

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2019. május 13-án

tartandó rendkívüli ülésére

Az előterjesztés tárgya: Hozzájárulás a BENKALA KFT. tulajdonában álló komlói 1520/27 hrsz.-ú ingatlanl kapcsolatos adásvételi szerződéshez

Iktatószám: 1073-3/2019. Melléklet: 4 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Steiner Melinda jogi tanácsadó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet V/C. 6. pont
Gazdasági és településfejlesztési bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet II/C. 28. pont

Meghívót és a határozatot kapja:

Kalamár József ügyvezető
BENKALA Kft.

székhely: 1119 Budapest, Andor utca 21. C. ép. fszt. 1.
fióktelep: 7300 Komló, Sikondai út 57.
info@benkalakft.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a 2017. június 28-án meghozott döntésével (1. sz. melléklet) hozzájárult a komlói 1520/27 hrsz-ú, 2 ha 5485m² térmértékű, „beépítetlen terület” és az 1520/28 hrsz-ú, 1472 m² területű „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű ingatlanoknak a BENKALA Kft. részére munkahely-teremtési támogatás keretében történő elidegenítéséhez. A hozzájárulás feltétele volt a BENKALA Kft. mint Kedvezményezett kötelezettségvállalása arra, hogy a támogatás iránti kérelmének benyújtása napján (2017. június 9.) foglalkoztatott 6 fő munkavállalóhoz képest 4 fő új, napi 8 órás munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalóval megemelkedő átlagos statisztikai foglalkoztatási létszámát 24 hónapon keresztül fenntartja. A foglalkoztatási kötelezettség biztosítására az ingatlanokra visszavásárlási jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom került az önkormányzat javára bejegyzésre.

Az ingatlanra a BENKALA Kft. tulajdonjoga bejegyzésre került a fent említett terhekkal együtt.

A társaság ügyvezetője megkeresett azzal kapcsolatban, hogy az ingatlant meg kívánja osztani abból a célból, hogy az eredetileg 25.482 m² nagyságú területből egy 6745 m² nagyságú részt a vevő – az azonos tulajdonosi érdekeltségű KALATHERM Kft. – hozzácsatolja az 1520/9 hrsz.-ú ingatlanához. (3. sz. melléklet: megosztási vázrajz) Az ingatlanrész szerződés szerinti vételára 800.000,-Ft, így fajlagos ára (120,-Ft/m²) azonos a támogatási szerződés szerinti fajlagos árral. Az adásvételi szerződéshez az önkormányzat hozzájárulása szükséges az elidegenítési tilalomra tekintettel.

A NAV adatszolgáltatása alapján a vállalkozás a fenntartási időszak első 19 hónapjában teljesítette a foglalkoztatási kötelezettségét: a vállalt 10 fős statisztikai átlagléltszám helyett 16 fő teljes állású munkavállalót, emellett részmunkaidős alkalmazottakat is foglalkoztatott.

A foglalkoztatási kötelezettség teljesítésére és az átcsatolással érintett ingatlanrész viszonylag kis méretére figyelemmel a foglalkoztatási kötelezettség teljesítésének biztosítását nem veszélyezteti az adásvételi szerződéshez való hozzájárulás. A vevő KALATHERM Kft. egyébként telephely és technológia fejlesztést tervez a területen, ami szintén egybevág önkormányzatunk gazdaságfejlesztést támogató stratégiájával. Az ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog a visszamaradó ingatlanon továbbra is fennmaradna.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és a Gazdasági és településfejlesztési bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság véleményének figyelembevételével hozza meg határozatát!

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Gazdasági és településfejlesztési bizottság, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság javaslata alapján – megtárgyalta a „Hozzájárulás a BENKALA KFT. tulajdonában álló komlói 1520/27 hrsz.-ú ingatlanhoz kapcsolatos adásvételi szerződéshez” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület a BENKALA Kft. (1119 Budapest, Andor utca 21. C. ép. fszt. 1., cg.: 01-09-965926) és a KALATHERM Kft. (7300 Komló, Nagyrét u. 4., cg.: 02-01-067702) között 2019. május 3-án létrejött, a Komló 1520/27 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában létrejött adásvételi szerződéshez, a mellékelt vázrajz szerinti 6745 m² nagyságú részének eladásához hozzájárul azzal, hogy a Komló 1520/27 hrsz.-ú ingatlan terhei a visszamaradó ingatlanon is fennmaradnak.

Határidő: 2019. június 30.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2019. május 8.

Polics József
polgármester

K I V O N A T

a képviselő-testület 2017. június 28-i ülésének
jegyzőkönyvéből

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 95/2017. (VI. 28.) sz. határozata

A BARANYAI SBAU KFT. és a BENKALA KFT. munkahelyteremtés támogatási ügye

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 BARANYAI SBAU Kft. és a BENKALA Kft. munkahelyteremtés támogatási ügyéről szóló előterjesztést.

1. A képviselő-testület a BENKALA Kft. (székhelye: 1115 Budapest, Bártfai utca 44. fszt.) kérelmét támogatásra érdemesnek tartja. Erre tekintettel Komló Város Önkormányzata 7/2014. (V. 16.) számú rendelete (továbbiakban: rendelet) 6. § e) pontja alapján „beruházással, munkahelyteremtéssel kapcsolatos működési kiadások (így különösen: bér, járulék, készletfinanszírozás), díjak részbeni átvállalása” címén vissza nem térítendő munkahely-teremtési támogatást nyújt **3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint összegben** az alábbiak szerint:

A BARANYAI SBAU Kft. által ugyanezen összegű támogatással vásárolt komlói 1520/27 hrsz-ú, 2ha 5485m² térmértékű, „beépítetlen terület” és 1520/28 hrsz-ú, 1472m² területű „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű ingatlanoknak a BENKALA Kft. által történő megvásárlásához hozzájárul azzal, hogy a vételár megegyezik az önkormányzat és a BARANYAI SBAU Kft. között ezen ingatlanok tekintetében létrejött adásvételi szerződésben rögzített árral. **A BENKALA Kft. csak a 3.000.000,-Ft támogatáson felüli vételárrészt köteles megfizetni a BARANYAI SBAU Kft.-nek.**

Fentieknek megfelelően a BENKALA Kft. részére munkahely-teremtési támogatás címén pénz folyósítására nem kerül sor.

2. A képviselő-testület a komlói 1520/27 hrsz-ú, 2ha 5485m² térmértékű, „beépítetlen terület” és 1520/28 hrsz-ú, 1472m² területű „kivett közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű ingatlanoknak a BENKALA Kft. (Kedvezményezett) részére történő elidegenítéséhez az alábbi feltételekkel járul hozzá:
 - a) A megvásárolni kívánt ingatlanokat Kedvezményezett telephely létesítésére, az ehhez szükséges infrastrukturális fejlesztések és a tevékenységi körébe tartozó gazdasági tevékenység végzésére hasznosíthatja.
 - b) Kedvezményezett az ingatlanra legkésőbb 2017. december 31. napjáig jogerős telephely engedélyt szerez, és 24 hónapon belül 3 millió forint értékű beruházást eszközöl.
 - c) Kedvezményezett kötelezettséget vállal arra, hogy a támogatás iránti kérelmének benyújtása napján (2017. június 9.) foglalkoztatott 6 fő munkavállalóhoz képest **4 fő**

új, napi 8 órás munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalóval megemelkedő átlagos statisztikai foglalkoztatási létszámát a legutóbb felvett munkavállaló felvételétől számított 24 hónapon keresztül fenntartja. Kedvezményezett vállalja, hogy a 4 fő új munkavállalót a támogatási szerződés aláírását követő legkésőbb 60. napig felveszi.

- d) Kedvezményezett elfogadja, hogy az ingatlanok átruházásával egyidejűleg a telephely engedély megszerzésére kikötött határidő eredménytelen elteltének és a támogatási szerződésben vállalt foglalkoztatási kötelezettség megszegésének esetére az ingatlanokra – a 3 millió Ft összegű támogatással csökkentett áron – visszavásárlási jogot és ennek biztosítására 5 év időtartamra elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak, az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára bejegyeztetik.
 - e) Komló Város Önkormányzata, valamint a BARANYAI SBAU Kft. és a BENKALA Kft. a BARANYAI SBAU Kft.-vel kötött támogatási szerződést háromoldalú megállapodással a BENKALA Kft. részére átruházza, egyúttal a felek elfogadják a változásoknak megfelelően módosított, egységes szerkezetű támogatási szerződést, melynek új kedvezményezettje a BENKALA Kft.
 - f) Az önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok átruházásához a támogatási szerződés átruházásáról szóló megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően megkötött, az 5. sz. melléklet szerinti adásvételi szerződés alapján járul hozzá. A hozzájárulás további feltétele, hogy a BENKALA Kft. az előterjesztés 6. sz. mellékletét képező támogatási szerződést aláírja.
3. A támogatási szerződés aláírásának feltétele a kedvezményezett valamennyi számlavezető pénzügyintézetéhez nyújtott tartozás-elismerésen alapuló felhatalmazása, amely alapján a számlavezető pénzügyintézet – a támogatási szerződés vagy önkormányzati rendelet kedvezményezett általi megszegése esetén – köteles a jogosulatlanul igénybe vett munkahely-teremtési támogatás (3.000.000,-Ft) és visszafizetett kamat összegét az Önkormányzat javára a kedvezményezett bankszámlájáról hatósági átutalással beszedni.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 5. és 6. sz. melléklet szerinti szerződések aláírására, valamint a BENKALA Kft. és a BARANYAI SBAU Kft. között a tárgyi ingatlanokra létrejövő adásvételi szerződéshez való hozzájárulás megadására a 2. d) pontban foglalt feltételekkel.

Határidő: Értelmem szerint, de legkésőbb 2017. december 31.

Felelős: dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

K.m.f.

dr. Vaskó Ernő s.k.
címzetes főjegyző

Polics József s.k.
polgármester

A kiadmány hitelélül:

BANKH Komló Járási Hivatal
Komló 7300 Komló Berek u. 3. Pf: 89.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3000S/11935/2019

2019.05.08

KOMLÓ Szektor : 33

Belterület 1520/27 helyrajzi szám

7300 KOMLÓ Nagyrét utca 9.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóstatály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	2.5405	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38967/2017.10.11

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BENKALA SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT.

cím: 1119 BUDAPEST Andor utca 21.C.ép. fast.1

törzsszám: 13427340

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30606/2015.02.02

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva az 1520/10 hrsz-b ingatlanból.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 38967/2017.10.11

Visszavásárlási jog 2022.10.04-ig

jogosult:

név: KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15724100

cím : 7300 KOMLÓ Városház tér 3

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 38967/2017.10.11

Elidegenítési és terhelési tilalom a visszavásárlási jog biztosítására.

utalás: III/4.

jogosult:

név: KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15724100

cím : 7300 KOMLÓ Városház tér 3

TULAJDONI LAP VÉGE

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1520/9 és az 1520/27 helyrajzi számú földrészletek telekhatár- rendezése

Méretarány: 1:2000

Címkoordináták 1520/27 hrsz		
Psz.	Y	X
1	587202	94094
Címkoordináták 1520/9 hrsz		
Psz.	Y	X
1	587405	93779
2	587401	93820
3	587411	93886
4	587468	93942
5	587410	93969
6	587353	93886
7	587341	93821

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1520/9		kivett üzem		2.3949	-	1520/9		kivett üzem		3.0694	-		
1520/27		kivett beépítetlen terület		2.5485	-	1520/27		kivett beépítetlen terület		1.8740	-		
Összesen:				4.9434						4.9434			



A vázrajz méretei levételére nem alkalmas.

A változás akarataknak megfelelően történt:

MEI IRÁNYELV ÉRTELMEZÉS
 2019.04.25. 13:47:10-2-19
 1090055/2019/2019-01801-05
 Lásd: 1320 Komló, Szabadság u. 24.

Mohács, 2019. április 25.

Készítő és minőséget tanúsító:

[Handwritten signature]

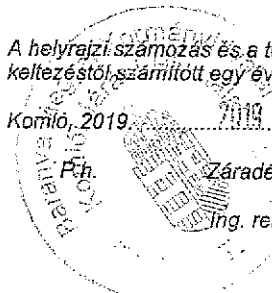
Földmérő ig. száma: 7331/2017
 Ing. rend. min. szám: 1787/2002

VÖRÖS JÓSEF
 Ingatlanrendező
 földmérő mérnök

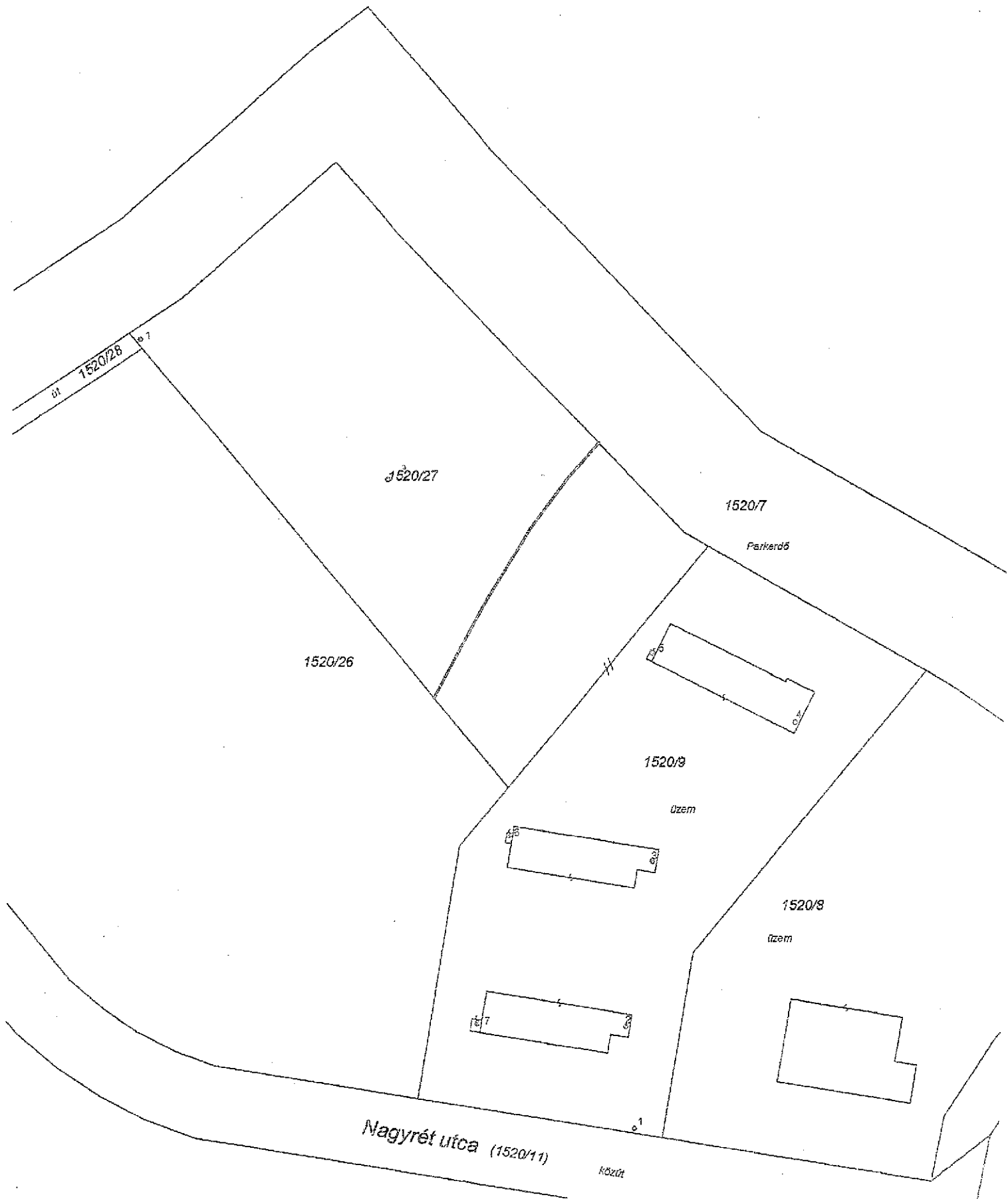
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Komló, 2019. 2019. ÁPRILIS 25. nap

F.h. Záradékoló: *[Handwritten signature]*
 Ing. rend. min. száma: 1320/2019



1320/2019



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrészről: **BENKALA Gyártó, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: BENKALA Kft., Cg.: 01-09-965926, statisztikai számjel: 13427340-4120-113-01, sz.: 13427340-2-43, székhely: 1119 Budapest, Andor utca 21. C. ép. fszt. 1., képv.: Kalamár József ügyvezető, vezető tisztségviselő), **mint eladó**, másrészről: **KALATHERM Gyártó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: KALATHERM Kft., Cg.: 02-01-067702, statisztikai számjel: 12708121-2223-113-02, asz.: 12708121-2-02, székhely: 7300 Komló, Nagyrét utca 4., képv.: ifj. Kalamár József ügyvezető, vezető tisztségviselő), **mint v e v ő** - alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó eladja vevőnek a **k o m l ó i 1520/27 hrsz.** alatt felvett, „beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 2.5482 m² területű ingatlanból a 2019. április 25. napján kelt „Változási vázrajz” szerint átcsatolásra kerül **6745 m² területű ingatlanrészt, területet** - így az ingatlan területe az átcsatolás után 2.5485 m² - 6.745 m² = 1.8740 m²-re csökken – a vevő tulajdonában lévő **k o m l ó i 1520/9 hrsz.** alatt felvett, „üzem” megnevezésű, összesen 2.3949 m² területű ingatlanhoz, mely ingatlan területe az átcsatolás/telekalakítás után **2.3949 m² + 6.745 m² = 3.0694 m²-re** nő.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a **k o m l ó i 1520/27. hrsz.** alatt felvett ingatlant a 2019. május 03. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint terheli Komló Város Önkormányzata jogosult javára 2022. 10. 04. napjáig visszavásárlási jog és ezen jog alapján elidegenítési és terhelési tilalom. Jelen szerződés mellékletét képezi a jogosult hozzájárulása jelen jogügyletbe.

Eladó bemutatja és jelen szerződés elválaszthatatlan mellékleteként csatolja Komló város Önkormányzati Hivatal Jegyzőjétől a „**szakhatósági állásfoglalás a Komló 1520/9 és a 1520/27 hrsz-ú földrészletek telekalakítása ügyében**” tárgyú Komlón, 2019. 05. 02. kelt végzését, mely szerint „a végleges telekalakításhoz az előzetes szakhatósági hozzájárulásomat kikötés nélkül megadom. ... az építésügyi szakhatósági hozzájárulás kiadásának akadálya nincsen.”

Felek tudomással bírnak továbbá arról is, hogy a **k o m l ó i 1520/9. hrsz.** alatt felvett ingatlant a 2019. május 03. napján lekért nem hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint terheli a CIB Bank Zrt. jogosult javára 615.000.000.- Ft, azaz Hatszáztizenötmillió forint erejéig bejegyzett jelzálogjog és ezen jog alapján elidegenítési és terhelési tilalom. Jelen szerződés mellékletét képezi a **jogosult hozzájárulása** jelen jogügyletbe.

2./ Vevő megtekintett állapotban megveszi eladótól az 1./ pontban részletezett, a „Változási vázrajz” szerint átcsatolásra került **6.745 m² területű ingatlanrészt, területet** összesen **800.000.- Ft, azaz Nyolcszázezer forint vételárért** –, mely összeget vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg teljesít eladónak, aki e teljesítés megtörténtét jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtatja.

3./ Szerződő felek megállapítják, hogy a birtokba adás jelen szerződés aláírásával egyidejűleg történik, vevő ettől az időponttól húzza az ingatlanrész hasznait és viseli terheit.

4./ Szerződő felek kéri a Földhivatalt, hogy jelen szerződés alapján jegyezze be a 1./ pontban írtaknak megfelelően a szerzett tulajdonjogot vétel jogcímén vevő javára az 1./ pontban körülírt 6.745 m² területű ingatlanrész tekintetében - a melyhez eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, továbbá telekalakítás folytán jegyezze át azt, hogy a 1520/27 hrsz.** alatt felvett, „beépítetlen terület”

megnevezésű, összesen 2.5482 m² területű ingatlanból átcsatolásra került **6745 m² területű ingatlanrészt átcsatolva** csökken a ingatlan területe az átcsatolás után 2.5485 m² - 6.745 m² = 1.8740 m²-re, míg azt a tényt is, hogy **k o m l ó i 1520/9 hrsz.** alatt felvett, „üzem” megnevezésű, összesen 2.3949 m² területű ingatlan területe az átcsatolás/telekalakítás után **2.3949 m² + 6.745 m² = 3.0694 m²-re** nő.

5./ Felek engedélyezik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa. A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A jelen szerződés két oldalból áll és 8 eredeti példányban kerül aláírásra. A Felek a jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy a szerződés 1-1 aláírt példányát átvették.

6./ Szerződő felek kijelentik, hogy eladó és vevő is Magyarországon bejegyzett gazdálkodó szervezet, vevő kijelenti azt is, hogy ingatlanszerzési képességét jogszabály nem korlátozza. Felek megbízzák Dr. Németh Gábor László Komló, Kossuth L. u. 101. sz. alatti ügyvédet jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és jogügylettel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban a képviselőjükkel. **Ügyvéd a megbízást elfogadja.** Szerződő felek kijelentik, hogy ügyvéd tájékoztatta Őket a kapcsolódó adó-, és illeték jogszabályokról. Jelen szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és teljes megértés után írjuk alá. Kelt: Komlón, 2019. május 03. napján. Ellenjegyzem Komló, 2019. május hó 03. napján: Dr. Németh Gábor 7300 Komló, Kossuth L. u. 101. sz. alatti ügyvéd. (KASZ: 36066186)


BENKALA KFT.
Szék: 1119 Budapest, Andor u. 21.
Adószám: 13427340-2-43
BENKALA Kft. eladó
(képv.: Kalamár József, ügyvezető)


KALATHERM Kft. vevő
(képv.: ifj. Kalamár József, ügyvezető)

DR. NÉMETH GÁBOR LÁSZLÓ
Ügyvéd
7300 Komló, Kossuth u. 101.
Tel.: (72) 581-045, (20) 9258-558
E-mail: drnemethgabor@vipmail.hu
Banksz.: 11X31063-20041920