

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő – testület 2016. február 29-i rendkívüli nyilvános ülésére

- Tárgy:** A tapolcai 4507/1. és 4507/21. hrsz-ú ingatlanok hasznosítása
- Előterjesztő:** Dobó Zoltán polgármester
- Előkészítette:** Lévai József alpolgármester
Ughy Jenőné jegyző
- Megtárgyalja:** Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság
Gazdasági Bizottság
- Meghívandó:** Németh Zoltán, SMC-PROPERTY Kereskedelmi Kft. ügyvezetője
Jáger Tamás Zsolt, InnoPan TECH Gyártó és Kereskedelmi Kft.
ügyvezetője
Szegőné Kemerle Judit, EC-CONT Gazdaság-ellenőrző és
Vagyonértékelő Kft. felszámolóbiztos
dr. Gelencsér Mihály ügyvéd

Tisztelt Képviselő – testület!

Tapolca Város Önkormányzata a Tapolca 4507/1. és 4507/21. hrsz alatt lévő ingatlanokat 2013. augusztus 1-jén értékesítette „BHA” Bíró Hűtéstechnikai és Acélszerkezetgyártó Ipari Kft.-nek. A szerződő felek akkor az ingatlanok vételárát kölcsönös egyeztetés alapján 50.000.000,- forint összegben határozták meg. Az Önkormányzat által megrendelt értébecslés alapján az ingatlanok forgalmi értéke 97.316.883,- forint volt. A csökkentett érték meghatározására azért került sor, mert a vevő különböző pályázatokon GOP és KDOP sikeresen vett részt, és a megvásárolandó telephelyeken ipari gyártócsarnokokat akart létesíteni, amelyekkel részben munkahelyeket őrzött volna meg, részben pedig új munkahelyeket teremtett volna. Az adásvételi szerződésben kikötésre került, hogy legalább 20 évig székhelyét nem helyezi át Tapolcáról, valamint 5 éves időtartamra visszavásárlási jog alapítását kötötték ki az Önkormányzat számára, és a visszavásárlási ár megegyezett a rögzített vételárral. A vevő az adásvételi szerződésben nyilatkozta, hogy ha kötelezettségeit maradéktalanul nem teljesíti, úgy meghiúsulási kötbért kell kifizetnie 47.316.883,- forint összegben. A vételárát a vevő kifizette, az ingatlanok tulajdonjoga átírássra került.

Mindannyiunk által ismert okok miatt a beruházás nem, illetve részben valósult meg, a BHA Kft. felszámolás alá került. A felszámoló EC-CONT Gazdaság-ellenőrző és Vagyonértékelő Kft. felé jeleztük, hogy az eredeti adásvételi szerződés 16. pontja alapján

az Önkormányzat élhet a visszavásárlási jogával. A felszámoló meghatározta az ingatlanok vételárát visszavásárlási jog alapján 50.000.000,- forint összegben. A BHA Kft. az ingatlanokban nem tudta megvalósítani az adásvételi szerződésben kikötött beruházásokat, azonban értéknövelő fejlesztéseket már elkezdett és ennek összegét a felszámoló 47.316.883,- forint összegben értékgyarapodás címén megállapította.

A visszavásárlási jog jogosultja, tehát az Önkormányzat élhet a kijelölési jogával. Erre az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 373. § (4) bekezdése adja meg a lehetőséget. A hatályon kívül helyezett Ptk. rendelkezéseinek alkalmazását pedig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 50. §-a mondja meg. A kijelölt vevő az SMC-PROPERTY Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (Budaörs). Kijelölt vevőként ez a Kft. az előbbiekben megnevezett ingatlanokat a vételár egyidejű kifizetése mellett megveszi, és továbbra is a korábban kitűzött célt valósítaná meg, Tapolca város gazdasági életét ösztönző tevékenységet végezne. Az előterjesztés 1. számú melléklete ezt a megállapodás – tervezetet tartalmazza.

A kijelölt cég azonos tulajdonosi körébe tartozó InnoPan TECH Kft. sikeresen pályázott légtechnikai előszigetelt panelgyártó üzem, táblásító gyártósor beszerzésére. Ezeket Tapolcán a megnevezett ingatlanokra akarja telepíteni, illetve működtetni. A 3. számú melléklet a beruházási projekttervet mutatja be.

Az Önkormányzat, az SMC Kft. és az InnoPan TECH Kft. közötti külön megállapodás – tervezetet a 2. számú melléklet tartalmazza. A megállapodás – tervezet az Önkormányzat részére biztosít kedvezményt és garanciát.

Kérem a Tisztelt Képviselő – testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzat Képviselő – testülete az Önkormányzatot megillető visszavásárlási joga gyakorlására kijelöli az SMC-PROPERTY Kereskedelmi Kft. 2040 Budaörs, Kamaraerdei u. 2. száma alatti társaságot.

A kijelölésre az 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) 373. § (4) bekezdése, a 374. § (5) bekezdése, a 685. § c) pontja, továbbá a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 1. §-a alapján kerül sor.

A visszavásárlási jog kijelölésére figyelemmel az SMC-PROPERTY Kft. jogosult a visszavásárlási szerződés megkötésére a felszámolás alatt álló „BHA” Bíró Kft-vel a tapolcai 4507/1. és 4507/21. hrsz alatti ingatlanokra vonatkozóan.

A kijelölés alapján az SMC-PROPERTY Kft. köteles a vételár egészének teljesítésére közvetlenül a felszámoló által megadott számlára.

Felhatalmazza Tapolca Város Polgármesterét, hogy az előterjesztés mellékleteit képező megállapodásokat aláírja.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Tapolca, 2016. február 26.

Dobó Zoltán
polgármester

**MEGÁLLAPODÁS
VISSZAVÁSÁRLÁSI JOG KIJELÖLÉSÉRŐL
ÉS
VISSZAVÁSÁRLÁSI JOGGAL KAPCSOLATOS ELSZÁMOLÁSRÓL**

amely létrejött egyrésről

„BHA” BÍRÓ Hűtéstechnikai és Acélszerkezetgyártó Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság „felszámolás alatt” (székhely: 8300 Tapolca, Dózsa Gy. u. 34.; cégjegyzékszám: 19-09-504562; adószám: 11673693-2-19; képviseli: EC-CONT Gazdaság-ellenőrző és Vagyonértékelő Kft. Felszámoló kijelölt felszámoló: Szegőné Kemerle Judit), visszavásárlási joggal érintett jogviszony vevője, eredeti vevő – továbbiakban: **Korábbi Vevő, vagy Visszavásárlási jog kötelezettje, vagy Eladó** –

másrésről

Tapolca Város Önkormányzata (8300 Tapolca, Hősök tere 15.; törzskönyvi azonosító szám: 734169; képviseli: Dobó Zoltán polgármester) visszavásárlási joggal érintett jogviszony eladója, eredeti eladó – továbbiakban: **Korábbi Eladó, vagy Visszavásárlási jog jogosultja** –

harmadrésről

SMC-PROPERTY Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2040 Budaörs, Kamaraerdei út 2.; cégjegyzékszám: 13-09-154440, adószáma: 12417276-2-13, KSH száma: 12417276-6810-113-01; képviseli: Németh Zoltán ügyvezető), mint Visszavásárlási jog jogosultja által kijelölt vevő – továbbiakban: **Kijelölt Vevő, vagy Vevő** –

Korábbi Vevő és Korábbi Eladó, valamint Kijelölt Vevő a továbbiakban együttes említésük esetén **Szerződő felek** között alulírott helyen, időben az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Korábbi Eladó kizárólagos tulajdonát képezték az alábbi ingatlanok
 - 1.1. a **Tapolcai Járási Hivatal által Tapolca belterület 4507/1 hrsz-on** nyilvántartott, kivett telephely és 12 db épület megnevezésű, 52.975 m² területű, természetben Tapolca, Keszthelyi út alatt található – továbbiakban: **Ingotlan1** –.
 - 1.2. **Tapolcai Járási Hivatal által Tapolca belterület 4507/21 hrsz-on** nyilvántartott, kivett telephely és 5 db épület megnevezésű, 19.760 m² területtel, mely a természetben a Tapolca, Keszthelyi út alatt található – továbbiakban: **Ingotlan2** –Ingotlan1 és Ingotlan2 a továbbiakban együttes említésük esetén: **Ingotlanok** –
2. Felek rögzítik, hogy az Ingotlanok tekintetében Korábbi Eladó és Korábbi Vevő között 2013. augusztus 1. napján adásvételi szerződés – továbbiakban: **Adásvételi szerződés** – jött létre, mely alapján a Korábbi Vevő megszerezte az Ingotlanok tulajdonjogát 1/1 arányban. Az Adásvételi szerződés 16. pontja értelmében a Korábbi Eladó javára visszavásárlási jog került kikötésre. A visszavásárlási jog 5 év időtartamra az Ingotlanok tulajdoni lapjának III. részére 36966/4/2013.08.30. számú bejegyző határozattal bejegyzésre került.
3. Felek rögzítik, hogy figyelemmel arra a tényre, hogy az Adásvételi szerződés és a visszavásárlási jog alapítására az 1959. év IV. tv. hatálya alatt került sor és a jelen szerződésbe foglalt jogok és kötelezettségek ezen jogviszonyból fakadnak a PTKÉ 50.§-a értelmében a régi Ptk. szabályai irányadóak a visszavásárlási jog gyakorlása során.
4. Az adásvételi szerződésben a visszavásárlási ár 50.000.000,-Ft-ban került kikötésre. Felek rögzítik, hogy a Korábbi Vevő által értéknövelő beruházások kerültek elvégzésre az Ingotlan1 tekintetében, illetve az építési munkálatok alatt épületek kerültek elbontásra, valamint az Ingotlanokon az átalakítások során felgyülemlett hulladék, építési törmelék található. Felek rögzítik, hogy figyelemmel arra, hogy a visszavásárlási jog gyakorlása esetén az értékgyarapodás elszámolása is szükséges, az értéknövelő beruházások, bontások, építési törmelék szennyezés és egyéb időközben bekövetkezett avulást figyelembe véve az Ingotlanok értékgyarapodását 47.316.883,-Ft összegben került meghatározásra – továbbiakban: **Értékgyarapodás** – a

Korábbi Vevő és a Korábbi Eladó között. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1 épületének szerkezetével összeépítésre került egy darupálya, melynek a tulajdonjoga vitatott, továbbá egy homokfúvó helyiség/berendezés.

SZERZŐDÉS TÁRGYA

5. Szerződő felek rögzítik, hogy a korábbi Vevő kizárólagos tulajdonát képezi
- 5.1. a Tapolcai Járási Hivatal által Tapolca belterület 4507/1 hrsz-on nyilvántartott, kivett telephely és 12 db épület megnevezésű, 52.975 m² területű, természetben Tapolca, Keszthelyi út alatt található – továbbiakban: Ingatlan1 –.**
- 5.2. Tapolcai Járási Hivatal által Tapolca belterület 4507/21 hrsz-on nyilvántartott, kivett telephely és 5 db épület megnevezésű, 19.760 m² területtel, mely a természetben a Tapolca, Keszthelyi út alatt található – továbbiakban: Ingatlan2 –**
- Ingatlan1 és Ingatlan2 a továbbiakban együttes említésük esetén: **Ingatlanok** –
6. Eladó tulajdonjogát a 2016. napján az ún. TAKARNET rendszerről letöltött tulajdoni lappal igazolja. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján feldolgozatlan széljegy nem található.
7. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések találhatóak:

Az Ingatlan1 tulajdoni lap III. része:

1. sorszámú bejegyzés: Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 4507 hrsz-ú földrészlet megosztásával.
3. sorszámú bejegyzés: Visszavásárlási jog 5 éves időtartamra. Jogosult: Tapolca Város Önkormányzata.
7. sorszámú bejegyzés: Egyetemleges jelzálogjog 70.450.000,-Ft és erejéig, a III/4. sorszám alatt törölt jelzálogjog ranghelyén, rangfenntartás. Terheli még a 4507/21 hrsz-ú ingatlant. Jogosult: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.
8. sorszámú bejegyzés: Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására. Utalás: III/7. Jogosult: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.
9. sorszámú bejegyzés: Egyetemleges jelzálogjog 49.998.750,-Ft tőke és járulécai erejéig. Érinti még a 4507/21 hrsz-ú ingatlant. A III/7.sorszám alatt bejegyzett, a K&H Bank Zrt. zálogjogát követő, a III/6. sorszám alatt bejegyzett a Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt. zálogjogát megelőző ranghelyre. Jogosult: Nemzetgazdasági Minisztérium

Az Ingatlan2 tulajdoni lap III. része:

1. sorszámú bejegyzés: Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 4507 hrsz-ú földrészlet megosztásával.
3. sorszámú bejegyzés: Visszavásárlási jog 5 éves időtartamra. Jogosult: Tapolca Város Önkormányzata.
7. sorszámú bejegyzés: Egyetemleges jelzálogjog 70.450.000,-Ft és erejéig, a III/4. sorszám alatt törölt jelzálogjog ranghelyén, rangfenntartás. Terheli még a 4507/1 hrsz-ú ingatlant. Jogosult: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.
8. sorszámú bejegyzés: Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására. Utalás: III/7. Jogosult: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.
9. sorszámú bejegyzés: Egyetemleges jelzálogjog 49.998.750,-Ft tőke és járulécai erejéig. Érinti még a 4507/1 hrsz-ú ingatlant. A III/7.sorszám alatt bejegyzett, a K&H Bank Zrt. zálogjogát követő, a III/6. sorszám alatt bejegyzett a Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt. zálogjogát megelőző ranghelyre. Jogosult: Nemzetgazdasági Minisztérium
10. sorszámú bejegyzés: Végrehajtási jog 15.124.35,-Ft adótartozás és járulécai erejéig. Jogosult: Nemzeti Adó-és Vámhivatal
11. sorszámú bejegyzés: Végrehajtási jog 950.485,-Ft főkövetelés és járulécai erejéig. Jogosult: HILTI Szolgáltató Kft.
12. sorszámú bejegyzés: Végrehajtási jog 2.577.365,-Ft főkövetelés és járulécai erejéig. Jogosult: Powder Trade Kft.

FELSZÁMOLÓ KIJELENTÉSEI

8. Felek rögzítik, hogy a Veszprém Megyei Bíróság 6. Fpk. 19-15-000023/25 számú végzésével elrendelte annak a Céglőnyben való közzétételét, hogy az Korábbi Vevő felszámolását elrendelte. A felszámolónak az **EC-CONT Gazdaság-ellenőrző és Vagyonértékelő Kft.** (8200 Veszprém, Egyetem u. 9.; Cg. 19-09-513988), felszámolóbiztosnak Szegőné Kemerle Juditot jelölte ki. A felszámolás kezdő időpontja 2015. 11. 20. napja.
9. Az 1991. évi XLIX. tv. (Cstv.) 49. §-a alapján a felszámoló a felszámolás alatt álló gazdasági társaság vagyontárgyait jogosult és köteles értékesíteni, ezen jogügyletek megkötése során a kijelölt felszámolóbiztos az Eladó képviselőjeként jár el.

VISSZAVÁSÁRLÁSI JOG JOGOSULTJÁNAK KIJEJÖLÉSE

10. Felek rögzítik, hogy figyelemmel arra, hogy a Korábbi Vevő felszámolás alá került az Adásvételi szerződésben tett vállalásainak a Korábbi Eladóval szemben nem tudott eleget tenni. Annak érdekében, hogy az Ingatlanok által továbbra is a korábban kitűzött cél, miszerint a Város gazdasági életét ösztönző tevékenység végzésére kerüljön sor az ingatlanokon a Visszavásárlási jog jogosultja ki kívánja jelölni a visszavásárlási jog gyakorlására a Kijelölt Vevőt.
11. **Korábbi Eladó kijelenti**, hogy figyelemmel arra, hogy az Adásvételi szerződés alapján kitűzött cél nem valósult meg a **visszavásárlási jogának a gyakorlása érdekében** a képviselő-testület 113/2012. (VI. 15.) képviselő - testületi határozata szerinti felhatalmazás alapján **élni kíván az őt, mint gazdálkodó szervezetet a Ptk. 373.§ (4) bekezdésében foglalt szabálya alapján megillető kijelölés jogával.**
12. Korábbi Eladó, mint visszavásárlási jog jogosultja az Ingatlanok tekintetében fennálló **visszavásárlási jog gyakorlására kijelöli** az **SMC-PROPERTY Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaságot** (székhely: 2040 Budaörs, Kamaraerdei út 2.; cégjegyzékszám: 13-09-154440, adószáma: 12417276-2-13, KSH száma: 12417276-6810-113-01; képviseli: Németh Zoltán ügyvezető).

KIJELÖLT VEVŐ NYILATKOZATA

13. **Kijelölt Vevő** jelen Megállapodás aláírásával **kijelenti, hogy** a visszavásárlásra jogosult által tett **kijelölést elfogadja**. Kijelölt Vevő kijelenti, hogy a cégcsoporthoz tartozó leányvállalatuk jelen Megállapodás aláírásakor *GINOP -1.2.1-15- Mikro, kis- és középvállalkozások termelési kapacitásainak bővítése pályázaton* nyert támogatást, mely áttaktiválására a jelen Ingatlanokon megvalósuló telephelyen kerül sor, az Ingatlanok megvásárlását követően. Ezen áttaktiválással kapcsolatos nyilatkozatát a pályázat nyertese és arra tekintettel, annak keretében közel 1 Millió forint értékű beruházást- gyártósor telepítését megvalósító társaság jelen Megállapodás aláírásával egyidejűleg nyilatkozatban vállalták.
14. **Kijelölt Vevő kijelenti, hogy a kijelölés alapján őt illető visszavásárlási jog gyakorlásának jogával élni kíván.**
15. Felek megállapodnak abban, hogy Korábbi Vevő, mint Eladó eladja, Kijelölt Vevő, mint Vevő pedig általa megtekintett állapotban megveszi az Ingatlanokat azok valamennyi természetes és jogi tartozékával együtt.
16. Felek rögzítik, hogy figyelemmel a 4. pontban ismertetett átalakításokra a visszavásárlási jog gyakorlása során értékgyarapodás elszámolása szükséges, melyet Kijelölt Vevő (vevő) jelen szerződés aláírásával is elfogad. Felek megállapodására figyelemmel a visszavásárlási jog gyakorlása során az alábbiak szerint történik meg az elszámolás felek között:
 - 16.1. az Ingatlanok vételára a visszavásárlási jog alapján az Adásvételi szerződésben meghatározott (tárgyi adómentes) 50.000.000,-Ft összeg.
 - 16.2. A Korábbi Vevő által eszközölt értéknövelő beruházások alapján keletkezett Értékgyarapodás 47.316.883,-Ft összeg.

17. Felek kijelentik, hogy az Értégyarapodás megállapításakor figyelembe vették a beruházás értékét és az abban bekövetkezett amortizációt, továbbá az épületek elbontása okán és azzal összefüggésben történt értékcsökkenést, így a jelen értégyarapodásként meghatározott összeget, mint helyeset és értékarányosat kifejezetten elfogadják. Felek jelen Megállapodás aláírásával kifejezetten lemondanak a jelen érték meghatározással szembeni megtámadási jogukról. Korábbi Vevő kijelenti, hogy amennyiben a jelen Megállapodásban foglaltak szerint a teljes összeg megfizetésre került a megjelölt bankszámlára a Korábbi Vevőnek sem a Korábbi Eladóval, sem a Kijelölt Vevővel szemben igénye nincs, jogcímtől függetlenül, bármilyen a visszavásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban felmerülő fizetési kötelezettség a Kijelölt Vevőt terheli, melyet a Korábbi Vevő jelen szerződés aláírásával elfogad.
18. Felek megállapodása alapján a Kijelölt Vevő a visszavásárlási jog gyakorlására tekintettel a Korábbi Vevőt illető Értégyarapodás összegét megtéríti Korábbi Vevő részére, melyet Korábbi Vevő kifejezetten Elfogad, mint teljesítést. Kijelölt Vevő jelen Megállapodás aláírásával az Értégyarapodás összegét elfogadja és vállalja annak összegének kifizetését.

Felek megállapodása alapján **Kijelölt Vevő jelen Megállapodás aláírásával egyidejűleg megfizet mindösszesen 97.316.883,-Ft-ot a Korábbi Vevő** Bank által vezetett számú bankszámlájára Vételár jogcímén.

Korábbi Vevő kijelenti, hogy az Áfa tv. értelmében a Vételár mentes az általános forgalmi adó alól.

19. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokat terhelő, jelen szerződés 7. pontjában megjelölt terhek a Cstv. 38. § alapján a felszámolási eljárás elrendelésével, illetőleg az értékesítéssel megszűnnek, így azok a továbbiakban nem terhelik a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokat és a Kijelölt Vevő, mint Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg törlésre kerülnek.
20. Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződésben megjelölt bankszámlákra történő kifizetéseket saját kezeihez történt teljesítésnek tekinti.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

21. Korábbi Vevő, mint Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok tulajdonjoga a teljes vételár megfizetésére tekintettel Vevő javára – vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő egyidejű törlése mellett.

Kijelölt Vevő, mint Vevő az Ingatlanok tulajdonjogát 1/1 arányban szerzi meg,

22. **Eladó felszámolója jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg a jelen adásvétellel érintett Ingatlanokat terhelő, jelen szerződés **7. pontban megjelölt terheket az illetékes járási földhivatal törölje**, figyelemmel arra, hogy a bejegyzett végrehajtási- illetve jelzálogjogok a Cstv. 38. § bekezdése alapján a felszámolás elrendelésével, valamint az értékesítéssel megszűntek.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

23. Felek biztosítják egymást, hogy a jelen megállapodás teljesítése során egymás érdekeit is szem előtt tartva, kölcsönösen együttműködve és egymás teljesítését elősegítve járnak el, a teljesítéshez szükséges jognyilatkozatokat kiadják. Felek e körben kifejezetten vállalják, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt bármelyik szerződéses kikötés vagy feltétel olyan okból, amelyért egyik fél sem felelős, meghíúsulna, közreműködnek a szerződés megfelelő módosításában, attól csak alapos indokkal zárkozhatnak el.
24. Korábbi Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel érintett Ingatlanokon – tudomása szerint – környezeti károsodást okozó tevékenység nem folyt, az Ingatlanokat érintő környezeti károsodást elhárító tevékenységgel kapcsolatos hatósági eljárás nem volt folyamatban. Mindezek tudatában Kijelölt Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat terhelő esetleges környezeti károkat tudomásul véve vásárolja meg azokat.

25. Kijelölt Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanok tekintetében kellékszavatossági vagy jótállási igényt nem fog érvényesíteni, az Eladó felelősségét a felek kifejezetten kizárlják.
26. Korábbi Vevő, mint Eladó az Ingatlant a teljes vételár megfizetését követő ... napon belül Kijelölt Vevő birtokába adja a megismert és megtekintett állapotban.
27. Felek rögzítik, hogy a beépített daru és homokfúvó esetleges elbontására kizárólag a Kijelölt Vevővel egyeztetve és a bontás-helyreállítás költségeinek előlegezése/biztosítása mellett kerülhet sor.
28. Kijelölt Vevő, mint Vevő a birtokba lépés napjától viseli az Ingatlanok terheit, húzza annak hasznait és viseli mindazt a kárt, melyet harmadik személyre hárítani nem lehet.

Szerződő felek a birtokba adásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítésre kerül minden közmű óraállás és az ingatlan birtokbaadás-kori állapota. Szerződő felek megállapodása alapján Eladó a birtokbaadással egyidejűleg köteles Kijelölt Vevő részére bemutatni valamennyi közmű szolgáltató, vonatkozásában, stb. ún. nullás igazolását arról, hogy az Ingatlan vonatkozásában tartozás nincs.

Kijelölt Vevő köteles a közüzemi mérőórákat a saját nevére a birtokba bocsátás időpontját követő 15 (tizenöt) naptári napon belül átíratni. Eladó az átíráshoz szükséges és a kötelezettségből fakadó minden segítséget és esetleges jognyilatkozatot köteles megadni

29. Szerződő felek rögzítik, hogy **az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról** szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet **hatálya az Ingatlanokra nem terjed ki az 1§ (2) bekezdés f) pontja alapján.**
30. Jelen szerződés megkötésével járó valamennyi költség, vagyónátruházási illeték, földhivatali költségterítés, illetve az ügyvédi munkadíj Vevőt terheli.
31. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd mindenre kiterjedően tájékoztatást adott a jogügylet lényegéről, a kölcsönösen vállalt és megszerzett kötelezettségek és jogok természetéről, joghatásairól. Az ingatlan adásvétellel kapcsolatban jelen szerződésben foglaltakon túl teljeskörű tájékoztatást kaptak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény; valamint a 2013. évi V. törvény Polgári Törvénykönyv és a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény jelen adásvétellel kapcsolatban felmerülő rendelkezéseiről. Kijelölt Vevő megtekintette és részletesen megismerte az ingatlan tulajdoni lapját, eljáró ügyvéd részletes tájékoztatást és magyarázatot nyújtott a tulajdoni lap I., II. és III. részének tartalmáról. Szerződő felek kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették.
32. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződéssel összefüggésben tett jognyilatkozatok csak írásban érvényesek.
33. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték:

a) ha a **Korábbi Vevőnek/Eladónak: „BHA” Bíró Hűtéstechnikai és Acélszerkezetgyártó Ipari Kft. „felszámolás alatt”** képviseli: **EC-CONT Gazdaság-ellenőrző és Vagyonértékelő Kft.**

Név: Szegőné Kemerle Judit felszámoló
Cím: 8200 Veszprém, Egyetem u. 9.
Fax: 06/88/413-364
E-mail: veszprem@ec-cont.hu

b) ha a **Korábbi Eladónak/ Visszavásárlási jog jogosultjának: Tapolca Város Önkormányzata**

Név: Dobó Zoltán polgármester
Cím: 8300 Tapolca, Hősök tere 15.
Fax: 06/87/511-164
E-mail: polgarmester@tapolca.hu

c) ha a **Kijelölt Vevőnek/ Vevőnek: SMC-PROPERTY Kereskedelmi Kft.**

Név: Németh Zoltán ügyvezető

Cím: 2040 Budaörs, Kamaraerdei út 2.

Fax:

E-mail:

A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. munkanapon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a jelen Szerződésben írt telefonszámot, e-mail címet bármely fél a másik Fél előzetes értesítése nélkül változtatta meg, és a telefex, e-mail útján küldött üzenet ezért nem jut el hozzá. E-mail értesítés esetén azon levél fogadható el értesítésként, mely tekintetében a Címzett Fél részéről a kézbesítési igazolás visszaküldésre került.

Bármelyik szerződő fél részére elküldött értesítést a következő időpontban kell kézbesítettnek tekinteni:

Személyes kézbesítés esetén: azon a napon, amikor a küldeményt a Címzett Félnak átadják. A címzett Fél, illetve a képviselőjében eljáró személy köteles az átvett küldemény másolati példányát a kézbesítés megtörténtének igazolása céljából keltezett aláírással ellátni.

Postai kézbesítés esetén: a postai feladástól számított 5. munkanapon, abban az esetben is, ha a kézbesítés eredménytelen volt, mert a Címzett fél az iratot nem vette át, vagy az átvételt megtagadta.

E-mail értesítés esetén: azon a napon, ami a kézbesítési értesítésben megjelölésre került.

34. Jelen szerződéssel kapcsolatos értesítést a Szerződő felek jelen szerződésben meghatározott címekre kötelesek elküldeni. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy egymás tudomására hozott kézbesítési címen jelen szerződés fennállása alatt folyamatosan rendelkeznek a küldemény átvételére jogosult személlyel, továbbá székhely, levelezési cím megváltozását a másik Féllel haladéktalanul írásban közlik. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a jognyilatkozat közlésének elmaradására a mulasztó fél előnyök szerzése végett nem hivatkozhat.
35. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezései irányadók.
36. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést csak közös megegyezéssel írásban módosítják, és kizárják a szerződés szóban, vagy ráutaló magatartással történő módosításának lehetőségét.
37. A jelen Szerződés feltételei és előírásai teljes mértékben elválaszthatóak. Amennyiben bármilyen oknál fogva jóváhagyás megtagadása esetén, illetékes bíróság ítélete vagy döntése érvénytelenné vagy végrehajthatatlanná tenne egy vagy több ilyen feltételt vagy előírást, ez nem eredményezi a jelen Szerződés többi feltételének és előírásának érvénytelenségét vagy végrehajthatatlanságát, feltéve, hogy a Felek azokat olyan más feltételekkel vagy kikötésekkel helyettesítik, amelyek a Feleknek az érvénytelenné vagy végrehajthatatlanná tettekhez lényegében megegyező gazdasági jogokat és privilégiumokat biztosítanak.
38. A jelen Szerződés alapján fennálló bármely jog vagy jogorvoslat Felek általi nem gyakorlása, vagy késedelmes gyakorlása nem jelenti az arról való lemondást, valamint egyedi vagy részleges gyakorlásuk nem akadályozza további gyakorlásukat, vagy más jog, illetve jogorvoslat gyakorlását. A jelen Szerződés alapján fennálló jogok és jogorvoslatok kiegészítik és nem kizárják az alkalmazandó jogszabályokból eredő jogorvoslatokat és jogokat.
39. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésére a Felek egybehangzó, kölcsönös és önálló akaratából, kényszerből és megtévesztéstől mentesen került sor.

ÁLLAMPOLGÁRSÁGI NYILATKOZAT

40. Eladó kijelenti, hogy belföldön bejegyzett, felszámolás alatt álló gazdasági társaság, az Ingatlanok értékesítésére a Cstv. rendelkezéseinek megfelelően kerül sor. Kijelölt Vevő kijelenti, hogy belföldön bejegyzett, törvényesen működő gazdasági társaság.
41. Kijelölt Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű gazdasági társaság, Korábbi Eladó, visszavásárlási jog gyakorlására jogosult kijelenti, hogy mint Tapolca Város Önkormányzata jogi személy. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joguk korlátozva nincs.

MEGHATALMAZÁS

42. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint földhivatali ügyintézésrel a **Kun Emese Ügyvédi Irodát** (1137 Budapest, Szent István krt. 2. V/30., eljáró ügyvéd: dr. Kun Emese) és **Dr. Gelencsér Mihály** (8300 Tapolca, Ady E. u. 8/1.) ügyvédet hatalmazzák meg.

Szerződő felek jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették és ezek ismeretében – mint tényvázlatot is – írják alá jelen adásvételi szerződést. Eladó és Vevő kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak.

Mellékletek:

Képviselő - testület határozata

Kötelezettségvállaló nyilatkozat pályázat aktiválására

Budapest, 2016. _____

Tapolca Város Önkormányzata
Képviseli: Dobó Zoltán polgármester
Korábbi Eladó, vagy Visszavásárlási jog jogosultja

**„BHA” Bíró Hűtéstechnikai és Acélszerkezetgyártó
Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság „felszámolás
alatt”**

Képviseli: EC-Cont Kft. képviseletében: Szegőné
Kemerle Judit felszámolóbiztos

**Korábbi Vevő, vagy Visszavásárlási jog kötelezettje,
vagy Eladó**

**SMC-PROPERTY Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű
Társaság**

Képviseli: Németh Zoltán ügyvezető
Kijelölt Vevő vagy Vevő

Ellenjegyzem:

dr. Kun Emese ügyvéd

Budapest, 2016. _____

dr. Gelencsér Mihály ügyvéd

Tapolca, 2016. _____

MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött

- **Tapolca Város Önkormányzata** 8300 Tapolca, Hősök tere 15. (törzsszám: 734169, képviseli: Dobó Zoltán polgármester)
- **SMC-PROPERTY Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2040 Budaörs, Kamaraerdei út 2.; cégjegyzékszám: 13-09-154440, adószáma: 12417276-2-13, KSH száma: 12417276-6810-113-01; képviseli: Németh Zoltán ügyvezető)
- **InnoPan TECH Gyártó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2040 Budaörs, Kamaraerdei út 2.; cégjegyzékszám: 13-09-176271, adószáma: 25327364-2-13, KSH száma: 25327364-2221-113-13; képviseli: Jáger Tamás Zsolt ügyvezető) között az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint.

1./ Tapolca Város Önkormányzata a 2013. 08. 01. napján Tapolcán kelt adásvételi szerződéssel értékesített tapolcai 4507/1. hrsz. alatt nyilvántartott, kivett telephely és 12 db épület megjelölésű, összesen 5 ha 2975 m² térmértékű, valamint a tapolcai 4507/21. hrsz. alatt nyilvántartott, kivett telephely és 5 db épület megjelölésű, 1 ha 9760 m² térmértékű ingatlanok vonatkozásában visszavásárlási joggal rendelkezik.

2./ Tapolca Város Önkormányzata a 2016.03 napján kelt háromoldalú szerződés alapján a visszavásárlási jog gyakorlására kijelölte az SMC-PROPERTY Kereskedelmi Kft-t, azzal, hogy a visszavásárlási jog gyakorlása mellett az SMC-PROPERTY Kft. vállalta a visszavásárlási ár mellett az ingatlanok tekintetében megállapított értékgyarapodás megfizetését is.

3./ Tapolca Város Önkormányzata az ingatlanok 2013. évi értékesítésekor is fennálló elképzelései és céljai változatlanul fennállnak. Szeretné, ha a városban mind több cég teremtené munkahelyet, mely megélhetést biztosítana a helyi lakosoknak, továbbá a működő vállalkozás révén fizetné a helyi adókat.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy az SMC-PROPERTY Kft. magyar magánszemélyek által alapított cégcsoporthoz tartozik, mely cégcsoport tagja az InnoPan TECH Kft.

Az InnoPan TECH Kft. GINOP-1.2.1-15 kódszámú, „Mikro-, kis- és középvállalkozások termelési kapacitásainak bővítése” című pályázatot megnyerte, mely pályázat megvalósítása keretében légtechnikai előszigetelt panelgyártásra kerül sor. A cégcsoport döntése alapján az InnoPan TECH Kft. lesz az a társaság, amelyik az SMC-PROPERTY Kereskedelmi Kft. által megvásárolni kívánt tapolcai 4507/1. és 4507/21. hrsz. alatti ingatlanokon megvalósítja a légtechnikai előszigetelt panelgyártó üzemet, mintegy 1 milliárdos beruházás keretében. Felek rögzítik, hogy a pályázat ingatlanokon történő átaktiválása iránti igény és ennek keretében az ingatlanok beruházás megvalósítására való megfelelőségének vizsgálata jelenleg folyamatban van, ahhoz a kiíró jóváhagyása szükséges.

5./ Az InnoPan TECH Kft. a Tapolca Város Önkormányzatával kötött jelen megállapodása alapján kötelezettséget vállal tehát az előző pontban megjelölt ipari tevékenység Tapolcán történő megvalósítására a milliárdos beruházása keretében, amennyiben a pályázat átaktiválása az ingatlanok megfelelősége alapján lehetséges. InnoPan TECH Kft. ismerteti és Tapolca Város

Önkormányzata tudomásul veszi, hogy a beruházás akkor valósítható meg az ingatlanokon, amennyiben az ingatlanok és környező ingatlanok besorolása nem ütközik a megfelelőségi szempontokba. InnoPan TECH Kft. kijelenti, hogy jelenlegi vizsgálatai alapján az ingatlanok nem esnek olyan besorolás alá, amely alapján a beruházás ne lenne az ingatlanokon megvalósítható – ezért is kerül sor az ingatlanok SMC-PROPERTY Kft. általi megvásárlásra –, azonban az ezzel kapcsolatos végső döntések még nem állnak rendelkezésre.

6./ Az InnoPan TECH Kft. vállalja, hogy a támogatási szerződés alapján az átaktiválást követően haladéktalanul a székhelyét Tapolcára áthelyezi annak érdekében, hogy az ipari tevékenységével kapcsolatos iparüzési adó Tapolca Város Önkormányzatához kerüljön befizetésre. Ennek keretében az InnoPan TECH Kft. vállalja, hogy székhelyét 10 éven belül nem módosítja éppen az iparüzési adó fizetési kötelezettségére figyelemmel.

7./ Az InnoPan TECH Kft. vállalja hogy az SMC-PROPERTY Kft. által megvásárolni kívánt tapolcai ingatlanok adásvételi szerződésének aláírása időpontjáig közérdekű kötelezettségvállalás alapján kifizet 7.500.000,- Ft-ot Tapolca Város Önkormányzata számára számú bankszámlára.

8./ Az InnoPan TECH Kft. Tapolca Város Önkormányzatának gazdasági és munkahely teremtési céljai részbeni megvalósításának biztosítékeként kötbér fizetési kötelezettséget vállal 10 millió forint összegben arra az esetre, amennyiben InnoPan TECH Kft. számára felróható okok miatt az előzőekben említett milliárdos légtechnikai előszigetelt panelgyártó üzem Tapolcán nem valósulna meg. Felek rögzítik, hogy kifejezetten nem tekintik ilyen oknak, amennyiben az ingatlanok, vagy környezetének valamely tulajdonságára visszavezethető okból nem kerülhet sor a megvalósításra.

Felek a megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Tapolca, 2016. március

Dobó Zoltán

polgármester

Tapolca Város Önkormányzata

Ughy Jenőné

jegyző

Németh Zoltán

ügyvezető igazgató

SMC-PROPERTY Kereskedelmi Kft.

Jáger Tamás Zsolt

ügyvezető igazgató

InnoPan TECH Gyártó és Kereskedelmi Kft.

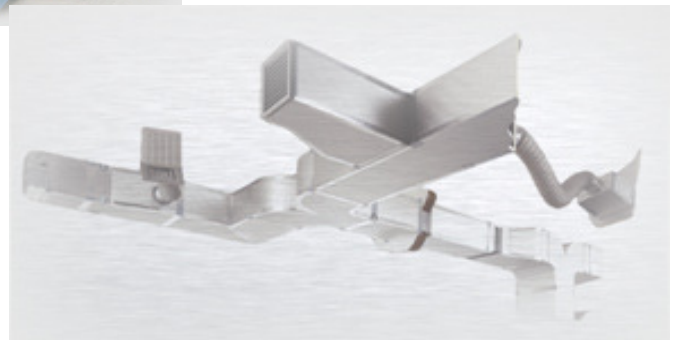
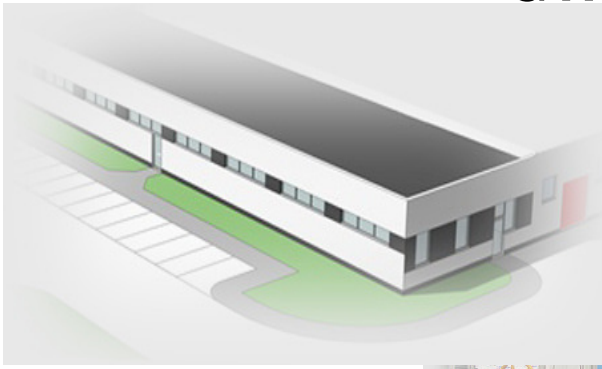
Ellenjegyezte:

dr. Gelencsér Mihály
ügyvéd

BERUHÁZÁSI PROJEKTTERV

(Kivonat, nem teljes leírás)

ELŐSZIGETELT LÉGTECHNIKAI PANEL, ÉS HŐSZIGETELŐ KEMÉNYHAB GYÁRTÓ ÜZEM



A fejlesztés célja:

Légtechnika: az épületgépészet legdinamikusabban növekvő szegmense!!

Növekvő komfortigények miatt, napjainkban már elengedhetetlen rendszer!

Poliuretán: a világ legjobb hőszigetelő anyaga!!

A világ legjobb hőszigetelő tulajdonságaival ellátott szigetelőanyagát táblásítjuk ipari felhasználáshoz, meglévő és jövőbeli partnerállományunk számára, mellyel energiatakarékos, környezetbarát, kiemelkedő költséghatékonyságú terméket hozunk létre.

Projektgazda:

Ecopur Kft.

Magyarország egyik vezető poliuretánszóró és öntő vállalkozása.

Econix Kft. (SMC-HVK cégcsoport)
Magyarország egyik vezető épületgépészeti vállalkozása, egyben a hatékony légtechnikai és hűtési-fűtési rendszerekre szakosodott cégcsoport, amely poliuretán táblák értékesítésével is foglalkozik.

Az Econix cégcsoport évente több mint 50.000m²-nyi panelt értékesít Magyarországon, és a környező országokban.

Helyzetértékelés, kereslet:

Energiamegtakarítás!

Légtömörebb a hagyományos lemez-légcsatorna rendszerénél, és lényegesen jobb hőszigetelési tulajdonság.

Költséghatékony!

Lényegesen rövidebb szerelési idő.

Jelenlegi kínálat:

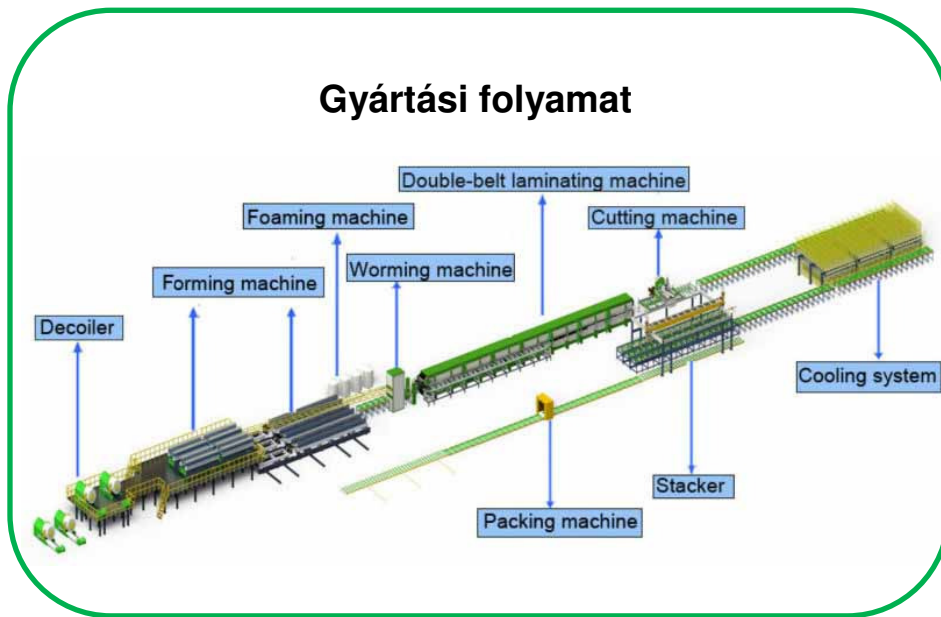
Kedvező tulajdonságainak köszönhetően, az e technológiával készült légcsatornák beépítésének aránya a hagyományos horganyzott lemez légcsatornákhöz képest az elmúlt öt évben megháromszorozódott Magyarországon!

Jelenleg a piaci részesedése hazánkban 10%, mely a következő években rohamosan nőni fog. (Évente összesen kb. egymillió négyzetméter hagyományos légcsatorna kerül beépítésre hazánkban. A környező országok most ismerkednek e technológiával.)

Előszigetelt légtechnikai panel legnagyobb gyártóbázisa Kínában van. Magyarországhoz legközelebbi gyár Olaszországban található.

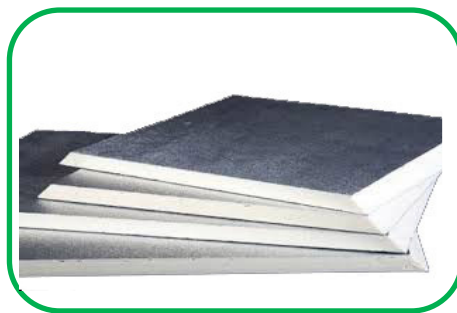
(Szállítási költség csökkenésével lényegesen versenyképesebb ár!)

Megvalósítási javaslat:



Egy korszerű, és költséghatékony gyártósor kialakítását tervezzük.
Az üzem gyártóberendezéseit német vagy olasz gép gyártóktól
tervezzük beszerezni

Végtermék:



Értékesítés hazai piacon

Túlnyomórészt meglévő partnerállomány
számára, és új partnereknek

Értékesítés Európai piacon

Már meglévő partnerállománynak, illetve
túlnyomórészt új partnereknek.

Beruházás elemzése:

Megvalósítás dátuma: 2016 március- 2017 május (termelés beindításáig)

Terület és épületigény

- min. 4 ha terület , későbbi bővítési lehetőség miatt (lehetőleg ipari parkban)
- Panelgyártó üzem (gyártócsarnok min. 2500m², raktár 1000m², kiszolgáló épületrész 150m²)

Eszközigeény

- Poliuretán táblásító gépsor
- Labor berendezések, emelőszervezetek, számítástechnikai eszközök

Új munkahelyek teremtése: első évben min. 4 fő részére, mely termelés kapacitás növelésével folyamatosan növekszik.

Beruházás pénzügyi fedezete (~1Mrd Ft):

Önerő

Beruházás értékének 55%-a, mely fedezet rendelkezésre áll

Úniós Támogatás (GINOP)

Beruházás értékének 45%-a.
Megnyert támogatás, szerződéskötés alatt.

Telepítendő egyedi gyártósor értéke ~2,8 Millió Euro.
(Beszállító versenyeztetés alatt)

További célok:

A cégcsoport tulajdonában lévő gyártási telephelyek egy telephelyre történő összevonása

(megfelelő telephely, és munkaerő rendelkezésre állás esetén)



A tapolcai 4507/1 és 4507/21 HRSZ.-ú telephely alkalmas a cégcsoport jelenlegi beruházásának megvalósítására, illetve a jövőbeni fejlesztések, és gyártói telephelyeinek összevonására.

Tevékenységünkből adódó, Tapolca városát szolgáló eredmények:

