

# ELŐTERJESZTÉS

## Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

**2017. június 28-án**  
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Caadex Kft. ingatlan vásárlásával kapcsolatos szerződés

Iktatószám: 4239/2017.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Steiner Melinda jogi tanácsadó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

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

**Meghívót és a határozatot kapja:**

**Szanyi Gábor** ügyvezető

Caadex Kft. - [gabor@caadex.hu](mailto:gabor@caadex.hu)

### ***Tisztelt Képviselő-testület!***

A Képviselő-testület a 2015. decemberi ülésén a 177/2015. (XII. 10.) számú határozatával (1. sz. melléklet) döntött arról, hogy a Caadex Kft. (székhely: 7391 Mindszentgodisa, Külterület 0157/4/A) számára a komlói 1520/26 hrsz-ú, 4 ha 9376 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra vételi jogot biztosító szerződést köt. A szerződés megkötése többek között arra irányult, hogy az ingatlanon létrejövő telephelyen átlagosan 100 fő foglalkoztatására alkalmas munkahely létesüljön, és az új munkavállalók foglalkoztatását a vállalkozás az üzembe helyezésétől számított 36 hónapig biztosítsa. Az ingatlanról értékbecslés készült, és a vételi jogot biztosító szerződésben a vételár ennek megfelelően, bruttó 8.779.053,-Ft-ban került megállapításra.

A megkötött szerződés (2. sz. melléklet) alapján a Caadex Kft. számára 18 hónapra biztosított opciós jogot a képviselő-testület, mely ez év június 18-án lejárt. A Caadex Kft. ügyvezetője a határidő lejárta előtt írásbeli kérelmet nyújtott be Komló Város Önkormányzatához a vételi jogra biztosított határidő meghosszabbítására azzal az indoklással, hogy a projekt megvalósításához kormányzati támogatást kíván igénybe venni, mellyel kapcsolatban még nem született döntés. A vételi jog meghosszabbítását 36 hónap időtartammal kérte. Az ügyvezetővel való személyes egyeztetés során tájékoztattam az ügyvezetőt, hogy a vételi jog meghosszabbítására nincs lehetőség arra tekintettel, hogy a vételi jog elnyerése licit eljárás során történt, a licitfeltételek pedig utólag nem módosíthatók. A megbeszélésen az ügyvezető előadta, hogy az ingatlanon megvalósítandó beruházáshoz már többszázmilliós nagyságrendű gépbeszerzést hajtott végre pályázati pénzből, a remélt kormányzati támogatásból pedig a tervezett ipari létesítményt kívánja felépíteni. Az eddigi beruházás igazolása folyamatban van.

Az egyeztetés eredményeként a cég úgy döntött, hogy meg kívánja vásárolni az ingatlant azzal, hogy az önkormányzat 3 év időtartamra visszavásárlási jogot köt ki a maga számára. Tekintettel arra, hogy a Caadex Kft. a licit eljárás során árverési előlegként megfizetett 1.385.000,-Ft-ot, melyet a vételi joga határidejének eredménytelen letelte miatt az önkormányzattal kötött szerződés értelmében elveszítené, a visszavásárlási joggal kapcsolatos feltételek között a megkötendő adásvételi szerződésben szerepelne, hogy az önkormányzat az árverési előleg összegével alacsonyabb áron vásárolhatja vissza az ingatlant annak eredeti állapota helyreállítása mellett.

A fenti megoldás biztosítékot jelent az önkormányzat számára, hogy az árverési előleg összege abban az esetben is haszonként jelentkezik számára, ha a beruházás befejezésének elmaradása miatt az ingatlan visszavásárlására kerül sor.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a Caadex Kft. a fenti feltételek mellett megvásárolja az ingatlant, úgy javaslom, hogy az ingatlan vételára a fenti bruttó 8.779.053,-Ft-ban kerüljön megállapításra, melybe a megfizetett árverési előleg összege beleszámít. Az adásvételi szerződés elkészíttetésének kötelezettsége és ügyvédi költségeinek viselése a Caadex Kft.-t terheli.

Kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testület vitassa meg az előterjesztést és döntsön a határozati javaslat elfogadásáról!

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. ingatlanvásárlásával kapcsolatos szerződésről szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A képviselő-testület a 177/2015. (XII. 10.) számú határozatot módosítja az alábbiak szerint:

- Hozzájárul ahhoz, hogy a Caadex Kft. (székhely: 7391 Mindszentgodisa, Külterület 0157/4/A hrsz.) a komlói 1520/26 hrsz-ú, 4 ha 9376 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant megvásárolja bruttó 8.779.053,-Ft vételárért, melybe a korábban árverési előlegként megfizetett 1.385.000,-Ft beleszámít.
- A vételár fennmaradó részét a Caadex Kft. az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni eladó számlájára.
- Komló Város Önkormányzata 3 év időtartamra visszavásárlási jogot köt ki, melyet a tervezett beruházás befejezése és üzembe helyezése elmaradása esetén gyakorolhat 7.394.053,-Ft vételáron. Ez esetben a megfizetett árverési előleg összege (1.385.000,-Ft) Komló Város Önkormányzatát illeti meg. A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a beruházó cég az ingatlan eredeti állapotát köteles helyreállítani.
  
- Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Polics József polgármester

**Komló, 2017. június 21.**

**Polics József  
polgármester**

# K I V O N A T

a képviselő-testület 2015. december 10-i ülésének  
jegyzőkönyvéből

## KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 177/2015. (XII.10.) sz. határozata

### **Caadex Kft. (korábban Lakiter Hungária Európa Kft.) ingatlan vásárlásával kapcsolatos szerződés II.**

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.

A képviselő-testület a Caadex Kft-vel (székhely: 7391 Mindszentgodisa, Külterület 0157/4/A hrsz.) a komlói 1520/26 hrsz-ú, 4 ha 9376 m<sup>2</sup> területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra megkötendő vételi jogot biztosító szerződést a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Felhatalmazza a polgármestert a mellékelt szerződés aláírására.

**Határidő:** 2016. január 31.

**Felelős:** Polics József polgármester

**K.m.f.**

**dr. Vaskó Ernő s.k.**  
*címzetes főjegyző*

**Polics József s.k.**  
*polgármester*

A kiadmány hitelével:

## 2. sz. melléklet

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
Pénztár: 8008			
Évk.: 03um	Státus: 2f	Szám: 1869	
Int.: 03um		Szám: 2459	
Nell:	Di:	Készlet	

### VÉTELI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS INGATLAN TEKINTÉSEBEN

amely létrejött egyrészről a **CAADEx Kft.** (székhely: 7391 Mindszentgodisa, Külterület 0157/4/A lusz. 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** – közöl a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

#### Bevezető rendelkezések:

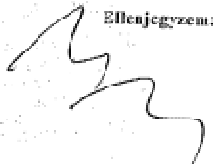
Felek egyetértően rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében a tulajdonos Komló Város Önkormányzata pályázati felhívást ( **I. sz. melléklet** ) tett közzé a Komló, Sikondai út és Körtevényesi városrész között elhelyezkedő 1520/26 hrsz-ú, 4 ha 9376 m<sup>2</sup> alapterületű 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 egyetértően rögzítik azt is, hogy a Magyar Állam képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. a jelen szerződéshez mellékelte ( **3. sz. melléklet** ) 2015-08-07. évi nyilatkozat tartalma szerint az állami vagyorról szóló 2007. évi CVI. törvény 17.§ (1) bek. e.) pontja alapján – a pályázati felhívás és licitálási 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 beltérületi tulajdoni lapban, 1520/26 hrsz. alatti felvet – természetbeni címmel nem rendelkező – 4 ha 9376 m<sup>2</sup> 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 ingatlara – 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 határozott időre szóló vételi (opciós) jogot enged, mely vételi opciós jogot a CAADEx Kft. jogosult az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni (Inytv. 29.§, Inyvlv. 15.§ (1) ), ehhez a kötelezett ingatlan tulajdonos a jelen szerződés aláírásával feltétel- és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.


  
CAADEx Kft.  
Jogosult

Ellenjegyzem:



  
Komló Város Önkormányzata  
Kötelezett

Ellenjegyzem:

2015 DEC 1 12  
  
Jegyzőkönyv szám: 17/2015  
19021  
Dr. Horváth Katalin (szp)

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.”

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

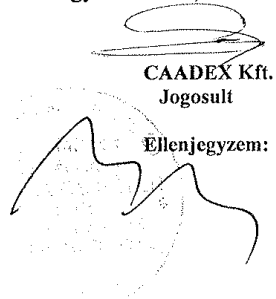
3./ Jogosult vételi jogával csak – megfelelő alakissággal ellátott - írásbeli nyilatkozattal élhet.

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-négyyszáztizenhárom 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-háromszáznyolcvanötezer 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 5 (azaz öt) 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 kötelezett/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, akít 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.

  
CAADEx Kft.  
Jogosult  
Ellenjegyzem:

  
Komló Város Önkormányzata  
Kötelezett  
Ellenjegyzem:  
  
2015 DEC 1 8  
Jogtanácsos  
Dr. Horváth Katalin Éva  
Igazolvány szám: 12069  
Nyilvántartás szám: 172010

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 5 éven-, ill. a birtokbaadás-birtokbavételt követő 36 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 építetető ( jogosulti ) késedelemnek, amennyiben előzőekben említett jogerős és végrehajtható engedély(ek) hiányában építetető ( jogosult ) - neki fel nem róható okból – a kivitelezést az engedély(ek) iránti kérelem beterjesztésétől számított 60 napon belül ( azzal, hogy építetető részére a hiánypótlásra előírt határidő és annak teljesítése közötti időtartam említett 60 napba nem számít be ) azt ( ill. azokat ) nem kapja kézhez, melynek következtében építési (kiviteli) tevékenységet nem folytathat és emiatt a beruházás kivitelezése késedelmet szenved.

Felek megállapodnak, hogy a jogosulti késedelem körébe esik, ha az engedélyezési eljárásban jogosult megbízásából vagy nevében eljáró 3. személy(ek), így különösen az építési engedélyezési és a kiviteli tervdokumentációt jogosult megbízásából elkészítő harmadik személy(ek) tevékenysége folytán az építési engedély benyújtására és kézhezvételére vonatkozó határidő eredménytelenül telik el. Értelemszerűen előzőek irányadóak a használatbavételi engedélyezés tekintetében is.

Jogosult vállalja az újonnan létrejövő komlói telephelyén legalább 100 fő átlagos statisztikai létszám foglalkoztatását az üzembe helyezéstől számított 36 hónapig.

Kötelezett kijelenti, hogy nincsen tudomása az ingatlammal 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 építetető ( jogosult ) saját kockázatára végez.

Előzőek tekintetében jogosult fenntartja azt a jogot, hogy amennyiben a feltárás öt terhelő költsége a vételár 50%-át meghaladja és több mint 6 hónap időtartamot vesz igénybe és a feltárás költségeinek fennmaradó költségeit ingatlan tulajdonos megfizetni nem vállalja, 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 végeztessen.

CAADEx Kft.  
Jogosult

Ellenjegyzem:

Komló Város Önkormányzata  
Kötelezett

Ellenjegyzem: 2015 DEC 18



dr. Harasztó Katalin Éva  
jogtanácsos  
névjegyzék szám: 17/2010.  
Igazolvány szám: 12061

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 bejegyeztetheti.

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. tértivevényvel, átvételi elismervénnyel), hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette [Inyvtvhr. 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 alakissággal ellátott - nyilatkozatát.

6./ 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 liciteljáráson megtett nyilatkozatnak megfelelően felek a kötelezetti 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 5 év időtartamra bejegyezzék.

Felek már most kötelezettséget vállalnak, hogy a jogosult hibájából vagy egyik félnek sem felróható okból bekövetkező, jelen szerződés 5./ pont harmadik bekezdésében részletezett építési engedélyezési eljárás vagy a kivitelezés késedelmére esetén a visszavásárlási jogot és ennek biztosítására szóló elidegenítési és terhelési tilalom 5 éves időtartamát a késedelem időtartamával azonos mértékben – külön megállapodás keretében - meghosszabbítják.

CAADEx Kft.  
Jogosult

Ellenjegyzem:

Komló Város Önkormányzata  
Kötelezett

Ellenjegyzem:

2015 DEC 18



dr. Haraszti Katalin Éva  
jogtanácsos  
névjegyzék szám: 17/2010  
Igazolvány szám: 12061



Kötelezett (eladó) önkormányzat kötelezettséget 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 ingatlan mindenkori forgalmi értékén gyakorolhatja azzal, hogy a jelen szerződésben írt beépítési kötelezettség megszegése esetén Önkormányzat összesen 210.000.000-Ft, azaz kettőszáztízmillió forint meghíusulási kötbér ( mint kárátalány Ptk. 6:186-6:189.§ ) érvényesítésére jogosult beszámítással ( 6:49. § ) eladóval ( ingatlan tulajdonos kötelezettel ) szemben. A beépítési kötelezettség megszegése, fentebb írt kötbérkövetelést azonnal esedékessé teszi. Felek előzőekben írt meghíusulási kötbér összegszerűsége vonatkozásában, figyelemmel voltak a tervezett beruházással és működtetési foglalkoztatási kötelezettségekkel összefüggésben, - 5 éves vállalt foglalkoztatási kötelezettség mellett - az Önkormányzat bevételeinek ( helyi adóbevételek ) elmaradására valamint a szerződésszegéssel összefüggésben bekövetkező szociális kiadások várható növekedésére. Felek a kötbér mértékét és számításának alapján jelen szerződés aláírásával kölcsönösen elfogadják. Felek a visszavásárláskori forgalmi érték meghatározására, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt kérnek fel közös költségviselés és költségelölékezés mellett azzal, hogy amennyiben a szakértő személyében 15 napon belül megállapodni nem tudnak, úgy bármelyik fél kérelmére a szakértői kamara jogosult megnevezni Baranya megyei illetőséggel bíró szakértő személyét.

Önkormányzat, mint a visszavásárlási jog jogosultja a visszavásárlási jogot átruházhatja 3. személy részére. Önkormányzat, mint visszavásárlási jog jogosultja érvényesítheti kötbért meghaladó kárát is, azonban a kötbér összeget meghaladó kárigény a vételárba csak külön megállapodás alapján számítható be. Önkormányzat tudomással bír arról, hogy jelzálogjog jogosult hitelintézettel szemben a követelés – értelemszerűen – nem számítható be.

7./ 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 töröltethesse.

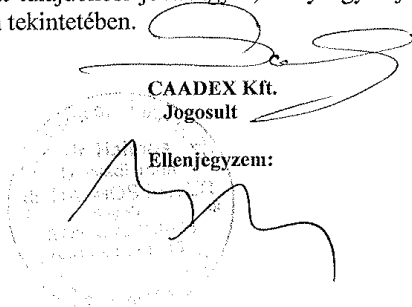
8./ Felek kijelentik, hogy

(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. valamint 177/2015. ( XII.10.) Kh. számú határozatokban rögzített tulajdonosi jóváhagyás, mely egyidejűleg feljogosítja Polgármestert is a szerződés aláírása tekintetében.



CAADDEX Kft.  
Jogosult

Ellenjegyzem:



Komló Város Önkormányzata  
Kötelezett

Ellenjegyzem: 2015 DEC 18


dr. Haraszti Katalin Eva  
Jogtanácsos  
névjegyzék szám: 17/2010.  
Igazolvány szám: 12061


10./ 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 Kötelezttnek 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. 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 megszűnésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek először közösen kísérik 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. Haraszi Katalin Éva jogtanácsos ( névjegyzék szám: 17/2010., igazolvány száma: 12061) végzi, mely ellenjegyzés magában foglalja kötelezeti (eladó) Önkormányzat képviselőjének aláírás hitelesítését is.

  
**CAADEx Kft.**  
 Jogosult  
 Ellenjegyzem:

  
 Komló Város Önkormányzata  
 Kötelezett

Ellenjegyzem:

2015 DEC 1 8

  
 dr. Haraszi Katalin Éva  
 jogtanácsos  
 névjegyzék szám: 17/2010.  
 igazolvány szám: 12061

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](mailto: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 keltezésének és aláírásának időpontjával megegyező (Inyvt. 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. képviselétét 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 [Inyvt. 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, (Inyvh. 69. §). Több lapból álló szerződés esetén a szerződő felek, a készítő és ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyének (nem aláírásának) minden lapon szerepelniük kell [Inyvt. 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 kötelezettséget vállal, hogy a jogosult CAADEX Kft. jelen szerződés alapján, a vételi jog gyakorlására (átruházására), Önkormányzat előzetes értesítése mellett – tulajdonosi és/vagy érdekeltségi körébe tartozó - 3. személyt (projektcég) bevonásának szándékáról eladó felé tett nyilatkozatától számított 30 napon belül, dönt a harmadik személy bevonásának elfogadásáról vagy megtagadásáról. Felek már most megállapodnak, hogy 3. személy (projektcég) bevonásának feltételeiről külön megállapodást kötnek azzal, hogy Önkormányzat hozzájáruló nyilatkozata megadását további kötelezettségvállaláshoz nem kötheti, ugyanakkor a vételi jog átruházása tekintetében kiadandó, önkormányzati tulajdonosi hozzájárulás előfeltétele, hogy új jogosult a jelen szerződésben írtakat írásban elfogadja és magára nézve kötelezőnek tartsa.

16./ Szerződő felek jelen okiratot – mely 7 (azaz hét) 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. 12. 18.

CAADEx Kft.  
Jogosult

Képv: Szanyi Gábor ügyvezető

CAADEx KFT.  
H-7331 Mirdőszentgyörgyfalva,  
Költerület 0157/14/A,  
Adószám: 23183326-2-02

Komló Város Önkormányzata  
Kötelezett

Képv: Polics József Polgármester

Ellenjegyzem Komlón, 2015. 12. 8. napján: Ellenjegyzem Komlón, 2015. 12. 8. napján:

Jogi ellenjegyző dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző:



Dr. János Katalin  
jegyző  
névjegy szám: 17201  
igazolvány szám: 17061