



Polgármesterétől

H-2740 Abony
Kossuth tér 1.

Tel.,fax: (53) 360-010

Az előterjesztés készítésében közreműködött:

Településfejlesztési Osztály

Ifj. Dr. Tóta Áron ügyvéd

Az előterjesztést véleményezi:

Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság

Pénzügyi Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2010. november 25-i ülésére

**Abony Város Önkormányzata és a Coop Zrt. között kötendő ingatlan adásvételi
előszerződés módosítására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 414/2009. (XII. 16.) sz. határozattal elfogadta a Coop Start Zrt. feltételeit, melyek a következők: a Coop Zrt. tulajdonában lévő 859/2, 860, 867 hrsz-ú ingatlanokat hajlandó egyesíteni az Önkormányzat tulajdonában lévő 859/1 hrsz-ú ingatlannal, amennyiben az Önkormányzat vállalja, hogy a Kossuth tér felőli utcafronton 200 m²-es alapterületű szerkezetkész üzlethelyiséget biztosít a megépítendő üzletházban, valamint 40 MFt + Áfa összegben az értékkülönböt az önkormányzat megfizeti.

A Képviselő-testület felhatalmazta ifj. Dr. Tóta Áron ügyvéd urat a módosításokat tartalmazó okirat elkészítésére, a változási vázrajz földhivatali záradékolását és hatósági jóváhagyását követően.

2010. február 03.án írt levelében a Coop Star Zrt. kéri Ifj. Dr. Tóta Áron ügyvéd urat a közös tulajdont alapító okirat kiegészítésére: 4. pont 3.sor ...Abony Város Önkormányzata köteles megépíteni a CO-OP Start Zrt. által történt megrendelés alapján. Ennek megfelelően a CO-OP Star Zrt. építtetőnek minősül. Továbbá kéri, hogy az átdolgozás során kerüljön rögzítésre, hogy a létesítendő ingatlan együttesben egy utcafrontról megközelíthető 200 m²-es üzlethelyiségre tart igényt a CO-OP Star Zrt., melynek készültségi foka emeltszintű szerkezetkész állapot. Kéri a szociális helyiség kialakítását, az áram és gyengeáramú vezetékek biztosítását. Garanciát kérnek arra, hogy az ingatlanban láncszerűen működő élelmiszerkereskedelmi vállalkozás nem fog működni. Lehetőséget kér a tervezésnél az elképzelések egyeztetésére. **A három szobán forgó ingatlant a jelzett üzlethelyiség létesítése és nettó 40 MFt megfizetése mellett tudják rendelkezésre bocsátani.**

A Ceglédi Körzeti Földhivatal 2010. 04. 21.-én jogerőre emelte a telekalakítási kérelmet. A telekalakítási engedély a jogerőre emelkedéstől számított egy évig érvényes. A földhivatali átvezetéshez szükséges Abony Város Önkormányzata és a Coop Zrt. között a közös tulajdont alapító okirat, ezért ifj. Dr. Tóta Áron ügyvéd úr felvette a kapcsolatot a Coop Zrt.-vel, mely egyeztetésről a következőkről tájékoztatta Abony Város Önkormányzatát.

„ A CO-OP Star Zrt annyiban változtatott a korábbi koncepcióján, hogy a közös tulajdonú ingatlanból a teljes tulajdoni hányadát el kívánja adni az Önkormányzatnak, ezért lett a 40 Millió Ft + Áfa összegből 69 Millió Ft + Áfa a vételár.

Ebben az esetben a közös tulajdon megszüntetése után, vagy azzal egyidejűleg, de mindenképpen egy külön okiratban kell majd a CO-OP Star Zrt-nek adásvételi szerződéssel a 200 m² üzlethelyiséget visszavásárolni, vagy visszabérelni az Önkormányzattól.”

Fentiek alapján javasolja az adásvételi előszerződés közbeszerzési tanácsadóval történő véleményeztetését közbeszerzési szempontból.

Ifj. Dr. Tóta Áron ügyvéd úr elkészítette a közös tulajdont alapító okiratot és az ingatlan adásvételi előszerződést.

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 269/2010. (IX.23.) sz. Képviselő-testületi határozattal döntött Abony Város Önkormányzat és a COOP Zrt. között kötött szerződés módosításáról, melynek értelmében jóváhagyta a határozat mellékletét képező közös tulajdont alapító okiratot és az ingatlan adásvételi előszerződést. Továbbá a 69.320.000,-Ft + ÁFA vételár fedezetét a 2011. évi költségvetésben tervezni kell, és hatályon kívül helyezte a 414/2009. (XII.16.) számú képviselő-testületi határozat 2.,3.,4. pontját. (előterjesztés 1.sz. melléklete)

A COOP Star Zrt. 2010. október 11.-én levelében közli, hogy a testületi ülés utáni változatban jóváhagyott szerződés tervezetét nem tartják elfogadhatónak. Továbbra sem kívánnak eltekinteni attól a garanciától, amely biztosítja azt, hogy láncszerűen működő élelmiszer kereskedelmi vállalkozás nagy alapterületű egységet nem üzemeltethet az adott területen. A vételhez kapcsolódó és annak időpontjában felmerülő illetékfizetési kötelezettséggel járó többletkiadás megtérítésére igényt tartanak. A 25 millió Ft feletti ingatlaneladáshoz kapcsolódó pályázati eljárással kapcsolatosan megoldásnak tartják, hogy a 200 m² –es üzlethelyiséget – amennyiben ez csak vétellel kerülhet a tulajdonukba – két 100 m² –es egymás melletti összenyitható üzlet vétele után alakítsák ki közösen. (előterjesztés 2.sz. melléklete)

Ifj. Dr. Tóta Áron ügyvéd úr átdolgozta az adásvételi előszerződést, mely a 8.-9-10. pontjában rögzíti a CO-OP Star Kereskedelmi Zrt. kéréseit. (előterjesztés 3. sz. melléklete)

„8. A CO-OP Star Kereskedelmi Zrt. kijelenti, hogy az abonyi 859/4 hrsz-ú ingatlanon megvalósuló Üzletházban egy 200 m² alapterületű utcafrontról megközelíthető emeltszintű szerkezetkész üzlethelyiségre vagy ennek megfelelő ingatlanrészre tart igényt. Az üzlethelyiség szerkezetkész állapotáról történő befejezés költségeit a CO-OP Star Kereskedelmi Zrt. vállalja magára.”

„9. Amennyiben szerződő felek között létre jön a 200 m² alapterületű üzlethelyiség tulajdonjogának átruházására vonatkozó megállapodás, úgy Abony Város Önkormányzata kötelezettséget vállal arra, hogy az abonyi 859/4 hrsz-ú ingatlanra tervezett Üzletházban és új Piac-csarnokban üzlethelyiséget vagy ingatlanrészt láncszerűen működő élelmiszerkereskedelmi vállalkozás részére nem értékesít, illetve nem ad bérbe.”

„10. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 200 m² alapterületű üzlethelyiségre, ingatlanrészre vonatkozó megállapodás aláírását követően az abonyi 859/4 hrsz-ú ingatlanra tervezett beruházás megvalósításában kölcsönösen együtt működve járnak el, a tervezéstől a kivitelezésig elképzeléseiket egyeztetik.

A COOP Star Zrt. a közös tulajdont alapító okiratot aláírta és az ügyvéd úr eljár az önkormányzat nevében a Földhivatalnál a telekalakítás bejegyzése kapcsán.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a tájékoztatásban foglaltak megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

.../2010. (XI.25.) sz. Képviselő-testületi határozat

Abony Város Önkormányzata és a Coop Zrt. között kötendő ingatlan adásvételi előszerződés módosításáról

Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 1. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. Abony Város Önkormányzat Képviselő testülete tudomásul veszi, hogy a 269/2010. (IX.23.) számú határozatban jóváhagyott ingatlan adásvételi előszerződés aláírása a Coop Zrt. részéről nem történt meg.

2. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Coop Zrt. által javasolt módosításokat az ingatlan adásvételi előszerződést a határozat 1. sz. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

Határidő: 2010. december 15.

Értesül: Romhányiné Dr. Balogh Edit polgármester
Dr. Németh Mónika jegyző
Urbán Ildikó aljegyző
Valamennyi osztályvezető
Ifj. Dr. Tóta Áron ügyvéd
dr. Rédei István elnök vezérigazgató COOP-STAR Zrt.

Abony, 2010. november 17.

Romhányiné Dr. Balogh Edit s.k
polgármester