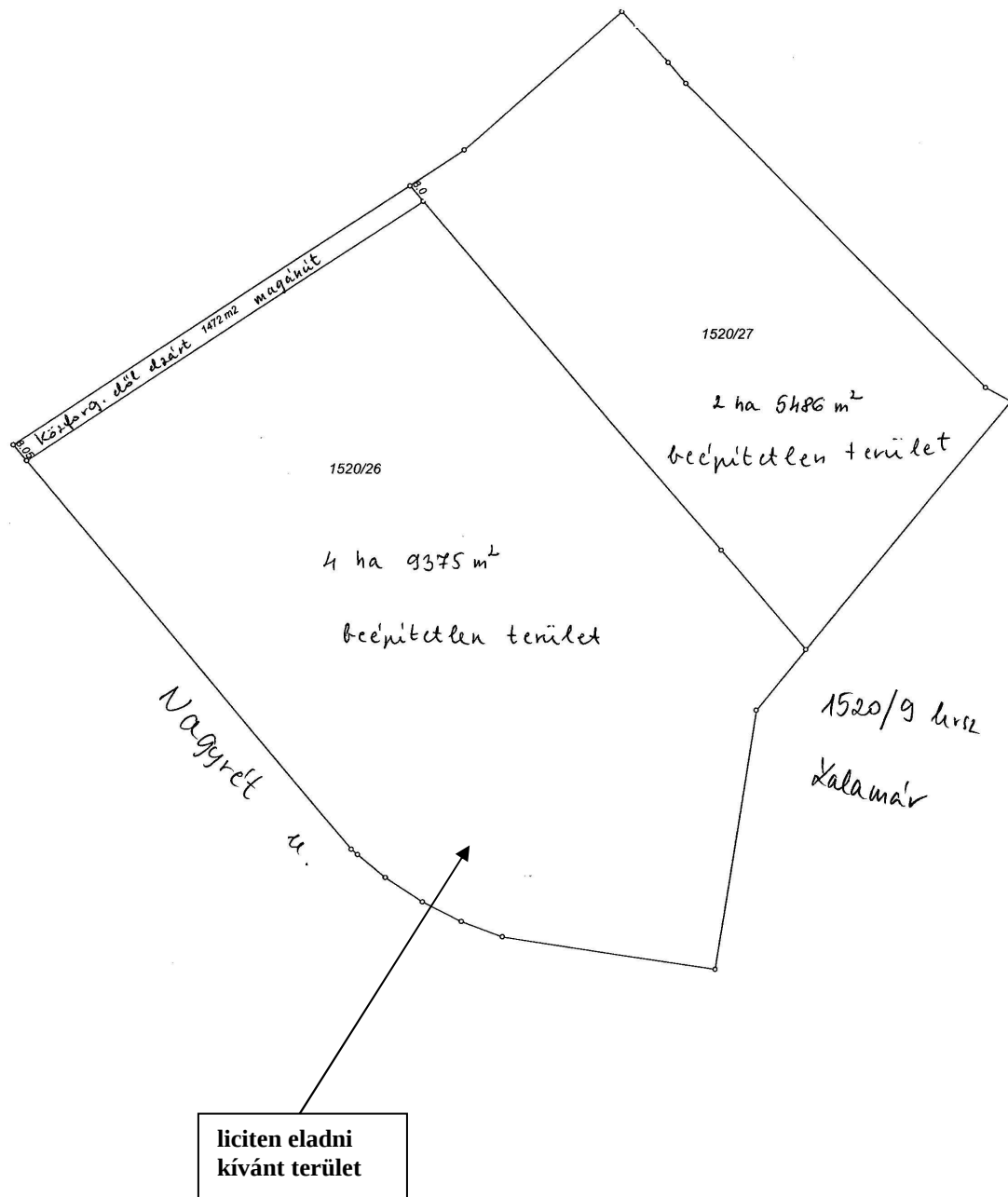
Határidő: értelem szerint
Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző
Polics József polgármester

K.m.f.

dr. Vaskó Ernő s.k.
címzetes főjegyző

Polics József s.k.
polgármester

A kiadmány hitelével:



VÉTELI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS INGATLAN TEKINTETÉBEN

amely létrejött egyrészről a **CAADEx Kft.** (székhely: 7391 Mindszentgodisa, Külterület 0157/4/A hrsz.: Cg: 02-09-077064: Adószám: 23183326-2-02 : KSH-szám: 23183326-2511-113-02: Képv: Szanyi Gábor ügyvezető) **mint a vételi jog jogosultja** – a továbbiakban: **Jogosult** –, másrészről

Komló Város Önkormányzata (székhely: 7300 Komló, Városház tér 3.: Adószám: 15724100-2-02: KSH-szám: 15724100-8411-321-02: PIR törzsszám: 724100 :Képv: Polics József Polgármester) **mint a vételi jog kötelezettje**, – a továbbiakban: **Kötelezett** –

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

Bevezető rendelkezések:

1./ Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében a tulajdonos Komló Város Önkormányzata pályázati felhívást (**1. sz. melléklet**) tett közzé a Komló, Sikondai út és Körtvélyesi városrész között elhelyezkedő 1520/26 hrsz-ú, 4 ha 9376 m² alapterületű beépítetlen terület megnevezésű ingatlan nyilvános liciten történő értékesítésére. A Komlón 2015-06-25 napján felvett „nyilvános licitről szóló” jegyzőkönyv (**2. sz. melléklet**) alapján a pályázat (nyilvános licit) nyertese a CAADEx Kft. azzal, hogy az ingatlan kikiáltási áron (6.912.640-Ft. + 1.866.413-Ft., mely összesen 8.779.053-Ft.) kerül értékesítésre 18 hónap időtartamra szóló vételi jog egyidejű alapítása mellett. Felek egyezően rögzítik azt is, hogy a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. a jelen szerződéshez mellékelte (**3. sz. melléklet**) 2015-08-07-ei nyilatkozat tartalma szerint az állami vagyontól szóló 2007. évi CVI. törvény 17.§ (1) bek. e.) pontja alapján – a pályázati felhívás és licit eljárás eredményének ismeretében - írásban lemondott a Magyar Államot jogszabály alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásáról. Fentiek alapján felek – a 2013. évi V. törvény / Ptk. / 6:225.§ és 6:226. § alapján - az alábbi „vételi jogot alapító szerződés”-t kötik meg:

1./ A Kötelezett kizárólagos tulajdonát képezi a komlói belterületi tulajdoni lapon, 1520/26 hrsz. alatt felvett – természetbeni címmel nem rendelkező – 4 ha 9376 m² alapterületű beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. Felek jelen szerződéshez mellékelik az ingatlan tulajdoni lap másolatát (**4. sz. melléklet**).

2./ A felek megállapodnak abban, hogy a Kötelezett a Jogosult részére az 1. pontban megjelölt ingatlanra – a jelen szerződés mellékletét képező „Pályázati kiírás”, „Nyilvános licitről felvett jkv.” tartalma szerint - a jelen szerződés aláírásától számított 18 hónap időtartamra a Ptk. 6:225.§ és 6:226.§ alapján, 2017-03-30 napjáig terjedő, határozott időre, vételi (opciós) jogot enged, mely vételi opciós jogot a CAADEx Kft. jogosult az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni (Inyvtv. 29.§, Inyvtvr. 15.§ (1)), ehhez a kötelezett ingatlan tulajdonos a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

CAADEx Kft.
Jogosult

Komló Város Önkormányzata
Kötelezett

/ 2 /

Vételi joga alapján a Jogosult az 1. pont alatti ingatlan tulajdonjogát egyoldalú jognyilatkozattal, és a 4. pontban meghatározott vételár kifizetésével vásárolhatja meg (szerezheti meg annak tulajdonjogát).

Felek a Ptk. 6:225. § [Vételi és eladási jog] (1) bek. alapján tudomással bírnak arról, hogy

„(1) Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel vételi jogot alapít, a jogosult a dolgot a szerződésben meghatározott vételáron egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja.”

CAADDEX Kft. jogosult képviselője kinyilatkozza, hogy a „Pályázati kiírásban” és a „Nyilvános licitről felvett jkv-ben” foglaltakat a maga részéről tudomásul vette és kötelezőnek tartja.

3./ A Jogosult a vételi jogával csak – megfelelő alakissággal ellátott - írásbeli nyilatkozattal élhet.

4./ Felek az ingatlan vételárát – a pályázati kiírásnak és a licit eljárás eredményének megfelelően – 6.912.640-Ft, azaz hatmillió-kilencszáztizenkettőezer-hatszáznegyven forint + 27% ÁFA (az ÁFA összege 1.866.413-Ft, azaz egymillió-nyolcszázhatvanhatezer-négyszáztizenhárom forint) mindösszesen 8.779.053-Ft, azaz nyolcmillió-hétszázhetvenkilencezer-ötvenhárom forintban állapítják meg, melyet a felek a vételi jog teljes időtartama alatt megváltoztathatatlanak tekintenek.

Felek rögzítik, hogy a jogosult – a pályázati kiírásnak megfelelően – már korábban megfizetett átutalással 1.385.000-Ft, azaz egymillió-háromszáznolcvanötezer forint „verseny tárgyalási előleget”, mely összeget felek a vételi jog gyakorlásával az ellenértékbe beszámítanak – mely alapján a vételi jog gyakorlásával, **az ezt követően kiállítandó számla ellenében, a számla igazolt kézhezvételétől számított 2 (azaz kettő) banki napon belül** teljesítendő vételár-hátralék összege bruttó (ÁFA-t is magában foglaló) 7.394.053-Ft, azaz hétmillió-háromszázkilencvennégyezer-ötvenhárom forint - azzal, hogy amennyiben jogosult a részére biztosított vételi joggal a jelen szerződés szerinti határidőben nem él, úgy vételi jogát a továbbiakban nem gyakorolhatja és említett 1.385.000-Ft. előleg összeget elveszti (jogvesztés kikötése Ptk. 6: 190.§). Kötelezett/eladó a Ptk. 6:216. § [Tulajdonjog-fenntartás] tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja.

5./ Amennyiben a Jogosult a vételi jogával él (**mely vételi jog gyakorlása tekintetében felek, a nyilvános licitről felvett jkv. szerinti „megtekintett állapotnak”, a vételi jog gyakorlásakor fennálló állapotot tekintik**), úgy a vételár összegét a jognyilatkozat megtételétől – és kötelezeti/eladói számla kézhezvételétől számított – legkésőbb 5 (azaz öt) banki napon belül köteles a Kötelezett/eladó részére banki (hitelintézeti) átutalással megfizetni.

A Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetésével egyidejűleg a jelen szerződésben megjelölt ingatlant kiürítve – per-, igény- és tehermentesen, értve ezalatt a környezeti terheket is - a Jogosult birtokába adja, akit ettől kezdődően illetnek meg annak hasznai, és viseli annak terheit. Kötelezett tudomással bír arról, hogy a Jogosult a vételi joggal érintett ingatlanon – vonatkozó jogszabályok megtartása mellett - ipari beruházást (acélszerkezet gyártó üzem) kíván végrehajtani.

CAADDEX Kft.

Jogosult

Komló Város Önkormányzata

Kötelezett

/ 3 /

Jogosult – ajánlatának megfelelően – kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon – feltételezve az általa célzott uniós támogatás megszerzését legalább a beruházás 50%-a tekintetében és hitelintézeti beruházási kölcsön megszerzését – min. 2-MrdFt. összegben ipari beruházást vállal, **a vételi jog alapításától számított 3 éven-, ill. a birtokbaadás-birtokbavételt követő 24 hónapon belül (beépítési kötelezettség) . Jogosult kötelezettséget vállal arra, hogy az országos és helyi szabályozásnak megfelelő építési engedélyezési tervdokumentációt, tárgyi ingatlan tekintetében legkésőbb a birtokbaadás-birtokbavételt követő 60 napon belül engedélyezésre benyújtja és az engedély alapján a kiviteli tervdokumentációt is – ezt követő 60 napon belül – elkészítteti. Felek nem tekintik építetői (jogosulti) késedelemnek, amennyiben előzőekben említett jogerős és végrehajtható engedély(ek) hiányában építető (jogosult) - neki fel nem róható okból – a kivitelezést az engedély(ek) iránti kérelem beterjesztésétől számított 60 napon belül (ill. azokat) nem kapja kézhez, melynek következtében építési (kiviteli) tevékenységet nem folytathat és emiatt a beruházás kivitelezése késedelmet szenved. Értelmszerűen előzőek irányadóak a használatbavételi engedélyezés tekintetében is.** Jogosult vállalja továbbá minimum 100 fő átlagos statisztikai létszám foglalkoztatását az üzembe helyezéstől számított 36 hónapig.

Kötelezett kijelenti, hogy nincsen tudomása az ingatlannal összefüggésben olyan tényről, mely az említett beruházást ellehetetlenítené ill. megnehezítené. Jogosult tudomással bír arról, hogy az ingatlan tekintetében – a beruházás megkezdése előtt – szükségessé válhat „régészeti feltárás” elvégzése, **melyet építető (jogosult) saját kockázatára végez.** Előzőek tekintetében jogosult fenntartja azt a jogot, hogy amennyiben a feltárás őt terhelő költsége a vételár 25%-át meghaladja ill. több mint 3 hónap időtartamot vesz igénybe, úgy a vételi jog gyakorlásától ill. a vételi jog alapján az adás-vételtől - jogkövetkezmények terhe nélkül - elállhat, **mely elállás a szerződést felbontja és az eredeti állapot helyreállításának van helye (Ptk. 6:213.§). Előző okokból történő elállás esetén jogosult a vételi jog kötelezett Önkormányzattal szemben kárigényt nem érvényesíthet – az eredeti állapot helyreállításán túlmenően – követelést nem támaszthat.** Az elállási jog kikötését kötelezett/eladó a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi.

Kötelezett már most hozzájárul ahhoz, hogy a jogosult az ingatlan tekintetében építési engedély iránti kérelmet nyújtson be vonatkozó jogszabályok szerint és az ingatlanon – előzetesen egyeztetett mértékben – talajmechanikai és környezetvédelmi próbafúrásokat végeztesen.

A Kötelezett tudomásul veszi, hogy a Jogosult a jelen szerződés, a vételi jog gyakorlását tartalmazó jognyilatkozat, és a vételár kifizetését követően tulajdonjogát a jelen szerződésben említett ingatlanra, 1/1 arányban, adás-vétel jogcímén minden további hozzájárulás vagy jognyilatkozat nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztheti.

CAADEx Kft.

Jogosult

Komló Város Önkormányzata

Kötelezett

/ 4 /

Felek tudomással bírnak arról, hogy az Inyvtv. 29. §-a szerint a tulajdonjog bejegyzésére olyan okirat alapján kerülhet sor, amely az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult bejegyzési engedélyét tartalmazza. A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.

Az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés f) pontja értelmében a belföldön kiállított okiratnak – ahhoz, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson – tartalmaznia kell a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát. A vételi jog gyakorlása esetén a vételi jog jogosultjának igazolnia kell (pl. tértivevénnyel, átvételi elismervénnyel), hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette [Inyvtvr. 15. § (4) bek.].

Előzőek alapján is a Kötelezett/eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételi jog gyakorlása-valamint a jelen szerződésben írt vételár-hátralék (7.394.053-Ft.) jogosult/vevő általi igazolt megfizetését követő 5 (azaz öt) naptári napon belül a jogosult/vevő részére átadja a tulajdonjog bejegyzését megengedő feltétlen és visszavonhatatlan – megfelelő alakisságokkal ellátott - nyilatkozatát.

6./ A Kötelezett az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért – a jelen szerződés szerinti opciós jogot ide nem értve – szavatol. A Kötelezett tudomásul veszi, hogy a vételi jog fennállása alatt az ingatlant el nem idegenítheti, s azt semmilyen módon meg nem terhelheti.

A jelen szerződéshez mellékelt pályázati kiírásnak és nyilvános licitjáráson megtett nyilatkozatnak megfelelően felek a kötelezett ingatlan tulajdonos (eladó) javára, a pályázati kiírásban- és jelen szerződésben írt beépítési kötelezettség biztosítására, a Ptk: 6:224.§ alapján – vételi jog gyakorlásával egyidejűleg - visszavásárlási jogot valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat (Ptk. 5:31-5.34.§) alapítanak. Vételi jog jogosultja (vevő) jelen szerződés aláírásával is feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vételi jog gyakorlását követően, jogosult (vevő) tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg kötelezett (eladó) javára, említett „beépítési kötelezettség” biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba a visszavásárlási jogot-, továbbá az elidegenítési és terhelési tilalmat az ipari telephely felépítmény jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély kézhezvételéig, de legfeljebb 3 év időtartamra bejegyezzék. Felek megállapodnak, hogy az előzőekben említett és a visszavásárlási jog biztosítására bejegyzendő terhelési tilalom nem vonatkozik arra az esetre, amennyiben a jogosult (építető) a beruházáshoz támogatást ill. hitelt (kölcsönt) vesz igénybe és ehhez szükséges az ingatlan jelzáloggal történő terhelése. Önkormányzat kötelezettségét vállal arra is, hogy – amennyiben erre a jelzálogjog jogosult (támogató szerv ill. hitelintézet, egyéb 3. személy) igényt tart – ingatlan-nyilvántartási ranghely-csere útján hozzájárul ahhoz, hogy a bejegyzendő jelzálogjog ranghelye megelőzze a visszavásárlási jog és annak biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalom ranghelyét.

A visszavásárlás jogát Önkormányzat az ingatlannak a visszavásárlási jog gyakorlásakor képviselt forgalmi értékével azonos vételáron gyakorolhatja.

CAADEx Kft.

Jogosult

Komló Város Önkormányzata

Kötelezett

/ 5 /

7./ A Jogosult feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a jelen szerződésben írt határidőn belül vételi jogával nem él, a határidő leteltét követően a Kötelezett a bejegyzett vételi jogot az ingatlan-nyilvántartásból töröltesse.

8./ A felek kijelentik, hogy

(a) az Önkormányzat Magyarországon jogszerűen megalakított és működő, nyilvántartásba vett települési önkormányzat; a CAADEX Kft. Magyarországon bejegyzett és működő gazdasági társaság;

(b) Rendelkeznek a magyar jogszabályok, szervezeti dokumentumai által előírt felhatalmazással és hatáskörrel a jelen szerződés aláírására és a benne foglalt kötelezettségek vállalására, a jelen szerződés és a benne foglalt vételi jog alapítása nem ütközik semmilyen alkalmazandó jogszabályba vagy szabályzatba.

A jelen szerződés melléklete Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete 82/2014. (VI.19.) és 118/2014.(IX.25.) Kh. számú határozatokban rögzített tulajdonosi jóváhagyás, mely egyidejűleg feljogosítja Polgármestert is a szerződés aláírása tekintetében.

9./ Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni, ennek során minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítése szempontjából lényeges egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

Kötelezett kiköti, hogy Jogosult a jelen szerződéssel érintett ingatlanon ill. ingatlan tekintetében, a birtokbaadás-birtokba vétel (birtokátruházás) időpontjáig, - Jogosult kárfelelőssége mellett - kizárólag Kötelezett írásos hozzájárulásával végezhet bármilyen beruházást- és bontási tevékenységet. Amennyiben jelen szerződés teljesítése nem a Kötelezettnek ill. Önkormányzatnak felróható okból lehetetlenül, úgy Jogosult az elvégzett beruházások megtérítését – függetlenül attól, hogy az értéknövelő hatású volt-e avagy sem – semmilyen jogcímen nem követelheti Kötelezettől/ingatlan tulajdonostól.

10./ Eljáró ügyvédek tájékoztatják szerződő feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. CXXXVI. törvény – a továbbiakban: „Pmt.” - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában.

CAADEX Kft.

Jogosult

Komló Város Önkormányzata

Kötelezett

/ 6 /

Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek ill. képviselőik jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját maguk ill. az általuk képviselt jogi személy nevében járnak el.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró Kötelezett ill. Jogosult megbízásából eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 27/B-27/D. § -ban, valamint az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben (a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól és az ellenőrzéssel kapcsolatos ügyek nyilvántartásáról) foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról – tulajdonjog jogerős bejegyzéséig - 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

11./Jelen szerződésre és értelmezésére a magyar jog az irányadó. Bármely vitát, amely a jelen szerződéssel vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek először közösen kísérlik meg rendezni. Amennyiben a Felek 60 napon belül nem jutnak eredményre, alávetik magukat a Kötelezett székhelye szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes bíróság ítélezésének.

12./ *Kötelezett Önkormányzat részéről a szerződés jogi ellenjegyzését (jogi és tartalmi megfelelőségének vizsgálatát) dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző- míg az aláírás hitelesítést dr. Haraszti Katalin Éva jogtanácsos (névjegyzék szám: 17/2010., igazolvány száma: 12061) végzi, mely ellenjegyzés magában foglalja kötelezetti (eladó) Önkormányzat képviselőjének aláírás hitelesítését is. Jogosult Kft. a szerződés elkészítése és ügyvédi ellenjegyzése tekintetében dr. Halmos Ügyvédi Iroda (7621 Pécs, Mária u. 29.: ügyintéző ügyvéd: dr. Halmos Péter: e-mail: peter@dravanet.hu) részére ad meghatalmazást azzal, hogy a Jogosult által megbízott ügyvéd jogosult és köteles eljárni az ingatlan-nyilvántartás irányában a jogváltozás átvezetése valamint tények feljegyzése tárgyában. Meghatalmazott ügyvéd jogosultak megbízóját képviselni jelen szerződéssel összefüggésben az adóhatóság előtti eljárás során. Az ellenjegyzés időpontja a szerződés keletkezésének és aláírásának időpontjával megegyező (Inyvtv. 32. § (4) bek.). **Figyelemmel azon tényre, hogy szerződő feleket az aláírás tekintetében jogi végzettséggel bíró főjegyző és ügyvéd képviseli, esetleges nem várt jogvita esetére a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző Ügyvédi Iroda jogosult a CAADEX Kft. képviselőjét ellátni.***

13./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a belföldön kiállított okirat akkor alkalmas ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, ha tartalmazza a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását [Inyvtv. 32. § (2) bek. g) pont]. Az aláírás akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha a szerződő felek aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket, (Inyvtv. 69. §).

CAADEx Kft.
Jogosult

Komló Város Önkormányzata
Kötelezett

/ 7 /

Több lapból álló szerződés esetén a szerződő felek, a készítő és ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyének (nem aláírásának) minden lapon szerepelniük kell [Inyvtv. 32. § (2) bek. f) pont]. Ha az okirathoz melléklet tartozik, akkor a melléklet valamennyi lapjára vonatkozóan is alkalmazni kell ezt a szabályt [Inyvh. 70. §].

14./ Felek külön is rögzítik, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben valamennyi ingatlan-nyilvántartási költség és díj valamint ügyvédi díj a vételi jog jogosult CAADEX Kft-t terheli.

15./ *Kötelezett (eladó) Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy a jogosult CAADEX Kft. jelen szerződés alapján, a vételi jog gyakorlására, Önkormányzat előzetes értesítése mellett – tulajdonosi érdekeltségi körébe tartozó - 3. személyt (projektcég) jelöljön ki azzal, hogy a jogátruházás (Ptk. 6:202.§) azzal válik hatályossá, hogy az új jogosult írásban Önkormányzatnak címezve kötelezettséget is vállal a jelen szerződésben foglaltak be- ill. megtartására.*

16./ Szerződő felek jelen okiratot – mely 6 (azaz hat) számozott oldalból áll és 6 (azaz hat) eredeti példányban készült -, mint az akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá azzal, hogy a szerződésben nem szabályozott és esetlegesen felmerülő kérdésekben a Ptk. (2013. évi V. törvény) és vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Komló, 2015. szeptember 30.

CAADDEX Kft.

Jogosult

Képv: Szanyi Gábor ügyvezető

Komló Város Önkormányzata

Kötelezett

Képv: Polics József Polgármester

Ellenjegyzem Komlón, 2015. „ „ napján: Ellenjegyzem Komlón, 2015. „ „ napján:

Jogi ellenjegyző dr. Vaskó Ernő címzetes

főjegyző: