MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail:polgarmester@mateszalka.hu

Száma: 503-3/2019.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez –

a mátészalkai 0103/7 hrsz-ú külterületi ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jogról történő lemondásról

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a NORT STARK HOLDING Kft. erre irányuló kérelme alapján 25/2018.(II.28.) számú határozatával támogatta a települési rendezési terv módosítását. A társaság 1 milliárd forintos fejlesztési támogatást nyert „Minőségorientált komplex ipari termelési rendszer és modell kifejlesztése, új módosított keményítő kialakítása, illetve új rostalapú feldolgozott termék hasznosításának kutatása" című projekt megvalósítására. A beruházás keretében a cég új kutatómalom épület és silórendszer, valamint a tároló kapacitás növelése érdekében új készáru raktár építését tervezte.

A keményítőgyár a 471-es számú főúttól északi irányban található Vágóháza tanyán valósul meg, melyhez az Észak-Keményítő Keményítőgyártó Kft. 2018-ban bővítette a tulajdonában lévő 0106/3 hrsz-ú ingatlanon található üzem területét a mátészalkai 0103/5 hrsz. alatt nyilvántartott, 1 ha 5834 m² nagyságú, illetve a 0103/6 hrsz. alatt nyilvántartott, 1246 m² nagyságú külterületi ingatlan megvásárlásával.

Önkormányzatunk évekkel ezelőtt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése, valamint Mátészalka Város Képviselő-testületének Mátészalka Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 26/2005.(IX.30.) rendeletében foglaltak alapján az Ipari Parktól nyugatra eső külterületi ingatlanokat „Egyéb ipari, gazdasági zónává" minősítette, és ezen ingatlanokra településfejlesztési célból elővásárlási jog került bejegyzésre Mátészalka Város Önkormányzata javára. Fent említett esetekben a Képviselő-testület határozatban döntött arról, hogy nem kíván elővásárlási jogával élni.

A keményítőgyár beruházásának kivitelezése során további területi igény merült fel. 2019. március 28. napján kelt kérelmében az Észak-Keményítő Keményítőgyártó Kft. képviseletében Csebi Attila ügyvezető úr a mátészalkai 0103/7 hrsz-ú 3 ha 0607 m² nagyságú külterületi ingatlan megvásárlásához kérte önkormányzatunktól a fennálló elővásárlási jog gyakorlásáról szóló lemondó nyilatkozat kiadását. A vételi ajánlat megismeréséhez szükséges előszerződés azonban nem került megküldésre. Az ingatlan vonatkozásában megkötött adásvételi szerződést 2019. október 2-án bocsátották rendelkezésünkre. A mellékelt adásvételi

szerződésben Csebi Attila, mint a NORD-STARKE HOLDING Kft. ügyvezetője, a társaság önálló képviseletre jogosult vezető tisztségviselője szerepel.

A kérelem és az adásvételi szerződés az előterjesztéshez 2. számú mellékletét képezi.

Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) önkormányzati rendelet 6. § alapján vagyonnal való rendelkezésnek minősül az önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlása. A rendelet 7. § (3) bekezdése szerint az önkormányzati tulajdon feletti tulajdonost megillető rendelkezési jog gyakorlására 1 millió Forintot el nem érő értékű vagyonelem esetén a Polgármester, 1-3 millió Ft értékhatár közötti vagyonelem esetén a Pénzügyi Bizottság jogosult. 3 millió forint értékhatár fölött a rendelkezési jogok gyakorlására a Képviselő-testület jogosult, amennyiben e rendelet ettől eltérően nem rendelkezik.

A mellékelt adásvételi szerződésben a szerződő felek a 0103/7 hrsz-ú ingatlan vételárát 21.000.000 Ft összegben határozták meg, így a vagyonrendelet szabályai szerint a lemondó nyilatkozat kiadása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó feladat.

A fentiekre tekintettel javaslatot teszek a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a beruházás megvalósítását az elővásárlási jog gyakorlásáról történő lemondással támogatni szíveskedjenek, tekintettel arra, hogy az Ipari Park bővítési területén megépülő keményítőgyár megvalósítása összhangban áll önkormányzatunk fejlesztési elképzelésével.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a mellékelt határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Mátészalka, 2019. október 16.

Dr. Hanusi Péter
polgármester

1. számú határozat-tervezet az 5003-3/2019. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2019 (_._) Kt. számú

HATÁROZATA

a mátészalkai 0103/7 hrsz-ú külterületi ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jogról történő lemondásról

A Képviselő-testület

1. **Kijelenti, hogy** a mátészalkai 0103/7 hrsz. alatt nyilvántartott, 3 ha 0607 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megjelölésű külterületi ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés teljes ismeretében **elővásárlási jogával nem kíván élni.**

2. **Felhatalmazza** Mátészalka Város polgármesterét az elővásárlási jogról történő lemondásra vonatkozó nyilatkozat aláírására.

Határidő: 2019 október 31.
Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2019. október

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

E 6831/19

2. számú melléklet

ÉSZAK-KEMÉNYÍTŐ KEMÉNYÍTŐGYÁRTÓ KORLÁTÁLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

székhely: 3526 Miskolc, Arany János tér 1.F.III/9
telephely: 4700 Mátészalka, Vágóháza 106/3 hrsz.

Cím: Mátészalkai Polgármesteri Hivatal
4700 Mátészalka
Hősök tere 9.sz.

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal
4701 Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 31
Iktatva: 2019 -03- 28
Szám: 603 -1/19
Ügyintéző: [illegible] Melléklet:

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Csebi Attila azzal a kéréssel fordulok a Tisztelt Polgármester Úrhoz, hogy az Észak- Keményitő Kft. Mátészalka 106/3 helyrajziszámon történő beruházásához az új terület vásárlási folyamatában segíteni szíveskedjen.

Az általunk megvásárlandó terület helyrajzi száma: 0103/7. Elsődlegesen kérnénk a polgármesteri hivatalt az elővásárlási jogának lemondásáról, a terület vételára 21 millió Ft (az előszerződést a holnapi napon mailben el fogjuk küldeni Önöknek).

Kérnénk a hivataltól egy igazolást, hogy a fent említett terület a település rendezési tervben milyen övezetként szerepel.

Továbbá a hivatal hozzájárulását a kérnénk a terület erdőművelési ágból való kivonásához.

Fáradozásukat előre is köszönve.

Tisztelettel:

Észak-Keményítő Kft.
3526 Miskolc
Arany J. tér 1. F. lház. 3/9.
Adószám: 24959290-2-05

Csebi Attila

F.23377/13

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal
4701 Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 31
Iktatva: 2019 -10- 02
Szám: 503-2/19
Ügyintéző: Bodóné
Melléklet:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelyet kötöttek egyrészről
szül. (születési hely, idő:), anyja leánykori neve: személyi azonosító: , adóazonosító jel: alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban Eladó), másrészről **NORD-STARKE HOLDING Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3903 Bekecs, Honvéd út 224., cégjegyzékszám: 05-09-024876, adószám: 24144197-2-05, statisztikai számjel: 24144197-1062-113-05) képviseletében *Csebi Attila Gyula ügyvezető* önálló képviseleti joggal, mint **Vevő** (a továbbiakban Vevő) - Eladó és Vevő együttes említése esetén: Felek - az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1/.

Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos, 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi a Mátészalkai Járási Hivatal ingatlan nyilvántartásában **Mátészalka külterület 0103/7 hrsz.** alatt nyilvántartott ***„kivett beépítetlen terület”*** megnevezésű **3 HA 0607 m²** alapterületű ingatlan, mely természetben Mátészalka külterületen található.

Felek rögzítik továbbá, hogy a fentebb megjelölt ingatlan tulajdoni lapjának III. laprész 3. sorszám alatt 38500/2006.07.06. számú bejegyző határozat alapján **<u>elővásárlási jog</u>** illeti meg **Mátészalka Város Önkormányzatát.**

Felek megállapodnak, hogy az elővásárlási jog jogosultja irányába az Adásvételi Szerződés egy példányát megküldik, hogy nyilatkozzon abban a vonatkozásában, hogy az elővásárlási jogával kíván-e élni, vagy arról lemond.

2/.

Felek az 1/. pontban írt ingatlan forgalmi értékét, mely egyben az ingatlan vételára is – kölcsönösen kialkudott módon – **<u>21.000.000,- Ft, azaz Huszonegymillió Forint</u>** összegben határozzák meg.

Felek a vételárat az ingatlan állapotának és a helyben kialakult piaci viszonyoknak megfelelően alakították ki, és fogadták el, így az ingatlan értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik.

Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2). bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

3/.

Felek rögzítik, hogy Vevő a 2/. pontban írt vételárát Eladó részére az alábbi ütemezés szerint köteles megfizetni:

- Vevő az Adásvételi Szerződés aláírását megelőzően megfizettet készpénzben **3.150.000,- Ft, azaz Hárommillió-százötvenezer Forint** összeget **<u>foglaló jogcímén</u>** Eladó kezeihez, Eladó a pénzösszeg hiánytalan átvételét jelen Adásvételi Szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Felek a foglaló jogi jelentőségével tisztában vannak, az e tárgyban az okiratot szerkesztő ügyvéd által adott tájékoztatást megértették. Mindezek alapján felek kijelentik, hogy ismerik a foglaló azon szabályát, amely szerint, ha a foglalót adó fél felróhatóan nem teljesíti a szerződést, akkor a foglaló összegét elveszíti, míg ha a foglalót kapó fél felróhatóan nem teljesíti, akkor a foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a foglaló nem minősül bánatpénznek, azaz a jogosult teljesítést is igényelhet. A foglaló összege teljesítés esetén a vételárba beszámít.

- Vevő a fennmaradó vételárhátralékot **17.850.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-nyolcszázötvenezer Forint** összeget jelen Adásvételi Szerződés aláírását megelőzően Eladó K&H Bank Zrt-nél vezetett **10205000-01084621-00000000** számú bankszámlájára banki átutalás útján megfizette. Eladó a 17.850.000,- Ft, azaz Tizenhétmillió-nyolcszázötvenezer Forint vételárhátralék K&H Bank Zrt-nél

vezetett 10205000-01084621-00000000 számú bankszámláján történt maradéktalan jóváírását jelen Adásvételi Szerződés aláírásával kifejezetten elismeri.

4/.

Felek jelen Adásvételi Szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy Eladó az 1/. pontban megjelölt ingatlan birtokát jelen Adásvételi Szerződés aláírásának napján Vevőre átruházza.

Vevő a birtokátruházás napjától jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

5/.

Eladó szavatol azért, hogy az Adásvételi Szerződés tárgyát képező ingatlan az alábbi bejegyzéseken túlmenően per-, igény- és tehermentes, azt adó, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

Felek rögzítik, hogy az 1/. pontjában megjelölt ingatlan tulajdoni lapjának

- **III. laprész 1. sorszáma** alatt 44299/1999.11.22. számú bejegyző határozat számon az alábbi bejegyzés került feltüntetésre: *„Önálló szöveges bejegyzés a 0103/2 hrsz. megosztásából alakult, a Mátészalkán 1999. augusztus 30-án kelt árverési jegyzőkönyv alapján"*.
- **III. laprész 2. sorszáma** alatt 30102/2004.01.07. számú bejegyző határozat számon Vezetékjog van bejegyezve „120 KV-os közcélú villamos elosztóhálózatra", 4535 m^2 nagyságú területre az EON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.) jogosult javára.
- **III. laprész 3. sorszáma** alatt 38500/2006.07.06. számú bejegyző határozat számon elővásárlási jog van bejegyezve Mátészalka Város Önkormányzata (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.) jogosult javára.

6/.

Felek kijelentik, hogy Eladó nagykorú, cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, Vevő pedig Magyarországon bejegyzett, működő gazdasági társaság, ellene csőd-, felszámolási eljárás, illetve végelszámolás nincs folyamatban. Felek kijelentik továbbá, hogy sem szerzési, sem elidegenítési jogaikban korlátozva nincsenek, és nyilatkozataik megtételéhez harmadik személy, vagy hatóság hozzájárulása nem szükséges.

Csebi Attila Gyula szül. Csebi Attila Gyula (születési hely, : , anyja leánykori neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel:) alatti lakos kijelenti, hogy az **NORD-STARKE HOLDING Korlátolt Felelősségű Társaság** önálló képviseletére jogosult vezető tisztségviselője, aki jelen Adásvételi Szerződés megkötésére teljeskörű felhatalmazással rendelkezik. Csebi Attila Gyula kijelenti továbbá, hogy cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgár.

7/.

Eladó jelen Adásvételi Szerződés aláírásával adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1/. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában ***Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésére kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.***

8/.

Felek jelen Adásvételi Szerződés elkészítésére a DEMETER Ügyvédi Irodának (3526 Miskolc, Arany János tér 1. F. III/9.) adnak meghatalmazást és megbízást. A megbízott a megbízást kifejezetten elfogadja. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírását megelőzően tájékoztatta a Vevőt, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen okiratban rögzített megállapítások mindenben megfelelnek szándékuknak és akaratuknak, erre tekintettel az ügyben külön tényvázlat nem került felvételre.

9/.

Felek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről, a jövedelemadó és illetékszabályokról szóló ügyvédi tájékoztatót tudomásul vették. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy ingatlanszerzése után visszterhes vagyonátruházási illetéket kell viselnie. Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerződésben szereplő vételárat az illetékkiszabás alapjául elfogadja. Vevő tudomásul veszi azt is, hogy a tulajdonjog bejegyzéséért 6.600,- Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie az okirat illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával egyidejűleg.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek jelen Adásvételi Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Adásvételi Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Az okiratszerkesztő ügyvéd az azonosítást a Felek által bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok vizsgálatával elvégezte. Felek jelen Adásvételi Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Adásvételi Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen Adásvételi Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő Felek által rendelkezésre bocsátott személyi adataikat és azok fénymásolatait csak és kizárólag jelen jogügylethez kapcsolódó eljárásokban, valamint a Pmt.-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése során kezeli, illetve használja fel, melyet felek jelen Adásvételi Szerződés aláírásával tudomásul vesznek.

10/.

Az Adásvételi Szerződés elkészítésével járó költséget a Vevő viseli.

11/.

A jelen Adásvételi Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

12/.

Felek jelen Adásvételi Szerződést annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4). bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződést úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

Jelen Adásvételi Szerződés nyolc egymással teljesen megegyező eredeti példányban készült, melyek mindegyike három oldalból és tizenkettő pontból áll, melyet felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és kölcsönös értelmezést követően jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Mátészalkán, 2019. szeptember 27. napján

NORD-STARKE HOLDING Kft
3903 Bekecs, Honvéd tér 22.
Adószám: 24144197-2-05

.....
Eladó

.....
NORD-STARKE HOLDING Kft. Vevő
képv. Csebi Attila Gyula ügyvezető

Az Adásvételi Szerződést Mátészalkán, 2019. szeptember 27. napján ellenjegyzem:
DEMETER Ügyvédi Iroda - dr. Demeter István ügyvéd kamarai azonosítószám: 36058875
3526 Miskolc, Arany János tér 1. F. III/9.

DEMETER Ügyvédi Iroda
dr. Demeter István ügyvéd
Iroda: 3526 Miskolc
Arany János tér 1. F. III/9.

ME 07

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 503-3/2019.

Előterjesztés a mátészalkai 0103/7 hrsz-ú külterületi ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jogról történő lemondásról

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna aljegyző	Az előterjesztés és határozati tervezet megfelel a jogszabályi követelményeknek. Potos
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:	**Előterjesztést jóváhagyta:**
Ellenőrzés időpontja: 2019. október ….	**Jóváhagyás időpontja: 2019. október ….**