



**Salgótarján Megyei Jogú Város
Polgármestere**

Szám: 1756-1/2017.

**Javaslat
a településrendezési eszköz módosításának előkészítésére, valamint
a Salgótarján belterület 6082 hrsz.-ú ingatlan igénybevételére vonatkozó megállapodás és
előszerződés megkötésére**

Tisztelt Közgyűlés!

A 1134 Budapest, Váci út 45. székhelyű STOP.SHOP STARJÁN Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Beruházó) az 1/1 arányú tulajdonában álló, Salgótarján belterület, 6074/4 helyrajzi szám alatti, 8357 m² alapterületű kivett ipartelepnek a Salgótarján belterület 4103/6 hrsz.-ú, országos közút megnevezésű ingatlan felől történő megközelítése érdekében kapubehajtó létesítését tervezi. A kapubehajtó létesítése feltétele annak, hogy az érintett földrészleten a tervezett kereskedelmi létesítmény megépülhessen.

A kapubehajtó létesítéséhez a Salgótarján belterület 6082 hrsz.-ú ingatlan igénybevétele szükséges.

A Salgótarján belterület 6082 hrsz.-ú, 1712 m² alapterületű, kivett közterület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában áll, az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozik. Az ingatlanon vízelvezető árok húzódik.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 6. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgalmat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013. (IV.25.) önkormányzati rendelete 11. § (1)-(3) bekezdése alapján a Közgyűlés dönthet - a jogszabályok keretei között - az önkormányzati vagyonelem forgalomképességének megváltoztatásáról. Abban az esetben, amikor a vagyonelem forgalomképesség szerinti besorolása függ az adott vagyonelem funkciójától is, a Közgyűlés a forgalomképesség megváltoztatását megelőzően a jogszabályok keretei között, az ott meghatározott módon és eljárásrendben rendelkezni köteles a vagyonelem adott funkciójának megváltoztatásáról is. A Közgyűlés minősített többségű határozatával változtathatja meg az önkormányzati vagyonelem forgalomképességét.

Az Ingatlan funkciójának és forgalomképességének megváltoztatásához a településrendezési eszköz módosítása szükséges.

A módosítás célja építési területté történő módosítás a 6088/2 hrsz.-ú ingatlan építési övezetének megfelelően. A módosítás a településrendezési eszközökön belül a településszerkezeti terv „T” tervlapját, a helyi építési szabályzat külterületi szabályozási terve „T” és belterületi szabályozási terve „Tc4” tervlapját és szükség szerint a szöveges dokumentációkat érinti.

A Beruházó a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban felmerülő költségek megtérítését legfeljebb 1.000.000.-Ft + áfa, azaz egymillió forint + áfa összeg erejéig vállalja.

Az Ingatlan funkciójának és forgalomképességének megváltoztatása előtt sem szolgálmi jog

3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

Tel.: (32) 314-668, e-mail: polgarmester@salgotarjan.hu



alapítására, sem az Ingatlan értékesítésére nincs jogi lehetőség, ezért – a kapubehajtó megvalósítását és az építési munkálatok megkezdését elősegítendő - javaslom, hogy az Önkormányzat az Ingatlan igénybevételehez - a kapubehajtó létesítéséhez, üzemeltetéséhez, karbantartásához, felújításához szükséges mértékben - járuljon hozzá. Az Ingatlanon húzódó vízvezető árok más nyomvonalas létesítménnyel történő keresztezéséhez a kezelői hozzájárulás megadása is szükséges.

A Beruházó a településrendezési eszköz módosítása esetére kifejezte a vételi szándékát. Az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés lényeges feltételeit előszerződésben szükséges meghatározni. E szerződési feltételeket a határozati javaslat mellékletét képező szerződéstervezet III. pontja tartalmazza.

Amennyiben a Beruházó az Ingatlan tulajdonjogát megszerzi, az Ingatlan vízvezető árokkal érintett 1038 m² terület részére az Önkormányzat javára vízvezetési szolgalmi jog alapítása szükséges.

Amennyiben az adásvételi szerződés a feleken kívüli okból nem jön létre – feltételezve az Ingatlan önkormányzati törzsvagyonyból történő kivonását – az Ingatlan használata átjárási szolgalmi jog alapításával rendezhető. A szolgalmi jog alapítása visszterhes.

Tisztelt Közgyűlés!

Fentiek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

1. A Közgyűlés a Salgótarján belterület 6082 hrsz.-ú ingatlan igénybevételeire vonatkozó megállapodást és adásvételére irányuló előszerződést az 1. melléklet szerint jóváhagyja. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

Határidő: 2017. június 29.

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

2. A Közgyűlés jóváhagyja, hogy a polgármester az 1. pontban meghatározott megállapodás aláírását követően a Salgótarján belterület 6082 hrsz.-ú ingatlant és környékét érintően a tervezési szerződést megkösse, a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást megindítsa és lefolytassa. A tervezési szerződés fedezetét a kezdeményező STOP.SHOP STARJÁN Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1134 Budapest, Váci út 45.) biztosítja. A Közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy ezen pontban foglaltakkal összefüggésben a költségvetési rendelet módosítására irányuló javaslatot terjessze be a Közgyűlés soron következő ülésére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

Salgótarján, 2017. június 15.

Fekete Zsolt
polgármester

1. Melléklet a - 12-17. (VI.27.) Öh. sz. határozathoz
**KAPUBEHAJTÓ LÉTESÍTÉSÉHEZ TULAJDONOSI ÉS KEZELŐI HOZZÁJÁRULÁS,
VALAMINT INGATLAN ADÁSVÉTELÉRE IRÁNYULÓ ELŐSZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről a **Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 3100 Salgótarján, Múzeum tér 1., törzsszáma: 735287, KSH: 15735289-8411-321-12, képviselőtében eljár: Fekete Zsolt polgármester) mint Önkormányzat – a továbbiakban: **Önkormányzat** –,

másrészről a **STOP.SHOP STARJÁN Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1134 Budapest, Váci út 45., cégjegyzékszám: 01-09-990897, adószáma: 24110079-2-41, statisztikai számjele: 24110079-4110-113-01, képviselőtében eljár együttes cégjegyzési joggal: Nagy Viktor József és Vörös Ottó Tamás ügyvezetők) – a továbbiakban: **Beruházó** – között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

- 1) Szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházó 1/1 arányú tulajdonában áll a Salgótarján belterület, 6074/4 helyrajzi szám alatti, 8357 m² alapterületű kivett ipartelep.
- 2) Szerződő felek előtt ismert, hogy Beruházó az 1.) pontban körülírt ingatlan a Salgótarján belterület 4103/6 hrsz.-ú országos közút megnevezésű ingatlan felől történő megközelítése érdekében kapubehajtó létesítését tervezi. A kapubehajtó létesítéséhez a Salgótarján belterület 6082 hrsz.-ú ingatlan igénybevétele szükséges.

II. Tulajdonosi hozzájárulás kapubehajtó létesítéséhez

- 3) Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában áll a Salgótarján belterület 6082 hrsz.-ú, 1712 m² alapterületű, kivett közterület megnevezésű ingatlan, amely az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozik. Az ingatlant a TAKARNET rendszeren keresztül 2017.06.08. napján lekérdezett tulajdoni lap tanúsága szerint az alábbi terhek terhelik:

- III/2. alatt 32379/2010.03.22. határozatszámmal bányászolgalmi jog gázvezeték fektetési, karbantartási és üzemeltetési jog 12 m² terület nagyságra a TIGÁZ Tiszántúli Gázszolgáltató Zrt. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi utca 184.) javára;

- III/3. alatt 37168/2011.05.18. határozatszámmal vezetékjog a VMM-177/2011 engedély számú (7531) Salgótarjáni állomás – Salgótarján – Endrefalva 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 321 m² területre, az EMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.) javára;

- III/4. alatt 51897/2012.10.24. határozatszámmal vezetékjog a VMM-556/2020 engedélyszámú (20856) Zagyvapálfalva 0,4 kV-os 1. számú vezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 67 m² területre az EMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György út 13.) javára;

Az ingatlanon vízelvezető árok húzódik.

- 4) Felek előtt ismert, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (Nvt.) 6. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.
- 5) Felek előtt ismert, hogy Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 23/2013. (IV.25.) önkormányzati rendelete 11. § (1)-(3) bekezdése alapján a Közgyűlés dönthet-e jogszabályok keretei között az önkormányzati vagyonelem forgalomképességének

.....
Fekete Zsolt
polgármester
SMJV Önkormányzata

.....
Nagy Viktor József
ügyvezető
STOP.SHOP STARJÁN Kft. STOP.SHOP STARJÁN Kft.

.....
Vörös Ottó Tamás
ügyvezető

.....
jogtanácsos

megváltoztatásáról. Abban az esetben, amikor a vagyonelem forgalomképesség szerinti besorolása függ az adott vagyonelem funkciójától is, a Közgyűlés a forgalomképesség megváltoztatását megelőzően a jogszabályok keretei között, az ott meghatározott módon és eljárásrendben rendelkezni köteles a vagyonelem adott funkciójának megváltoztatásáról is. A Közgyűlés minősített többségű határozatával változtathatja meg az önkormányzati vagyonelem forgalomképességét.

- 6) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a 3.) pontban körülírt ingatlan funkciójának és forgalomképességének a megváltoztatása érdekében a településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárást 2017. június 30. napjáig elindítja. A településrendezési eszköz módosítása hatálybalépésének várható időpontja 2018. április 30. Beruházó a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban felmerülő költségek megtérítését legfeljebb 1.000.000.-Ft + áfa, azaz egymillió forint + áfa összeg erejéig vállalja.
- 7) Az Önkormányzat hozzájárulását adja ahhoz, hogy Beruházó a 3.) pontban körülírt ingatlan II. jellel jelölt 159 m² alapterületű területét a jelen szerződés mellékletét képező, ST-SZERPENTIN BT. (3100 Salgótarján, Szerpentin út 30.) földmérő által készített, Sz-1/2016. munkaszámú vázrajznak (jelen szerződés 2. számú mellékleteként csatolva) megfelelően a kapubehajtó létesítéséhez, üzemeltetéséhez, karbantartásához, felújításához szükséges mértékben igénybe vegye, a kapubehajtót saját költségén a szerződés hatálybalépését követően megvalósítsa, üzemeltesse, karbantartsa. Felek rögzítik, hogy a beruházással kapcsolatban az Önkormányzatot semmiféle fizetési kötelezettség nem terheli.
- 8) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés 7.) pontja ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem jogosít.
- 9) Az Önkormányzat a 147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet 73. § (5) bekezdése alapján a 3) pontban körülírt ingatlanon húzódó vízvezető árok más nyomvonalas létesítménnyel való keresztesítéséhez szükséges kezelői hozzájárulás megadja.

III. A Salgótarján 6082 hrsz.-ú ingatlan adásvételére vonatkozó előszerződés

- 10) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés II.6. pontjában részletesen körülírt településrendezési eszköz módosításának hatálybalépését követő 30 (harminc) napon belül a 3) pontban körülírt ingatlanra adásvételi szerződést kötnek, melyben az Önkormányzat mint eladó eladja, a Beruházó mint vevő megvásárolja a Salgótarján belterület 6082 hrsz.-ú ingatlant, a 3.) pontban részletezett terhekkel együtt. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Beruházó a 3) pontban körülírt ingatlant **3.400.000.- Ft + áfa, azaz hárommillió-négyszázezer forint + áfa** vételáron vásárolja meg, a fizetési határidő az adásvételi szerződés aláírását követő 30. nap.
- 11) Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a 3) pontban körülírt ingatlan tulajdonjogát Beruházó megszerzi, az ingatlan vízvezető árokkal érintett 1038m² területrésze az Önkormányzat javára ingyenesen vízvezetési szolgalmi jogot alapítanak. A szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartási alapításának és bejegyzésének költsége (ide értve a szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges változási vázrajz elkészíttetésének költségét) az Önkormányzatot terheli. A vízvezető árok fenntartásáról, karbantartásáról Beruházó saját költségen köteles gondoskodni.
- 12) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvételi szerződés a feleken kívül álló okból legkésőbb 2018. június 30. napjáig nem jön létre – feltételezve az Ingatlan önkormányzati törzsvagyonból történő kivonását –, Felek a 3) pontban körülírt ingatlan kapubehajtóval érintett területrésze személy- és tehergépkocsival és gyalogosan történő átjárásra irányuló átjárási szolgalmi jogot alapítanak, melyhez Önkormányzat hozzájárulását adja. Felek megállapodnak abban, hogy a szolgalmi jog alapítása visszterhesen történik. A szolgalmi jog alapításának ellenértékét a felek 500.000.- Ft + áfa,

azaz ötszázezer forint + áfa összegben határozzák meg. A jelen pont szerinti átjárási szolgálmi jog alapításának és bejegyzésének költsége a Beruházót terheli.

- 13) Amennyiben az Ingatlan önkormányzati törzsvagyomból történő kivonása nem valósul meg, úgy az Önkormányzat már jelen Adásvételi szerződés aláírásával visszavonhatatlan és feltétel nélküli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a megvalósításra kerülő kapubehajtó 6082 Ingatlanon található részére korlátlan ideig Beruházót, illetve a 6074/4 helyrajzi számú ingatlan mindenkorai tulajdonost, ingatlan- nyilvántartásba be nem jegyzett átjárási jog illesse meg.
- 14) Felek rögzítik, hogy a 10.) pont szerinti vételár, illetve a 12.) pont szerinti szolgálmi jog ellenértékének megállapítására a vonatkozó forgalmi és értékviszonyok figyelembe vétele mellett került sor. A Felek a Ptk. 6:98 § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen Szerződés tekintetében kifejezetten vállalják a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanság kockázatát, melyre figyelemmel a Ptk. 6:98 § (2) bekezdésében foglaltak szerint egyik Fél sem jogosult a jelen Szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadni, ezen jogukról kifejezetten lemondanak.
- 15) Felek a végleges adásvételi szerződést a II.6. pontjában részletesen körülírt településrendezési eszköz módosításának hatálybalépését követő 30 napon belül megkötik (végleges adásvételi szerződés megkötésének feltétele). Az Önkormányzat, mint eladó kötelezettséget vállal, hogy a fenti feltétel megvalósulása érdekében minden tőle elvárható megtesz, és a folyamat egyes lépéseiről a Beruházót folyamatosan tájékoztatja.
- 16) Önkormányzat, mint eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 3.) pont szerinti ingatlant a 10.) pont szerinti vételár megfizetését követő 5 napon belül kiürített állapotban a Vevő birtokába adja. Felek a szerződés szerű birtokbaadásáról átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek.
- 17) Az Önkormányzat, mint eladó tudomásul veszi, hogy a 3.) pont szerinti ingatlant a végleges adásvételi szerződés megkötéséig semmilyen módon nem idegeníti el, nem terheli meg.

IV. Egyéb rendelkezések

- 18) Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy minden a jelen szerződésből fakadó értesítést, tájékoztatást, közlést és minden egyéb a jelen szerződéssel összefüggő jognyilatkozatot a Felek az átvétel megfelelő igazolása mellett a jelen Szerződés fejlécében meghatározott címekre intézve jogosultak és egyben kötelesek megtenni, amely adatok megváltozásáról Felek a változás bekövetkeztét követő 8 (nyolc) naptári napon belül egymást írásban értesíteni kötelesek. Abban a nem várt esetben, ha a Felek fenti kötelezettségüknek nem tesznek maradéktalanul eleget és címük megváltozása esetén az Önkormányzat vagy a Beruházó a fenti címre kétszer eredménytelenül kísérli meg bármely jognyilatkozatnak, tájékoztatásnak, értesítésnek, közlésnek megküldését, úgy a második eredménytelen megküldést követő ötödik naptári napon a jognyilatkozat, tájékoztatás, értesítés kézbesítettnek, közöltnek és joghatályosnak tekintendő. Felek megállapodnak abban is, hogy ahol jelen szerződés az értesítési, tájékoztatási, közlési vagy jognyilatkozat-tételi kötelezettség teljesítésére konkrét határidőt nem állapít meg, ott legkésőbb ezen kötelezettségnek az arra okot adó körülmény(ek) bekövetkeztét követő 5 munkanapon belül kell az adott Félnek eleget tennie.
- 19) Beruházó kijelenti, hogy nem áll végelszámolás, csődeljárás, felszámolási eljárás, kényszertörlési eljárás hatálya alatt.
- 20) Beruházó a jelen szerződés 3. számú melléklete szerint nyilatkozik, hogy átlátható szervezetnek minősül.
- 21) A jelen szerződésre a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és az Nvt. rendelkezései az irányadóak.

22) A jelen Szerződés 5 (öt) példányban magyar nyelven készült.

A FELEK KÉPVISELŐI A JELEN SZERZŐDÉST – ELOLVASÁS ÉS ÉRTELMEZÉS UTÁN –, MINT A FELEK ÜGYLETI AKARATÁVAL MINDENBEN MEGEGYEZŐT, JÓVÁHAGYÓLAG ÍRTÁK ALÁ.

Salgótarján , 2017.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselében: Fekete Zsolt polgármester

STOP.SHOP STARJÁN Építőipari és Szolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselében: Nagy Viktor József és Vörös
Ottó Tamás ügyvezetők

Ellenjegyzem:

Salgótarján, 2017.

Tóthné dr. Kerekes Andrea
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:

Salgótarján, 2017.

Ellenjegyzem:

Salgótarján, 2017.

Egyed Andrásné
irodavezető

.....
jogtanácsos

Mellékletek:

- 1.) Beruházó cégkivonata, képviselőinek aláírasmintája
- 2.) ST-SZERPENTIN BT. (3100 Salgótarján, Szerpentin út 30.) földmérő által készített, Sz-1/2016. munkaszámú vázrajz
- 3.) Beruházó nyilatkozata