

Képviselő-testületi előterjesztés

2016. december 14.

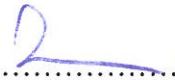
Tárgy: Maros Vidéki Gazdák Szövetkezetével
megkötött opciós szerződés módosítása

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester


Ügyiratszám: 1/1397-1/2016/I.

Melléklet: helyszínrajzopciós szerződés módosítás tervezet

Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és
Városfejlesztési Iroda – Vagyonscsoport


.....
dr. Kurunczi Péter

Témafelelős:


.....
dr. Szilágyi Tímea
csoportvezető


Az előterjesztést látta:


.....
.....


Véleményezésre megküldve:

Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**


.....
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző

**A napirend előterjesztőjének
jóváhagyása:**


.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/1397-1/2016/I.
Üi.: dr. Kurunczi Péter

Előterjesztés

Tárgy: Maros Vidéki Gazdák Szövetkezetével megkötött
opciós szerződés módosítása
Melléklet: helyszínrajz; opciós szerződés

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. év március 08. napján megtartott ülésén határozott arról (84/2016. (III.08.) MÖKT. h.), hogy az Önkormányzat tulajdonában álló **Makó, belterület 12203/2 hrsz. alatti „kivett ipartelep IPARIPARK”** megnevezésű, közigazgatási jelzéssel nem rendelkező, 26.656 m² alapterületű ingatlan 10.000 m² alapterületű ingatlanrészének bérlettel egybekötött opciós jogot is alapító szerződés keretében történő értékesítése kapcsán a Maros Vidéki Gazdák Szövetkezetével (6900 Makó, Rákóczi u. 24.; képvis.: Kádár József igazgató elnök) bérleti és opciós szerződést köt az ingatlan mezőgazdasági termeléshez, termékértékesítéshez kötődő feldolgozóipari tevékenység, illetve ehhez kapcsolódó beruházás megvalósítása érdekében. A Szövetkezet az ingatlanon **ún. szárító üzem és magtár megépítését tervezi**, ahol a tagok „által beszállított termény tisztítása, szárítása, illetve tárolása történik.”. A rendelkezésre álló szabad kapacitás terhére a Makó környéki gazdák részére is szolgáltatást kíván nyújtani a szervezet, illetve gabonatermesztéshez szükséges input anyagok beszerzésében is közre kíván működni. A Szövetkezet által benyújtott pályázat szerint a kivitelezés során megvalósuló létesítmények az alábbiak:

- HX 2000 típusú szárítótorony,
- HST 60-as típusú magtisztító gép,
- ANS20M hídmérleg mérlegkijelzővel,
- Mérlegház szociális helyiséggel és laborral,
- 1.600 m² alapterületű magtár,
- valamint a szükséges utak és építmények alapzatai.

A felsorolt egységek beruházási értékének felső határa 400.000.000,- Forint összegben került megjelölésre.

A Szövetkezet 1 fő felsőfokú végzettségű ügyvezetőt, 2 fő adminisztrátor-laboránst, 1 fő szakmunkást és 2 fő alkalmi munkavállalót kíván foglalkoztatni a későbbiekben.

A megkötött bérleti szerződés szerint a 10.000 m² alapterületű ingatlanrész bérleti díja 430.000,- Ft+ÁFA/hó, míg a teljes ingatlanra vonatkozó opciós szerződésben rögzített vételár 39.050.150,- Ft+ÁFA összegben került meghatározásra.

Tekintettel arra, hogy a Szövetkezet által igénybe venni kívánt kormányzati támogatási program a bérleti és opciós szerződések Makó Város Önkormányzatával történt megkötését követő fél éves késedelemmel jelent meg, illetve a Szövetkezet által benyújtott pályázat elbírálására a mai napig nem került sor – javasolt az opciós szerződés akkénti módosítása, hogy az opciós vételárba (39.050.150,- Ft+ÁFA) a bérleti díjak összege (430.000,- Ft+ÁFA/hó) kerüljön beszámításra.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását!

HATÁROZATI JAVASLAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ban biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva, figyelemmel Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelete 12. § (1)-(2) bekezdéseire úgy határoz, hogy **Maros Vidéki Gazdák Szövetkezetével megkötött opciós szerződést a melléklet szerinti tartalommal módosítja.**

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal – Pénzügyi Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda – Vagyoncsoport
- Maros Vidéki Gazdák Szövetkezete (6900 Makó, Rákóczi u. 24.; képv.: Kádár József igazgató elnök)
- Irrattár

M a k ó, 2016. december 09.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester



EGYSÉGES SZERKEZETŰ OPCIÓS SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről **Makó Város Önkormányzata** (székhely: 6900 Makó, Széchenyi tér 22., Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 726917, statisztikai számjel: 15726913-8411-321-06, adószám: 15726913-2-06, képviseli: Farkas Éva Erzsébet polgármester)

mint eladó (a továbbiakban: eladó), másrészről a **Maros Vidéki Gazdák Szövetkezete** (székhely: 6900 Makó, Rákóczi u. 24.; cégjegyzékszám: 06-02-000868; statisztikai számjele: 25479045-4621-129-06; adószám: 25479045-2-06; képviseli: Kádár József igazgató elnök; bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. – 11735074-21070338)

mint vevő (a továbbiakban: vevő) között az alábbi feltételekkel:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- a) Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Makó, belterület 12203/2 hrsz. alatti „kivett ipartelep IPARIPARK” megnevezésű, közigazgatási jelzéssel nem rendelkező, 26.656 m² alapterületű tehermentes ingatlan (az ingatlan a Makói Ipari Parkban található.)
b) Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eladó, mint bérbeadó és vevő, mint bérlő között bérleti szerződés jött létre az 1/a. pontban körülírt ingatlan 10.000 m² alapterületű ingatlanrészére azzal, hogy felek a bérleti szerződésre figyelemmel nem szabályozták a jelen szerződésben kikötött vételi jog gyakorlása esetére vevő birtokba lépését.

II. VEVŐ VÉTELI JOGA

- Felek megállapodnak abban, hogy eladó a jelen szerződés aláírásával az 1/a. pontban meghatározott ingatlan egészére a jelen szerződés aláírásától számított 5 éves időtartamra, azaz 2021. év március 23. napjáig vételi jogot enged vevő részére, amennyiben az 1.a) pontban meghatározott ingatlan egészére az 1.b) pontban hivatkozott bérleti szerződés hatálya alatt használati jogot szerez. A vételi jogot vevő kizárólag a 10/b. pontba foglalt feltételek megvalósulása esetén jogosult gyakorolni.
- Felek megállapodnak abban, hogy az 1/a pontban meghatározott ingatlan opciós vételára a vevőnek eladó részére benyújtott **2016. február 29 -i pályázatában** (a továbbiakban: Pályázat) foglaltak alapján **39.050.150,- Ft + Áfa (azaz Harminckilencmillió-ötvenezer-egyszázötven forint + Áfa)**. Az általános forgalmi adó mértékére a vételi jog gyakorlásának időpontjában lévő áfa mérték az irányadó. A jelen pontban meghatározott vételárat felek az ingatlan jelenlegi állapota alapján határozták meg, mely szerint jelenleg az ingatlanon felépítmény illetve megkezdett felépítmény nincs. Felek megállapodnak, hogy az I.1. b. pontban írt bérleti szerződésben meghatározott bérleti díjak összege az opciós vételárba beszámításra kerül.
- Felek megállapodnak abban, hogy vevő a 3. pontban megjelölt határozott időtartamon belül (a 10/b. pontba foglalt feltételek megvalósulása esetén), eladóhoz címzett, egyoldalú írásbeli – ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba, vagy közokiratba foglalt - nyilatkozattal jogosult vételi jogát gyakorolni az 1/a. pontban meghatározott ingatlan

egésze vonatkozásában a 2.- 3. pontban foglalt feltételek együttes teljesülése esetén postai térivevényes ajánlott küldemény útján.

5. Vevő az előző pontban meghatározott nyilatkozat feladásával egyidejűleg köteles a II. 3. pontban írtak figyelembevételével a teljes vételárat eladónak megfizetni az alábbi bankszámlára utalással:

Eladó bankszámlaszáma: Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12069000-01103144-00100007

6. Eladó külön okiratban fogja megadni feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását vevő 1/1 arányú tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzéséhez, feltéve hogy a vételi jog gyakorlása szerződészerű volt (10/b pont) és az opciós vételár teljesítése megtörtént.
7. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 3. pontban meghatározott hatánapig vevő javára vételi jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az 1/a pontban meghatározott ingatlan egészére.

III.

AZ INGATLANON ELVÉGZENDŐ BERUHÁZÁS

8. Eladó tulajdonosként hozzájárulását adja ahhoz, míg Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírását követő 3 éven belül az 1/a. pontban meghatározott ingatlanon **mezőgazdasági termeléshez, termékértékesítéshez kötődő feldolgozóipari tevékenységre, illetve ehhez kapcsolódó beruházás céljára szolgáló ún. szárító üzem** létesít (a továbbiakban: szárító) a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező pályázatába foglalt leírás alapján. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az előző mondatban meghatározott határidőben a szárítóra vonatkozó jogerős használatba vételi engedélyt megszerzi. **Vevő köteles az építkezés megkezdését és befejezését eladónak írásban bejelenteni.**
9. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vevő a 8. pontban foglaltaknak határidőben nem tesz eleget, abban az esetben:
- Vevő vételi joga megszűnik.
 - A 8. pont szerinti hatánapig elkészült építményrészek illetve azok elemei ingyenesen eladó tulajdonába kerülnek. A szárító építését vevő köteles abbahagyni.
 - Eladó jogosult a 8. pont szerinti hatánap lejártát követő 15 napon belül felhívni vevőt arra, hogy a használatba vételi engedély kiadására alkalmatlan készülségű felépítményt vevő – saját költségére – 30 napon belül bontsa le és az eredeti állapotot állítsa helyre. Amennyiben az eredeti állapot helyreállítási kötelezettségének vevő nem tesz eleget határidőben, eladó jogosult a bontási munkálatokat elvégezni és annak költségeit vevővel szemben érvényesíteni.
 - Vevő a 8. pont szerinti hatánapig elvégzett beruházások tulajdonjogára, illetve az ingatlanon eszközölt beruházások ellenértékére nem tarthat igényt. Vevő semmilyen pénzkövetelést vagy egyéb igényt (pl. kártalanítás, kártérítés, jogalap nélküli gazdagodás megtérítése) nem terjeszthet elő eladóval szemben a beruházással összefüggésben.
 - Az 1/b és 2. pontba foglalt szerződésekben szabályozásra kerültek az ezen szerződésekre gyakorolt hatások.
10. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vevő a 8. pontba foglaltaknak határidőben eleget tett:

a) A 8. pont szerint elkészült, jogerős használatba vételi engedéllyel rendelkező felépítmény vevő kizárólagos tulajdonába kerül a Ptk. 5: 18.§ (2) szerinti jogcímen.
 b) Vevő gyakorolhatja a II. fejezet szerint vételi jogát, amely vételi jog gyakorlása esetén a telekingatlan is vevő tulajdonába kerül. Az előző mondatból következően vevő a 2. és 8. pontba foglalt kötelezettségek maradéktalan teljesítéséig nem jogosult vételi jogának gyakorlására.

c) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vevő vételi jogát nem gyakorolja a 8. pont szerint hatánapot követő 30 napon belül, abban az esetben felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 10/a pont szerinti önálló felépítmény ingatlant az Inytv. 24.§ (4) 1. mondata szerint – külön megállapodással – bejegyeztetik. (előszerződéses elem) Ez esetben a vételi jog továbbra is fennmarad a felépítmény nélkül nyilvántartott földrészlet ingatlanon. (a földhasználati jog tartalmát a bérleti szerződés szabályozza.)

11. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 9/a pont szerinti esetben a vételi jog törlésére vonatkozó – az Inytv-nek megfelelő formájú és tartalmú - törlési engedélyét eladó felhívására 5 munkanapon belül eladó részére kiadja, ennek elmulasztása esetén vevő napi 50.000,- Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles.

IV. A VÉTELI JOG IDŐ ELŐTTI MEGSZŰNÉSE

12. A 9/a pontban rögzítettek mellett Felek megállapodnak abban hogy a vételi jog abban az esetben is megszűnik, amennyiben a 8. pontban meghatározott határidő lejártá előtt az 1/b. pontban hivatkozott bérleti szerződés megszűnik. A 12. és 9/b-d pontokban foglaltak erre az esetre is irányadóak.

V. VEGYES RENDELKEZÉSEK

13. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal, az 1/b pontban foglaltak kivételével.
14. Felek jogviták esetére – perértéktől függően - a Makó Járásbíróság illetve a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességének alávetik magukat.
15. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. ide vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
16. Felek kijelentik, hogy magyar honosságú jogi személyek, felek elidegenítési, tulajdonszerzési és nyilatkozattételi képessége korlátozva nincs. Eladó képviselőként eljáró polgármestert a képviselő-testület felhatalmazta a jelen szerződés aláírására a/2016. (.....) MÖKT határozattal.
17. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatban felmerülő mindennemű költség és illeték vevőt terheli. (a jelen szerződéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat kivéve).
18. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozatok abban az esetben is kézbesítettnek minősülnek, amennyiben azt valamely fél nem kereste, nem vette át, vagy amennyiben vevő a cégjegyzékbe bejegyzett székhelyén nem található, ezen esetekben az írásbeli nyilatkozat a feladást követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősül.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés kizárólag írásban módosítható és a szerződés teljesítésével kapcsolatos nyilatkozatok is kizárólag írásban, magyar nyelven érvényesek, továbbá minden nyilatkozat kizárólag postai úton történő kézbesítés útján válik közzétté.

19. Felek jelen szerződés aláírásával jogi képviseleti meghatalmazást adnak ügyvéd részére, hogy vevő vételi jogának és a vételi jog gyakorlása esetén vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt eljárjon.

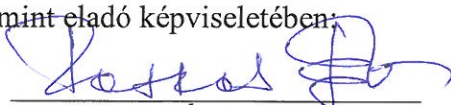
Felek meghatalmazzák a jelen szerződést készítő ügyvédet a B400-as (illetve a vételi jog gyakorlásának időpontjában hatályos) NAV adatlap kitöltésére és aláírására.

20. Vevő köteles a vételi jog földhivatali bejegyzéshez szükséges – 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát, közjegyző által készített eredeti aláírási címpéldányát, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd részére átadni, ezen iratok átadásáig a jelen szerződést készítő ügyvéd nem köteles az iratokat a földhivatalhoz benyújtani.
21. Felek egyezően rögzítik, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg (35 napos határidővel).

Felek arra jogosult képviselői jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt átolvasás és értelmezés után helybenhagyólag aláírták.

Makó, 2016.....

Makó Város Önkormányzata
mint eladó képviseletében:



Farkas Éva Erzsébet
polgármester

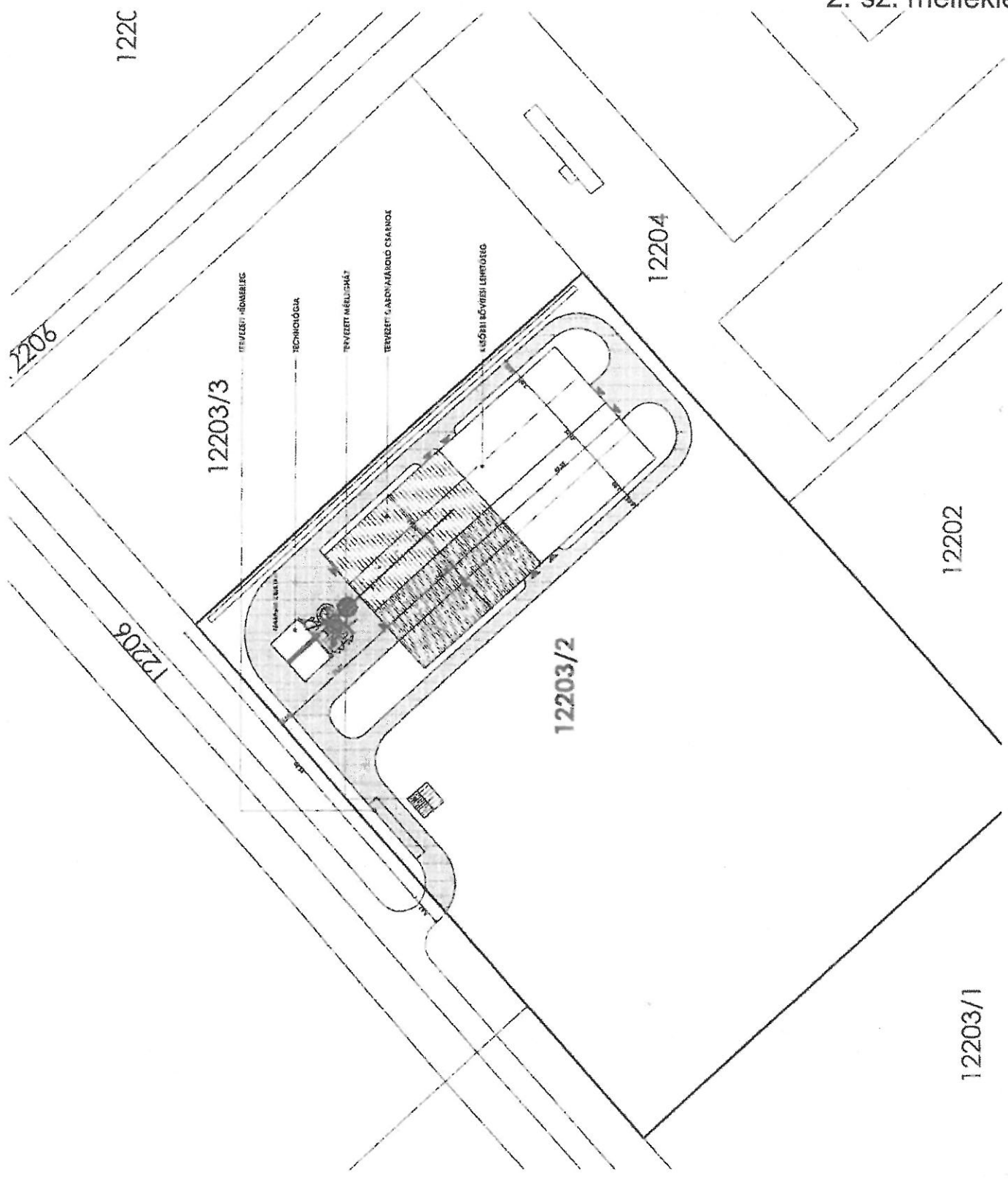
Maros Vidéki Gazdák Szövetkezete,
mint vevő képviseletében:



Kádár József
igazgató elnök

Pénzügyileg ellenjegyeztem:

Ellenjegyzem Makón 2016. napján:



Phodia

P. R. E.