



**NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA**

VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.

TELEFON: +36 42 524-540

E-MAIL: VAGYONGAZDALKODAS@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: VAGY/21- /2020.

Ügyintéző: Dr. Magyar Zoltán/File János

ELŐTERJESZTÉS

- Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteréhez -

**Nyíregyháza, Debreceni út mentén lévő 31557/6 hrsz-ú ingatlan megosztásából kialakuló 2 db,
mintegy 2,3 ha összterületű ingatlanok elidegenítésére történő kijelölésére és licit induló árának
meghatározására**

Kósa Árpád

Polgármesteri kabinet vezetője

Kórhut Ágnes

vagyongazdálkodási osztályvezető

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:

Dr. Szemán Sándor

címzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea

Jegyzői kabinet vezetője



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



Tisztelt Polgármester Úr!

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képezi az Ipari Parkban egy 2 ha 3189 m² területű, 31557/6 hrsz-ú, kivett beépítettlen terület megnevezésű ingatlan.

Bartók Dávid a Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. ügyvezetője jelzéssel élt Osztályunk irányába, mely szerint a „Nyír-lift” Kft. (1034 Budapest, Kenyeres u 44. 1/2.), továbbá a „Carpentop” Kft. (4400 Nyíregyháza, Víz u. 24.) 5000-Ft/m² + ÁFA értéken vételi szándékát fejezte ki az Ipari Parkban lévő fenntebb említett, önkormányzati tulajdonú, összesen 2,3 ha területből megosztással kialakuló ingatlanokra vonatkozóan.

A tájékoztatás szerint a Nyír-Lift Kft. a korábban Önkormányzattól vásárolt, közvetlen telekszomszédságban található telephelyét kívánja bővíteni, míg a Carpentop Kft. régi telephelyét ide kívánja áttelepíteni. Mindkét cég szándékában áll az ingatlanból megosztással kialakuló kb. 1,15 ha nagyságú terület megvásárlása, oly módon, hogy a végleges adásvételi szerződést az ingatlan megosztását követően, legkésőbb 2021. november 30. napjáig kívánják megkötni. Mindkét vevő, hogy kifejezze irányunkba fennálló komoly vételi szándékát, hajlandó előszerződést kötni, melyben foglaló, valamint kötbér megfizetését is vállalják arra az esetre, amennyiben nekik felróható okból nem valósulna meg az adás-vétel.

A Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértő, a 31557/6 hrsz-ú, 2 ha 3189 m² területű ingatlan forgalmi értékét 4.934,- Ft/m² + ÁFA., összesen bruttó 145.300.000-Ft. összegben határozta meg.

Fentiekén túl földmérő szakember is felkérésre került az ingatlan megosztására vonatkozó változási vázrajz elkészítésére, mely a 83/2020 munkaszám alatt készült el és melyet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya záradékolta. A változási vázrajz alapján a telekalakítást követően az alábbi ingatlanok alakulnak ki: 31557/7 hrsz-ú, 11.594 m² alapterületű és 31557/8 hrsz-ú 11.595 m² alapterületű ingatlanok.

Figyelemmel a leírtakra, javasoljuk a Nyíregyháza belterület 31557/6 hrsz-ú, kivett beépítettlen terület megnevezésű ingatlan megosztásából kialakuló - a mellékelt helyszínrajzon megjelölt –

- 31557/7 hrsz-ú 11.594 m² alapterületű ingatlant a „Nyír-lift” Kft. részére zárt pályázat keretén belül történő elidegenítésre kijelölését, a licit induló árának 5.000,-Ft/m² + ÁFA egységáron történő meghatározását,
- 31557/8 hrsz-ú 11.595 m² alapterületű ingatlant a „Carpentop” Kft. részére zárt pályázat keretén belül történő elidegenítésre kijelölését, a licit induló árának 5.000,-Ft/m² + ÁFA egységáron történő meghatározását,

továbbá, ezen jogügyletek lebonyolítására vonatkozó előszerződés, majd a végleges adás-vételi szerződés megkötését.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat a határozat-tervezet jóváhagyására.

Nyíregyháza, 2020. december 21.


Kohut Ágnes
osztályvezető

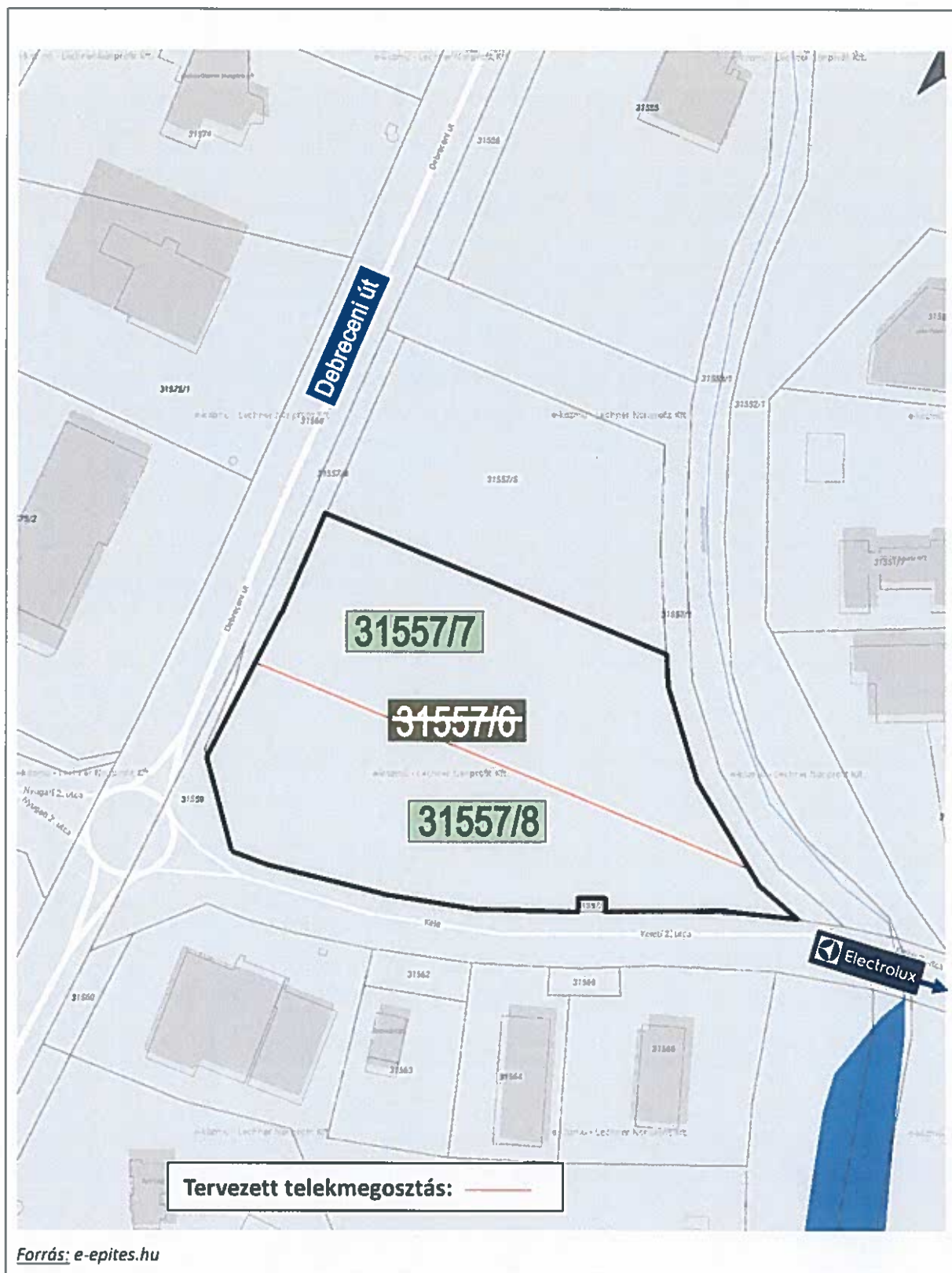


WWW.NYIREGYHAZA.HU



N Y Í R E G Y H Á Z A





Határozat - tervezet

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉNEK**

**...../2020.(.....) számú, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése
hatáskörében eljárva meghozott**

határozata

**Nyíregyháza, Debreceni út mentén lévő 31557/6 hrsz-ú ingatlan megosztásából kialakuló 2 db,
mintegy 2,3 ha összterületű ingatlanok elidegenítésére történő kijelöléséről és licit induló árának
meghatározásáról**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

a katasztrófavédelemről és a hozzákapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§. (4) bekezdése alapján

a Nyíregyháza belterület 31557/6 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan megosztásából kialakuló

1./ 31557/7 hrsz.-ú, 11.594 m² alapterületű ingatlant a „Nyír-lift” Kft. (1034 Budapest, Kenyeres u 44. 1/2.), részére zárt pályázat keretén belül történő elidegenítésre kijelöli, a licit induló árának 5.000,- Ft/m² + ÁFA egységáron határozza meg.

2./ 31557/8 hrsz.-ú, 11.595 m² alapterületű ingatlant a „Carpentop” Kft. (4400 Nyíregyháza, Víz u. 24.) részére zárt pályázat keretén belül történő elidegenítésre kijelöli, a licit induló árának 5.000,- Ft/m² + ÁFA egységáron határozza meg.

azzal a feltétellel, hogy a vevők az előszerződésben az Önkormányzat irányában fennálló vételi szándékuk megerősítése végett 15 % kötbér, illetve 15 % foglaló megfizetését vállalják, továbbá az ingatlan megosztása után, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat átvételét követően, legkésőbb 2021. november 30. napjáig a végleges adásvételi szerződést Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatával megkötik.

Felhatalmazza: Dr. Kovács Ferenc polgármestert az előszerződés, az adásvételi szerződés, illetve a tárgyi jogügylettel szorosan összefüggő egyéb dokumentum aláírására.

Utasítja: a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, a szükséges intézkedések megtételére

Felelős: Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

A határozatot kapiák:

1./ a Közgyűlés tagjai

2./ a címzetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői



ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 731762, KSH számjel.: 15731766-8411-321-15, adószám: 15731766-2-15, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester) mint **eladó** – továbbiakban **eladó**

másrészről a **Nyír-Lift Kft.** (székhely: 1036 Budapest, Lajos utca 74-76. IV. em., cégjegyzékszám: 01 09 875031, adószám: 10352315-2-41, Ksh számjel: 10352315-2822-113-01., képviselő: Kovács Dániel Attila) mint **vevő**, – továbbiakban **vevő**,

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1. Felek megállapítják, hogy a Nyíregyháza belterületi **31557/6 hrsz.-ú, 2 ha 3189 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.**
2. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része (teherlap) az alábbi bejegyzéseket tartalmazza, melynek alapján az ingatlant az alábbiakban felsoroltak terhelik:
 - az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 1. pontja alatt Vezetékjog 22 kV-os földkábel és biztonsági övezete 236 nm területre teher került bejegyzésre az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt., mint jogosult javára.
 - az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 2. pontja alatt Vezetékjog 22 kV-os földkábelre 236 nm területre teher került bejegyzésre az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt., mint jogosult javára.
 - az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 3. pontja alatt Vezetékjog 22 kV-os légvezeték és biztonsági övezete 550 nm területre teher került bejegyzésre az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt., mint jogosult javára.
 - az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 4. pontja alatt Vezetékjog 22 kV-os közcélú légvezeték 967 nm területre teher került bejegyzésre az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt., mint jogosult javára.
3. Szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pont szerinti ingatlan megosztásáról az eladó a 83/2020 munkaszám alatt változási vázrajzot készítettett, amelyet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya záradékol.

A változási vázrajz alapján a telekalakítást követően az 1. pont szerinti ingatlanból az alábbi ingatlanok alakulnak ki: 31557/7 hrsz.-ú, 11.594 m² alapterületű és 31557/8 hrsz.-ú 11.595 m² alapterületű ingatlanok.

4. Eladó a jelen szerződés 3. pontja szerint kialakuló 31557/7 hrsz.-ú, 11.594 m² alapterületű, 1/1 tulajdoni hányadát, az ezen ingatlanra a jelen szerződés 2. pontjában foglalt terhek visszajegyzésén túlmenően, per-, igény-, szolgálat-, széljegy-, és tehermentesen el kívánja adni, a vevő pedig meg kívánja vásárolni az összesen **bruttó 73.621.900,-Ft, azaz hetvenhárommillió hatszázhuszonegyezer kilencszáz Forint vételárért.**

Felek rögzítik, hogy Eladó a tárgyi ingatlan vonatkozásában talajvizsgálati jelentést, lőszermegosztási dokumentációt és előzetes régészeti dokumentációt készítettett, melyeket az adásvételi szerződés megkötésekor átad Vevő számára.

5. Felek tudomással bírnak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény előírásai szerint az ingatlan adásvétel folytán osztatlan közös tulajdon nem jöhet létre, melynek okán szükséges az ingatlan megosztása. Felek tudomásul veszik azt a tényt is, miszerint az itt hivatkozott jogszabály alapján a kialakításra kerülő ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melynek alapján a kialakításra kerülő ingatlan felajánlása a végleges adásvételi szerződés aláírását követően történhet meg.

6. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a telekmegosztást követően, de legkésőbb 2021. november 30. napjáig végleges adásvételi szerződést kötnek egymással.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen előszerződést – amennyiben a vevő érdekeltségi körébe tartozó pályázat kiírásra kerül – a pályázati kiírásnak megfelelően, az azzal való összhang megteremtése céljából közös megegyezéssel módosíthatják, új előszerződés vagy adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg felbonthatják.

7. Felek jelen okiratban rögzítik, hogy amennyiben a vevőnek felróható okból az adásvételi szerződés megkötésére az 6. pontban rögzített hatánapig nem kerül sor, úgy a vevő köteles a bruttó vételár 15%-ának megfelelő, 11.043.285,-Ft összegű, azaz tizenegymillió-negyvenháromezer-kettőszáznyolcvanöt forint összegű megíúsulási kötbért megfizetni az eladó részére a hatánap lejártát követő 5 munkanapon belül, az eladó OTP Bank pénzüzetnél vezetett 11744003-15402006-00000000 számú bankszámlájára, banki átutalás útján.
8. Eladó a végleges adásvételi szerződés megkötésével, illetőleg a teljes vételár részére történő megfizetésével egyidejűleg adja birtokba a kialakításra kerülő ingatlant a vevő részére, aki attól a naptól kezdődően húzza annak hasznait és viseli terheit is.
9. Felek kijelentik, hogy az eladó magyarországi helyi önkormányzat, amely jogi személy, vevő magyarországi jogi személy, továbbá, hogy ingatlanszerzésre és átruházásra jogosultak, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
10. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés kölcsönös érdekeik alapján jött létre, annak tartalmát ismerik, a benne foglaltakkal maradéktalanul egyetértenek. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen szerződést tévedéstől, megtévesztéstől, kényszerítéstől, valamint mindennemű jogellenes magatartástól mentesen kötik meg.
11. Vevő tulajdonjogának, valamint adásvétel és telekalakítás jogcímén történő tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről, visszajegyzéséről eladó gondoskodik, a tulajdonjog átírásával kapcsolatos költségek a vevőket terhelik.
12. Felek közös akaratukkal megbízást adnak Dr. Magyar Zoltán jogtanácsos részére, hogy jelen adásvételi előszerződést ellenjegyezze és a feleket majd az illetékes földhivatal előtti eljárásban jelen jogügylettel kapcsolatban teljes jogkörrel képviselje, aki a részére adott megbízást aláírásával elfogadja.
13. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges vitákat elsődlegesen tárgyalásos úton kívánják rendezni, ennek sikertelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét, amelynek mindenkor alávetik magukat.
14. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

Jelen szerződés egymással megegyező 3 számozott oldalból álló, 11 eredeti példányban készült.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2020.

.....
Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviselőtében
Dr. Kovács Ferenc
polgármester

.....
Nyír-Lift Kft.
képviselőtében: Kovács Dániel Attila
vevő

Pénzügyileg ellenjegyezte:

Dátum:

Aláírás:

„Ellenjegyzem”
Dr. Magyar Zoltán jogtanácsos
KASZ: 36075648

ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 731762, KSH számjel.: 15731766-8411-321-15, adószám: 15731766-2-15, képviselő: Dr. Kovács Ferenc polgármester) mint **eladó** – továbbiakban eladó

másrészről a **Carpentop Kft.** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Víz u. 24., cégjegyzékszám: 15 09 078194, adószám: 23505953-2-15, Ksh számjel: 23505953-4120-113-15., képviselő: Havacs István Árpád) mint **vevő**, – továbbiakban vevő,

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

3. Felek megállapítják, hogy a Nyíregyháza belterületi **31557/6 hrsz.-ú, 2 ha 3189 m²** területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.**
4. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része (teherlap) az alábbi bejegyzéseket tartalmazza, melynek alapján az ingatlant az alábbiakban felsoroltak terhelik:
 - az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 1. pontja alatt Vezetékjog 22 kV-os földkábel és biztonsági övezete 236 nm területre teher került bejegyzésre az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt., mint jogosult javára.
 - az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 2. pontja alatt Vezetékjog 22 kV-os földkábelre 236 nm területre teher került bejegyzésre az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt., mint jogosult javára.
 - az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 3. pontja alatt Vezetékjog 22 kV-os légvezeték és biztonsági övezete 550 nm területre teher került bejegyzésre az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt., mint jogosult javára.
 - az ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 4. pontja alatt Vezetékjog 22 kV-os közcélú légvezeték 967 nm területre teher került bejegyzésre az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt., mint jogosult javára.

3. Szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pont szerinti ingatlan megosztásáról az eladó a 83/2020 munkaszám alatt változási vázrajzot készítettett, amelyet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya záradékol.

A változási vázrajz alapján a telekalakítást követően az 1. pont szerinti ingatlanból az alábbi ingatlanok alakulnak ki: 31557/7 hrsz.-ú, 11.594 m² alapterületű és 31557/8 hrsz.-ú 11.595 m² alapterületű ingatlanok.

4. Eladó a jelen szerződés 3. pontja szerint kialakuló 31557/8 hrsz.-ú, 11.595 m² alapterületű, ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, az ezen ingatlanra a jelen szerződés 2 pontjában foglalt terhek visszajegyzésén túlmenően, per-, igény-, szolgalm-, széljegy-, és tehermentesen el kívánja adni, a vevő pedig meg kívánja vásárolni az összesen **bruttó 73.628.250,-Ft, azaz hetvenhárommillió-hatszázhuszonnyolcezer-kettőszázötven Forint vételárért.**

Felek megállapodnak, hogy a vételár részét képezi az Eladó által a tárgyi ingatlan vonatkozásában készítettett talajvizsgálati jelentés, lőszermentesítési dokumentáció és előzetes régészeti dokumentáció.

Vevő a jelen előszerződés aláírását követő 60 napon belül az eladó részére, az OTP Bank pénzügyintézetnél vezetett 11744003-15402006-00000000 számú bankszámlájára, banki átutalás útján megfizeti a bruttó vételár 15%-ának megfelelő, azaz 11.044.238,-Ft. azaz tizenegymillió-negyvennégyezer-kettőszázharmincnyolc forint összeget, melyet felek foglalónak tekintenek.

Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a foglalo jogi természetével teljes körűen tisztában vannak, az azzal kapcsolatos részletes tájékoztatást eljáró jogtanácsostól megkapták.

5. Felek tudomással bírnak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény előírásai szerint az ingatlan adásvétel folytán osztatlan közös tulajdon nem jöhet létre, melynek okán szükséges az ingatlan megosztása. Felek tudomásul veszik azt a tényt is, miszerint az itt hivatkozott jogszabály alapján a kialakításra kerülő ingatlan vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melynek alapján a kialakításra kerülő ingatlan felajánlása a végleges adásvételi szerződés aláírását követően történhet meg.

Felek már itt kinyilatkoztatják, hogy amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási jogával élni kíván és a vevővel ezen okból nem jöhet létre az adásvétel, a jelen szerződésben rögzített foglalo összegét az eladó a Magyar Állam nyilatkozatát követő 15 napon belül egyszeresen visszafizeti a vevőnek.

6. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a telekmegosztást követően, de legkésőbb 2021. november 30. napjáig végleges adásvételi szerződést kötnek egymással.
7. Eladó a végleges adásvételi szerződés megkötésével, illetőleg a teljes vételár részére történő megfizetésével egyidejűleg adja birtokba a kialakításra kerülő ingatlant a vevő részére, aki attól a naptól kezdődően húzza annak hasznait és viseli terheit is.
8. Felek kijelentik, hogy az eladó magyarországi helyi önkormányzat, amely jogi személy, vevő magyarországi jogi személy, továbbá, hogy ingatlanszerzésre és átruházásra jogosultak, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
9. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés kölcsönös érdekeik alapján jött létre, annak tartalmát ismerik, a benne foglaltakkal maradéktalanul egyetértenek. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen szerződést tévedéstől, megtévesztéstől, kényszerítéstől, valamint mindennemű jogellenes magatartástól mentesen kötik meg.
10. Vevő tulajdonjogának, valamint adásvétel és telekalakítás jogcímén történő tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről, visszajegyzéséről eladó gondoskodik, a tulajdonjog átírásával kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
11. Felek közös akaratukkal megbízást adnak Dr. Magyar Zoltán jogtanácsos részére, hogy jelen adásvételi előszerződést ellenjegyezze és a feleket majd az illetékes földhivatal előtti eljárásban jelen jogügylettel kapcsolatban teljes jogkörrel képviselje, aki a részére adott megbízást aláírásával elfogadja.
12. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges vitákat elsődlegesen tárgyalásos úton kívánják rendezni, ennek sikertelensége esetére kikötik a nyíregyházi székhelyű, hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét, amelynek mindenkor alávetik magukat.
13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

Jelen szerződés egymással megegyező 3 számozott oldalból álló, 11 eredeti példányban készült.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2020.

.....

Nyíregyháza Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviselőtében
Dr. Kovács Ferenc
polgármester

.....

Carpentop Kft.
képviselőtében: **Havacs István Árpád**
vevő

Pénzügyileg ellenjegyezte:

Dátum:

Aláírás:

„Ellenjegyzem”
Dr. Magyar Zoltán jogtanácsos
KASZ: 36075648