

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. május 2-án

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Caadex Kft. foglalkoztatási kötelezettségének módosítása

Iktatószám: 1106 – 3 /2024.

Melléklet: 3 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda
Kispálné Salamon Éva vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság	SzMSz. 1. melléklet 3.3.6 pont

A döntés meghozatalához szükséges szavazati arány (a megfelelő aláhúzendő):

egyszerű - minősített

Egyéb megjegyzés:

Meghívott:

Caadex Kft. Szanyi Gábor ügyvezető - gabor@caadex.hu

A határozatot kapja:

Caadex Kft. Szanyi Gábor ügyvezető - gabor@caadex.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A Caadex Kft. a 2018. június 8-án kelt adásvételi szerződéssel (1. sz. melléklet) – beépítési kötelezettség mellett, 118 Ft/m² + ÁFA, azaz 5.826.368 Ft + ÁFA (bruttó 7.399.487 Ft) vételárért – megvásárolta a Nagyrét utcában található 1520/26 hrsz.-ú 4 hektár 9376 m² nagyságú ingatlant. Az adásvételi szerződés két alkalommal – a beépítési kötelezettség határidejének meghosszabbítása miatt – módosításra került, a végső határidő 2022. december 31. volt.

Az ugyanitt, a Nagyrét utcában elhelyezkedő 4000 m²-es telkek értékét 2021-ben a képviselő-testület 750 Ft/m² + ÁFA összegben (3.000.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 3.810.000 Ft) határozta meg.

A használatbavételi engedély kiadását követően az ipari tevékenységet folytató üzem nyilvántartásba vétele 2022. július 6-án megtörtént. A beépítésnek köszönhetően egy több milliárdos beruházás valósult meg.

Mivel a cég eleget tett a beépítési kötelezettségének, így Komló Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) hozzájárult az ingatlanra bejegyzett visszavásárlási jog, elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez.

A licitkiírásnak megfelelően a társaság az adásvételi szerződésben éves átlagban 100 fő foglalkoztatását vállalta 60 hónapon át az üzembehelyezéstől számítva. Ez alapfeltétele volt a liciten való részvételnek és a cég egyedüli pályázóként kötött adásvételi szerződést.

A szerződés értelmében a beépítési és foglalkoztatási kötelezettség megszegése esetén az Önkormányzat 210.000.000 Ft meghíúsulási kötbér érvényesítésére jogosult, míg abban az esetben, ha a beruházás megvalósul, de a foglalkoztatási kötelezettség nem, vagy csak részben teljesül, úgy az Önkormányzat a fenti kötbér 1/3 részére jogosult a nemteljesítés mértékének arányában.

A vállalkozás a 2. sz. mellékletben csatolt kérelmében kéri, hogy a 100 főt csökkentsük 50 főre, úgy, hogy 60 hónap helyett 120 hónap foglalkoztatással teljesítse a kötelezettségét. Továbbá kéri, hogy ne éves átlagban, hanem a 10 év átlagában kelljen az 50 fős átlagléttszámot teljesítenie.

A licitfeltételek utólagos módosítása sértheti az egyenlő verseny elveit. A testület döntött a foglalkoztatási kötelezettségről, majd az licitfeltételként került előírásra, amit a cég a licit során tett nyilatkozatban és az adásvételi szerződésben is vállalt.

Az ingatlan kedvező áron történő értékesítése tulajdonképpen munkahely teremtési támogatás volt, bár nem a megszokott támogatási formában (nem volt támogatási szerződés). A speciális licitfeltételekre tekintettel került megállapításra az ingatlan kedvezményes ára. A licit során speciális alapfeltétel volt a 100 fős létszám, az 5 éves foglalkoztatás. Korábbi munkahelyteremtési támogatások esetében is előfordult, hogy az érintett cég működőképességének segítése érdekében a testület kisebb foglalkoztatási létszámról és hosszabb idejű foglalkoztatási kötelezettségről döntött utólag. Ezek azonban csak néhány embert érintő, milliós nagyságrendű tételek voltak.

Az Önkormányzat a kérelem elfogadása esetén a teljesítés arányának figyelembevételével nagyságrendileg 40 millió forint értékű kötbér követelés érvényesítésétől tekint el. Figyelembe véve a foglalkoztatás nagyságrendjét, a cég által elvégzett beruházások volumenét, valamint azt, hogy hosszú távon magas szintű technológiával nagy hozzáadott értéket termelő cég létesített telephelyet városunkban, és a hosszú távú működés feltételei előreláthatólag biztosítottak a technológiai fejlettségnek köszönhetően, javaslom, hogy a Képviselő-testület adjon helyt a cég kérelmének, és a foglalkoztatási kötelezettséget annak megfelelően módosítsuk.

A kötbér érvényesítése ellehetetlenítené a cég teljes működését, és az 50 fő foglalkoztatása is veszélybe kerülne. Felhívom a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét, hogy a foglalkoztatási kötelezettség tekintetében dologi biztosíték nem áll rendelkezésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést – a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság javaslatának figyelembevételével – tárgyalja meg és döntsön az adásvételi szerződés módosításáról.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, valamint a Jogi, Ügyrendi és Közbeszerzési Bizottság javaslatának figyelembevételével – a Caadex Kft. foglalkoztatási kötelezettségének módosításáról szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület – annak ismeretében, hogy e döntéssel 40 millió forint összegű kötbér követelés érvényesítésétől tekint el, valamint a beérkezett kérelem figyelembevételével – a Caadex Kft.-vel 2018. június 8-án kötött, majd 2020. augusztus 31-én és 2021. június 21-én módosított adásvételi szerződés (továbbiakban: szerződés) módosítását rendeli el a 2. - 6. határozati pont szerint.
2. A szerződés 4. pontjában a „legalább 100 fő foglalkoztatását” szövegrész „legalább 50 fő foglalkoztatását” szövegre módosul.
3. A szerződés 4. pontjában az „üzembe helyezéstől számított 60. hónapig” szövegrész az „üzembe helyezéstől számított 120. hónapig” szövegre módosul.
4. A szerződés 4. pontjában az „éves átlagban” szövegrész „10 éves átlagban” szövegre módosul.
5. A Caadex Kft.-nek dokumentumokkal alátámasztva évente igazolnia kell a foglalkoztatotti létszámot. Első alkalommal a 2022. július 1. – 2023. június 30. közötti időszakról kell adatot szolgáltatnia legkésőbb a határozat kézhezvételét követő 8 napon belül, majd ezt követően minden év július 15-ig a megelőző év július 1.napjától a tárgyév június 30. közötti időszakról.
6. Vevőnek az adásvételi szerződés módosításában nyilatkoznia kell, hogy hozzájárul ahhoz, hogy Komló Város Önkormányzat a foglalkoztatásra vonatkozó adatokat az adóhatóságtól beszerezheti, megismerheti és kezelheti.

7. Az adásvételi szerződés módosításával járó valamennyi költség a vevőt terheli.
8. A Képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy a döntésről a kérelmezőt tájékoztassa.
9. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés módosításának aláírására.

Határidő: 2024. július 15.
Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2024. április 11.

Polics József
polgármester

/ 1 /

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **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 eladó**, – a továbbiakban: **eladó** – másrészről a **CAADEx Kft.** (székhely: 7391 Mindszentgodisa, Kültérület 0157/4/A hrsz.: Cg: 02-09-077064: Adószám: 23183326-2-02 : KSH-szám: 23183326-2511-113-02: Képv: Szanyi Gábor ügyvezető) **mint vevő** – a továbbiakban: vevő –, között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

Bevezető rendelkezések:

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 2018-03-25 napján felvett „nyilvános licitről (versenytárgyalásról) szóló” jegyzőkönyv (2. sz. melléklet) alapján a pályázat (nyilvános licit) nyertese a CAADEx Kft. azzal, hogy az ingatlan kikiáltási áron (118-Ft/nm., 5.826.368-Ft. + 1.573.119-Ft., mely összesen 7.399.487-Ft.) kerül értékesítésre. Felek rögzítik, hogy CAADEx Kft. pályázó az 1.165.000-Ft. (vétélárba beszámítandó ill. annak részét képező) versenytárgyalási előleget átutalással megfizette/teljesítette kiíró ingatlan tulajdonos részére. Felek egyezően rögzítik azt is, hogy a Magyar Állam képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., a jelen szerződéshez mellékelt (3. sz. melléklet) 2018-05-10-én érkezett nyilatkozata tartalma szerint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 17.§ (1) bek. e.) pontja valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bek. alapján – a pályázati felhívás és licit eljárás eredményének ismeretében - írásban lemondott a Magyar Államot jogszabály alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásáról. Fentiek alapján felek az alábbi tartalmú ingatlan adás-vételi szerződést kötik meg:

1./ Felek a mai napon az okirat szerkesztésével megbízott ügyvéd által lekért tulajdoni lap adatai alapján megállapítják, hogy az Eladó 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.**

Vevő tudomással bír az ingatlan közmű ellátásáról és azok kapacitási lehetőségeiről a **4. sz. melléklet** szerint. Felek jelen szerződéshez mellékelik az ingatlan tulajdoni lap másolatát (**5. sz. melléklet**). Felek – tulajdoni lap másolat adatai alapján - rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan, vevő javára bejegyzett (már lejárt határidejű) vételi jog tényén túlmenően (**melynek törléséhez felek itt is feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják**) per-, igény- és tehermentes.

Eladó itt is nyilatkozik, hogy az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.


CAADEx KFT. VEVŐ
KÉPV: SZANYI GÁBOR ÜGYVEZETŐ


KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA ELADÓ
KÉPV: POLICS JÓZSEF POLGÁRMESTER



/ 2 /

2./ Felek az ingatlan vételárát – a pályázati kiírásnak és a licit eljárás eredményének valamint a vételi jogot alapító szerződésnek megfelelően – 5.826.368-Ft, azaz ötmillió-nyolcszázhuszonezer-háromszázhatvannyolc forint + 27% ÁFA (az ÁFA összege 1.573.119-Ft, azaz egymillió-ötszázhetvenháromezer-egyszázötvenkilenc forint) **mindösszesen 7.399.487-Ft, azaz hétmillió-háromszázharminckilencezer-négyszáznyolcvanhét forintban állapítják meg azzal**, hogy az építési telek ingatlan az ÁFA törvény alapján az ún. egyenes adózás hatálya alá tartozik, így az ÁFA bevallására és megfizetésére az Eladó köteles költségvetés irányában.

Felek rögzítik, hogy a jogosult – a pályázati kiírásnak és a vételi jogot alapító szerződésnek megfelelően – már korábban megfizetett átutalással (mely teljesítés tényét eladó itt is elismeri és nyugtázza) 1.165.000-Ft, azaz egymillió-egyszázhatvanötezer forint „verseny tárgyalási előleget”, mely összeget felek az ellenértékbe beszámítanak (Ptk.6:49.§) – mely alapján jelen szerződés joghatályos létrejöttét követően **kiállítandó számla ellenében, a számla igazolt kézhezvételétől számított 5 (azaz öt) banki napon belül teljesítendő vételár-hátralék összege bruttó (ÁFA-t is magában foglalóan) 6.234.487-Ft, azaz hatmillió-kettőszázharminnégyezer-négyszáznyolcvanhét forint.**

Eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja, amit Vevő tudomásul vesz.

3./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljesítésétől számított legkésőbb 3 (azaz három) munkanapon belül, a jelen szerződésben megjelölt ingatlant kiürítve – per-, igény- és tehermentesen, érve ezalatt a környezeti terheket is - **a Vevő birtokába adja**, akit ettől kezdődően illetnek meg annak hasznai, és viseli annak terheit. Eladó tudomással bír arról, hogy vevő az adásvétellel érintett ingatlanon – vonatkozó jogszabályok megtartása mellett és Európai Unió Pályázati forrás felhasználásával - **ipari beruházást (gyártó üzem) kíván végrehajtani.**

Vevő – pályázati ajánlatának- és a verseny tárgyalási jkv. rendelkezéseinek megfelelően – kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon-, min. 2-MrdFt. összegben ipari beruházást vállal, **a birtokbaadás-birtokbavételt követő legkésőbb 24 hónapon belül (beépítési kötelezettség) azzal, hogy eladó – vevő írásbeli és kellően indokolt (ellenőrizhetően alátámasztott) kérésére - egyszeri legfeljebb 12 hónapos határidő hosszabbítást engedélyez.**

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az országos és helyi szabályozásnak megfelelő építési engedélyezési tervdokumentációt, tárgyi ingatlan tekintetében legkésőbb a birtokbaadás-birtokbavételt követő 90 napon belül engedélyezésre benyújtja és az engedély alapján a kiviteli tervdokumentációt is – ezt követő 90 napon belül – elkészítteti.

Felek nem tekintik építetői (Vevői) késedelemnek, amennyiben előzőekben említett jogerős és végrehajtható engedély(ek) hiányában építető (Vevő) - neki fel nem róható okból – a kivitelezést az engedély(ek) iránti kérelem beterjesztésétől számított 60 napon belül (azzal, hogy építető 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.

CAADDEX KFT. VEVŐ
KÉPV: SZANYI GÁBOR ÜGYZVEZETŐ

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA ELADÓ
KÉPV: POLICS JÓZSEF POLGÁRMESTER

ELLENJEGYZEM:



/ 3 /

Felek megállapodnak, hogy a Vevői késedelem körébe esik, ha az engedélyezési eljárásban Vevő 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.

4./ Vevő vállalja az újonnan létrejövő komlói telephelyén, éves átlagban – és munkaerő piaci helyzettel is függően - legalább 100 fő foglalkoztatását (értve ezalatt a munka-, megbízási és vállalkozási jogviszonyokat is azzal, hogy ezen utóbbi foglalkoztatottal aránya a 20%-kot nem haladhatja meg) az üzembe helyezettől számított 60. hónapig.

5./ Eladó kijelenti, hogy nincsen tudomása az ingatlannal összefüggésben olyan tényről, mely az említett beruházást ellehetetlenítené ill. megnehezítené. Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan tekintetében – a beruházás megkezdése előtt – szükségessé válhat „régészeti feltárás” elvégzése, melyet épített (Vevő) – fő szabályként - saját kockázatára és költségére végez.

Előzőek tekintetében Vevő fenntartja azt a jogot, hogy amennyiben a feltárás őt 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 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 Vevő **Önkormányzattal szemben kárigényt nem érvényesíthet – az eredeti állapot helyreállításán túlmenően – követelést nem támaszthat.** Az elállási jog kikötését Eladó a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi.

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

6./ Felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlan birtokába a jelen szerződésben írt mindösszesen 7.399.487-Ft. vételár teljesítését követő 3 (azaz három) munkanapon belül léphet előzetesen egyeztetett időpontban (birtokátruházás a Ptk. 5:3. § alapján), mely időpont a birtokbaadás-birtokbavétel időpontja. A birtokbaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyv készül. Vevő köteles a tulajdonosváltást szolgáltató vállalatok (gazdasági társaságok) felé haladéktalanul a jelen szerződés aláírását követően bejelenteni, melyhez eladó hozzájárul.

7./ Eladó már most kötelezettséget vállal arra, hogy a mindösszesen 7.399.487-Ft. vételár, jelen szerződés szerinti teljesítését követően **feltétlen és visszavonhatatlan – az Inyvtv. 32. § szerinti alakiságokkal ellátott írásos beleegyezését/hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányad tekintetében Vevő tulajdonjogát Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – adás-vétel jogcímén telekkönyvileg az ingatlan-nyilvántartásba jelen szerződés szerint bejegyezzék.**


CAADDEX KFT. VEVŐ
KÉPV: SZANYI GÁBOR ÜGYZVEZETŐ


KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA ELADÓ
KÉPV: POLICS JÓZSEF POLGÁRMESTER



/ 4 /

Eladó hozzájárul ahhoz, hogy vevő jelen szerződés alapján kérje az adás-vétellel érintett ingatlan tekintetében a **bejegyzési kérelem ingatlan-nyilvántartási „függőben tartását”**, az Inytv. 47/A. § alapján, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig. Felek tudomással bírnak arról, hogy a függőben tartást a tulajdoni lapra nem kell feljegyezni.

8./ A jelen szerződéshez mellékelt pályázati kiírásnak és nyilvános licit eljáráson megtett nyilatkozatnak megfelelően felek Eladó javára, a pályázati kiírásban- és **jelen szerződésben írt beépítési kötelezettség biztosítására, a Ptk. 6:224.§ alapján visszavásárlási jogot valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat (Ptk. 5:31-5.34.§) alapítanak.**

Vevő jelen szerződés aláírásával is **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg 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 szerződésben 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.

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 visszavásárlási jogát Önkormányzat az ingatlan mindenkori forgalmi értékén gyakorolhatja azzal, hogy a jelen szerződésben írt beépítési és foglalkoztatási kötelezettség megszegése esetén Önkormányzat összesen 210.000.000-Ft, azaz kettőszáz tízmillió forint meghiúsulási kötbér (mint kárátalány Ptk. 6:186-6:189.§) érvényesítésére jogosult beszámítással (6:49. §) a CAADEX Kft.-vel (ingatlan tulajdonos kötelezettel) szemben. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a beruházás megvalósul, a foglalkoztatási kötelezettség azonban nem vagy csak részben teljesül, úgy az önkormányzat a fenti kötbér 1/3 részére jogosult a kötelezettel szemben a nemteljesítés mértékének arányában. A beépítési kötelezettség megszegése – visszavásárlási jog gyakorlásának hiányában is – a fentebb írt kötbérkövetelést azonnal esedékessé teszi.

Felek itt rögzítik – figyelemmel arra, hogy vevő a beruházást részben pályázati forrásokból kívánja megvalósítani és e tekintetben az egyik pályázat tekintetében annak lezárására (támogatási szerződés aláírására) még nem került sor -, hogy vevő/beruházó jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal, a jelen szerződés aláírásától számított **legkésőbb 120. napig elállni (Ptk. 6:213.§ (1) bek.), amennyiben említett pályázat lezárására (kedvező elbírálására) a tervezett beruházással összefüggésben nem kerül sor. Az elállási jog azzal gyakorolható, hogy a már teljesített vételár-részletet (1.165.000-Ft.) felek az elállással bánatpénznek (Ptk. 6:213.§ (2) bek.) tekintik.**

CAADEX KFT. VEVŐ
KÉPV: SZANYI GÁBOR ÜGYZEVETŐ

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA ELADÓ
KÉPV: POLICS JÓZSEF POLGÁRMESTER

ELLENJEGYZEM



/ 5 /

Felek megállapodnak abban is, hogy a vevőnek/beruházónak nem felróható késedelem (értve ezalatt az eladó által vállalt út és közművesítési kötelezettség késedelmét is) a beruházás megvalósításának határidejét – értelemszerűen – módosítja.

Felek előzőekben írt meghiúsulási kötbérösszegszerűsége vonatkozásában, figyelemmel voltak a tervezett beruházással és működtetési foglalkoztatási kötelezettségekkel összefüggésben, - 60 hónap vállalt foglalkoztatási kötelezettség mellett - az Önkormányzat bevételeinek (helyi adóbevételek) elmaradására valamint a szerződészegéssel összefüggésben bekövetkező szociális kiadások várható növekedésére. Felek a kötbér mértékét és számításának alapját jelen szerződés aláírásával kölcsönösen elfogadják.

Felek a visszavásárláskori forgalmi érték meghatározására, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt kérnek fel közös költségviselés és költségelölézés mellett azzal, hogy amennyiben a szakértő személyében 15 napon belül megállapodni nem tudnak, úgy bármelyik fél kérelmére az Igazságügyi Szakértői Kamara jogosult megnevezni baranya megyei illetőséggel bíró szakértő személyét.

Önkormányzat mint a visszavásárlási jog jogosultja a visszavásárlási jogot átruházhatja 3. személy részére ill. javára. 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 (majdani) jelzálogjog jogosult hitelintézettel (egyéb 3. személlyel) szemben a követelés – értelemszerűen – nem számítható be.

9./ 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 adás-vétel nem ütközik semmilyen alkalmazandó jogszabályba vagy szabályzatba.

(c) CAADEX Kft. Vevő törvényes képviselője nyilatkozik, hogy az általa képviselt Kft. megfelel a 2011. évi CXCVI. törvény (a nemzeti vagyronról) 3. § (1) bek. 1. pontjában írt 1. átlátható szervezet kritériumainak.

A jelen szerződés melléklete Komló Város Önkormányzata Képviselő-testülete 30/2018. (III.7.) sz. határozatában rögzített tulajdonosi jóváhagyás, mely egyidejűleg feljogosítja Polgármestert is a szerződés aláírása tekintetében.


CAADEX KFT. VEVŐ
KÉPV: SZANYI GÁBOR ÜGYZEVETŐ


KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA ELADÓ
KÉPV: POLICS JÓZSEF POLGÁRMESTER


ELLENJEGYZEM:
*
Tel./Fax: 72/336-158
7601 Pécs, Pf.: 187
Kasz.: 36061194
Adószám: 18316616-24

/ 6 /

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.

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

11./ Jelen szerződés vagyónátruházási illetve, valamint az ingatlan átírásával kapcsolatos mindennemű költség és díj (nem ideértve Eladó képviselőjében eljáró ügyvéd megbízási díját) – ideértve a szerződéskötési költségeket is - és illeték a vevőt terheli. Ugyanakkor a vevő kötelessége az adás-vételi szerződésnek az előírt határidőn belül illetékkiszabás végett történő bemutatása. Ingatlan esetében az illeték mértéke (kedvezmények ill. mentességek figyelembevétel nélkül) az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bek. alapján a forgalmi érték 4 %-a.

12./ Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor ill. teljesítése során a Ptk. alapján együttműködésre kötelesek. Felek előzőekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben – különösen eladót terhelően a Ptk-ban foglaltakra – teljes körűen tájékoztatták.

Lényeges kérdésnek tekintik felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják. Vevő kinyilatkozza, hogy vevő tekintetében lényeges a szerződéskötést befolyásoló tényező, hogy az ingatlan adás-vétellel érintett ingatlan tulajdoni hányada –a jelen szerződésben írtakon túlmenően- per-, teher- és igénymentesen kerüljön vevő tulajdonába és birtokába.

13./ Eljáró ügyvédek tájékoztatják szerződő feleket (megbízóikat), hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: „Pmt.” - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatait 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. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során az általuk képviselt jogi személy nevében/képviselőjében járnak el.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az 2017.évi LXXXVIII. törvényben (az ügyvédi tevékenységről) 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.

CAADEx KFT. VEVŐ
KÉPV: SZANYI GÁBOR ÜGYVEZETŐ

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA ELADÓ
KÉPV: POLICS JÓZSEF POLGÁRMESTER

ELLENJEGYZEM



/ 7 /

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 ügyvéde(ke)t írásban értesíteni.

14./ 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, (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 [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. §].

15./ Eladó Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy amennyiben vevő CAADEx Kft. jelen szerződés alapján, az Önkormányzat előzetes értesítése mellett ingatlan vevői jogait és kötelezettségeit (Ptk. 6:208.§ szerinti szerződésátruházás) avagy a tulajdonjog megszerzését követően az ingatlan tulajdonjogát – tulajdonosi és/vagy érdekeltségi körébe tartozó - 3. személy (projekt cég) bevonásának szándékával átruházza, úgy Önkormányzat legkésőbb 30 napon belül dönt a harmadik személy (szerződésbe belépő) bevonásának/tulajdonjog átruházásának elfogadásáról vagy megtagadásáról, mely döntésig az átruházó nyilatkozat hatálya nem állhat be.

Felek már most megállapodnak, hogy 3. személy (projekt cég) bevonásának feltételeiről külön megállapodást kötnek azzal, hogy Önkormányzat hozzájáruló nyilatkozata megadását további kötelezettségvállaláshoz nem kötheti, ugyanakkor a szerződés- avagy tulajdon átruházása tekintetében kiadandó, önkormányzati tulajdonosi hozzájárulás előfeltétele, hogy szerződésbe belépő/vevő a jelen szerződésben írtakat írásban elfogadja és magára nézve kötelezőnek tartsa.

16./ Jelen szerződésre és értelmezésére a magyar jog (ezen belül elsődlegesen a magyar Ptk.) rendelkezései az irányadóak. Bármely vitát, amely a jelen szerződéssel vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszüntetésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek először közösen kísérlik meg rendezni. Amennyiben a Felek 60 napon belül nem jutnak eredményre, alávetik magukat Eladó székhelye szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes bíróság ítélezésének.

17./ Eladó Önkormányzat részéről a szerződés jogi ellenjegyzését (jogi és tartalmi megfelelőségének vizsgálatát) dr. Steiner Melinda ügyvéd (székhely: 7720 Pécsvárad, Szabadság u. 16.: e-mail cím: dr.steinermelinda@gmail.com) végzi, mely ellenjegyzés magában foglalja Eladó Önkormányzat képviselőjének (Polgármesterének) aláírás hitelesítését is.


CAADEx KFT. VEVŐ
KÉPV: SZANYI GÁBOR ÜGYVEZETŐ


KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA ELADÓ
KÉPV: POLICS JÓZSEF POLGÁRMESTER



/ 8 /

Vevő 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 megbízást és meghatalmazást azzal, hogy a Vevő által megbízott ügyvéd jogosult és köteles eljárni az ingatlan-nyilvántartás irányában a jogváltozás átvezetése valamint tények, terhek feljegyzése tárgyában. Meghatalmazott ügyvédek jogosultak megbízóikat képviselni jelen szerződéssel összefüggésben az adóhatóság előtti eljárás során. Az ellenjegyzés időpontja a szerződés keltezésének és aláírásának időpontjával megegyező (Inytv. 32. § (4) bek.). Függetlenül az azon tényre, hogy szerződő feleket jelen szerződéssel összefüggésben külön meghatalmazott ügyvédek képviselik, esetleges nem várt jogvita esetére a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző Ügyvédi Iroda jogosult a CAADEX Kft. képviselőjét ellátni.

18./ Szerződő felek jelen okiratot – mely 8 (azaz nyolc) 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, 2018. június 8.


CAADEX Kft.
 Vevő
 Képv: Szanyi Gábor ügyvezető


Komló Város Önkormányzata
 Eladó
 Képv: Polics József Polgármester



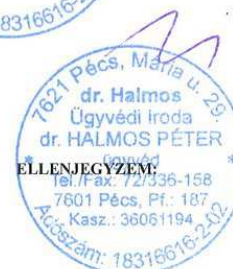
Ellenjegyzem Eladó megbízásából és meghatalmazása alapján (dr. Steiner Melinda ügyvéd: kamarai azonosító szám: 36072295) Komlón, 2018. június 8. napján:


 dr. Steiner Melinda
 ügyvéd
 7621 Pécsvárad, Szabadság u. 16.
 Telefon: 06-20/599-3266

Szerkesztettem és ellenjegyzem Vevő megbízásából és meghatalmazása alapján (dr. Halmos Ügyvédi Iroda, ügyintéző dr. Halmos Péter ügyvéd: kamarai azonosító szám: 36061194) Komlón, 2018. június 8. napján:


 CAADEX KFT. VEVŐ
 KÉPV: SZANYI GÁBOR ÜGYVEZETŐ


 KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA ELADÓ
 KÉPV: POLICS JÓZSEF POLGÁRMESTER



2. sz. melléklet



CAADDEX KFT
H 7391 Mindszentgodisa, Külterület 0157/4/a

Tárgy: Kérelem a 2015.12.18.-án **Komló Város Önkormányzat** és a **CAADDEX KFT** között létrejött ingatlan adás vételi szerződés tárgyában a vállalkozást segítő változtatás megvalósítására.

Tisztelt Polics József Polgármester Úr!

KOMLÓI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Pénzügyi Iroda

Érk.: dátum	szám: 5084
Íkl.: dátum	szám: 1106-2
Mell.:	Úi.: Kispálui

2024. MARCH 04

Nagyon köszönöm 2024.01.24-én kelt válaszát az előzőekben beadott kérelmünkre vonatkozóan, mely levele alapján az alábbiakban módosítanám kérelmünket:

A Caadex Kft. jelenleg Komlón 42 fő létszámmal stabilan működik, a komlói beruházást befejezte és a kivitelezőket kifizette becsülettel, dacára az elmúlt három év gazdaságot súlyosan terhelő történéseinek, mint a COVID járvány, az energiaválság és a szomszédos országokban zajló háború. Pedig minket is rendkívül érzékenyen érintettek ezen külső, tőlünk független gazdasági behatások.

Ezekkel a különbségekkel még egyikünk sem találkozott, de még a piacunk sem, ami magával vonja az energia árak, infláció kiemelten magasra emelkedését, és ezzel egyidőben a bérigények növekedését, szakmunkások elvándorlását és hiányát, és talán ellentmondásosan sajnos a munkanélküliség emelkedését is és várhatóan a gazdaság jelentős 50-70% -os lassulását iparágtól függően. Talán mondható a „kilátástalanság” szó megfelelően leírja a tapasztalt helyzetet, melyet nagyon komoly munkával, kitartással és figyelemmel lehet kezelni és megoldani.

Ebben a környezetben harcolunk, nap, mint nap, ahol a fennmaradás a legfőbb cél, de mivel közös érdekünk az ipari létesítmények és a beruházásaink működtetése, fennmaradása, aminek része a munkavállalók alkalmazása és megtartása is, és ezek mellet a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését is nagyon fontosnak tartjuk.

Kérelmem ezen adatok tudatában kezdeményeztem és örülnék, amennyiben az Önkormányzat engedményt tene annak érdekében, hogy meglévő (már több új dolgozót felvettünk a komlói telephelyre és folyamatosan létesítünk új munkahelyeket és keresünk rá dolgozókat) munkavállalóink jövője a lehető leghosszabb időintervallumra a jelen piaci környezetváltozásban biztosítható legyen.

Nyilván a lehetőségek és a tervezett kapacitásunk szerint a dolgozók mennyiségét folyamatosan jelenleg növeljük és küzdünk a lehető legtöbb termék piacra vitele tárgyában.



1106/2024 sz.



Ezen kívül 2023. június óta szoros együttműködést ápolunk Duális képzés keretében a Baranya Vármegyei Szakképzési Centrum Komlói Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium Intézménnyel, több szakmában oktatunk, összesen 106 saját dolgozót, ezen kívül nyári gyakorlatra is fogadunk diákokat.

A fentiek alapján kérem, hogy **50 főre** módosítsák az adásvételi szerződésben vállalt létszámvállalásunkat oly módon, hogy a **60 hónap helyett 120 hónapot 2022.06.16. napjától** kezdődően számolják (épület használatbavételi jogerő napja), az 50 fő létszámtalagot a vállalt 120 hónap tekintetében lehessen teljesíteni, (jelentése, hogy a létszámvállalást a teljes vállalási időszak átlagában, utólagos elszámolási kötelezettséggel teljesíthessük). Amennyiben a foglalkoztatotti létszámunk a vállalt átlagos 50 főnél magasabb lesz, akkor kérjük a foglalkoztatási időtartam ezzel arányos csökkentését. Ezzel kapcsolatban a vállalásunk előrehaladásáról beszámolunk.

Egyúttal szeretném a Polgármester Urat és a Testületet ismételtlen egy előre megbeszélte időpontban meghívni egy üzem bejárásra, mely során láthatják szándékaink komolyságát.

Várva válaszukat!

Mindszentgodisa, 2024.02.27.

Tisztelettel:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

Szanyi Gábor
Ügyvezető



3A VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály I.
Kömlő 7300 Kömlő Berek u. 3. Pf: 89.

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/9313/2024

2024.03.11

Szektor: 33

KOMLÓ

telterület

1520/26 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 49376 (m2) törlő határozat:126850/2/2022.06.28

.. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett üzemi terület	0	4.9376	0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 34048/4/2018.06.13
bejegyző határozat, érkezési idő: 30606/2015.02.02

törlő határozat: 34048/4/2018.06.13

jogcím: 1990.LXV.tv.107.par./2/.bek. 31456/2/1992.03.02

jogállás: tulajdonos

név: KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7300 KOMLÓ Városház tér 3

törzsszám: 15724100

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34048/4/2018.06.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: CAADEX KFT.

cím: 7391 MINDSZENTGODISA Külterület 0157/4/A hrsz.

törzsszám: 23183326

III. RÉSZ

.. bejegyző határozat, érkezési idő: 30606/2015.02.02

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

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30283/2016.01.12

törlő határozat: 34048/4/2018.06.13

Vételi jog 2017.06.18-ig

jogosult:

név: CAADEX KFT. törzsszám: 23183326

cím : 7391 MINDSZENTGODISA Külterület 0157/4/A hrsz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34048/4/2018.06.13

törlő határozat: 131334/2/2022.11.25

Visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség biztosítására. 2023.06.08-ig

jogosult:

név: KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15724100

cím : 7300 KOMLÓ Városház tér 3

Folytatás a következő lapon

3A VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Komló 7300 Komló Berek u. 3. Pf: 89.

Oldal: 2/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/9313/2024

2024.03.11

KOMLÓ

Szektor: 33

telterület

1520/26 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34048/4/2018.06.13

törlő határozat: 131334/2/2022.11.25

Elidegenítési és terhelési tilalom a visszavásárlási jog biztosítására.
utalás: III/3.

jogosult:

név: KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15724100
cím : 7300 KOMLÓ Városház tér 3

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 131436/3/2021.11.26

Jelzálogjog(első zálogjogi ranghely) 948 000 EUR,azaz kilencszázezer négyszázötvennyolcezer EUR és járulékai erejéig.

Képv.: OTP Bank Nyrt. Szekszárdi Igazgatóság (7100 Szekszárd, Szent I. tér 5-7.), Szerz.sz.: 1-1-21-4600-0184-6.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 131436/3/2021.11.26

Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás szerint bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/5.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 126850/2/2022.06.28

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítése.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 131464/3/2022.11.30

törlő határozat: 122094/2/2023.02.27

Jelzálogjog 500 000 EUR,azaz ötszázezer EUR és járulékai erejéig.

Képv.: OTP Bank Nyrt. Szekszárdi Igazgatóság (7100 Szekszárd, Szent I. tér 5-7.), Szerz.sz.: 1-1-22-4600-0276-3.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 131464/3/2022.11.30

törlő határozat: 122094/2/2023.02.27

Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás szerint bejegyzett jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/8.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

Folytatás a következő lapon

3AVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

Komló 7300 Komló Berek u. 3. Pf. 89.

Oldal: 3/3

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/9313/2024

2024.03.11

KOMLÓ

Szektor: 33

telterület

1520/26 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE
