

ELŐTERJESZTÉS

A Biatorbágy, 04/26, 04/27, 04/28, 04/29 és 04/30 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos adásvételi előszerződésről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2011. május 26-ai ülésén döntött arról, hogy a polgármester folytasson tárgyalásokat a nyugati-lakóterület és közvetlen környezetének földtulajdonosaival annak érdekében, hogy iskolaépítésre alkalmasnak minősített, legalább 2 ha nagyságú terület a város tulajdonába kerülhessen. A határozat szerint az erre vonatkozó ajánlatok megtételének határnapja 2011. június 9., 16 óra volt. Öt tulajdonosi csoporttól érkezett ajánlat. A képviselő-testület 170/2011. (09.15.) Öh. sz. határozatában felkérte a polgármestert, hogy a 04/26, 04/27, 04/28, 04/29 04/30 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosaival folytasson további tárgyalásokat a megállapodás előkészítése érdekében. A képviselő-testület 200/2011. (10.06.) Öh. számú határozatával jóváhagyta az ingatlanok megvásárlására vonatkozó előszerződést, melynek alapján az előszerződés 2011. október 11-én megkötésre került. Az előszerződés 8. pontja szerint, amennyiben a végleges adásvételi szerződés megkötésére 2013. március 1-jéig nem kerül sor, úgy az előszerződés felbomlik. E határidő eredménytelen letelte után a képviselő-testület 76/2013. (04.25.) sz. határozatával új szerződést kötött, melyben 2014. március 1-re módosította e határidőt.

2014. márciusi soros ülésén a Képviselő-testület a határidőt meghosszabbította (50/2014. (III. 27.) határozat).

Tekintettel arra, hogy a tárgyban a földhivatali egyeztetések elhúzódtak és még jelenleg is folyamatban vannak, javaslom az előszerződést újabb 1 évvel meghosszabbítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet és a Bizottságokat, tegyék meg javaslataikat!

Biatorbágy, 2015. március 13.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet:

- szerződéstervezet

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2015. (III. 26.) határozata

A Biatorbágy, 04/26, 04/27, 04/28, 04/29 és 04/30 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos adásvételi előszerződésről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. megtárgyalta a Biatorbágy, 04/26, 04/27, 04/28, 04/29 és 04/30 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos adásvételi előszerződésről szóló előterjesztést,
2. oktatási intézmény építése céljából meg kívánja vásárolni a magánszemélyek tulajdonában lévő Biatorbágy, 04/26,- 04/27, -04/28, -04/29, 04/30- hrsz-ú ingatlanokat,
3. a 04/26,- 04/27, -04/28, -04/29, 04/30- hrsz-ú ingatlanok megvásárlása érdekében előszerződést köt a terület tulajdonosaival,
4. az előszerződést jóváhagyja és aláírására felhatalmazza a polgármestert,
5. a szükséges forrást 2015. évi költségvetésében biztosítja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: Szervezési Osztály

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

- módosításokkal egységes szerkezetben – 2015. március-ai állapot szerint -

amely létrejött egyrészről

Név: Szabó István

Születési név: Szabó István

Születési hely, idő: Budapest, 1980.08.19.

Anyja neve: Baksa Júlia

Lakcím: 2051 Biatorbágy, József A utca 20.

Személyi szám: 1-800819-5039

Személyi igazolvány szám: 910659LA

Adóazonosító jel: 8415034040

Név: Rózsáné Szabó Henriett

Születési név: Szabó Henriett

Születési hely, idő: Budapest, 1978.08.11.

Anyja neve: Baksa Júlia

Lakcím: 2051 Biatorbágy, József A utca 20.

Személyi szám: 2-780811-2206

Személyi igazolvány szám: 995292DA

Adóazonosító jel: 8407642185

Név: Szabó László

Születési név: Szabó László

Születési hely, idő: Bia, 1949.10.24.

Anyja neve: Kovács Zsófia

Lakcím: 2051 Biatorbágy, Géza fejedelem u. 27.

Személyi szám: 1-491024-2367

Személyi igazolvány szám: 881613MA

Adóazonosító jel: 8302463027

Név: Sztterhovszki Sándorné

Születési név: Szabó Irén

Születési hely, idő: Bia, 1943.03.30.

Anyja neve: Kovács Zsófia

Lakcím: 2051 Biatorbágy, Szabadság út 109. fszt. 1.a.

Személyi szám: 2-430330-5739

Személyi igazolvány szám: 496243DA

Adóazonosító jel: 8278463093

Név: Szabó Imre

Születési név: Szabó Imre

Születési hely, idő: Biatorbágy, 1954.04.15.

Anyja neve: Kovács Zsófia

Lakcím: 2051 Biatorbágy, Géza fejedelem u. 25.

Személyi szám: 1-540415-3045

Személyi igazolvány szám: 410708RA

Adóazonosító jel: 8318801652

mint leendő Eladók

- a továbbiakban **Eladók** –

Név: Grampsch Istvánné

Születési név: Kecskés Ilona

Születési hely, idő: Biatorbágy, 1952.06.16.

Anyja neve: Bakonyi Terézia

Lakcím: 2051 Biatorbágy, József Attila utca 15.

Személyi szám: 2-520616-4277

Személyi igazolvány szám: 628577HA

Adóazonosító jel: 8312123598

másrészről

Név: Biatorbágy Város Önkormányzata

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15390008-2-13

Törzsszáma: 390000

Képviseli:

Tarjáni István polgármester

Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

mint leendő **Vevő**,

- a továbbiakban **Vevő**-

- Eladók és Vevő együttesen a továbbiakban **Előszerződő Felek** -

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

Szabó István
Eladó

Rózsáné Szabó Henriett
Eladó

Szabó László
Eladó

Sztterhovszki Sándorné
Eladó

Szabó Imre
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Grampsch Istvánné
Eladó

Ellenjegyzem 2015. év március hónap napján:

ELŐZMÉNYEK

Előszerződő Felek rögzítik, hogy egymással 2011. október 11. napján a Biatorbágy külterület 04/26, 04/27, 04/28, 04/29 és 04/30 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek. Tekintettel a 2011. október 11-én kötött előszerződés 8. pontjában foglalt határidő elteltére Előszerződő Felek 2013. május 10. napján új előszerződést kötöttek. *Tekintettel a 2013. május 10-én kötött új előszerződés 8. pontjában foglalt határidő elteltére Előszerződő Felek 2014. április 11. nappal újabb előszerződést kötötteknek a Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 50/2014 (III.27) számú önkormányzati határozatával jóváhagyott tartalommal, mely újabb előszerződést a mai napon módosítanak és annak a módosítással egységes szerkezetbe foglalt szövegét a mai napon a Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2015. (III.....) számú önkormányzati határozatával jóváhagyott tartalommal az alábbiak szerint állapítják meg:*

- 1.) Előszerződő Felek rögzítik, hogy az Eladók tulajdonosai a Biatorbágy külterület 04/26, 04/27, 04/28, 04/29 és 04/30 helyrajzi számú ingatlanoknak az alábbiak szerint:

Ingtalan	Tulajdonos neve / Tulajdoni hányad
Biatorbágy külterület 04/26 hrsz. szántó megnevezésű, 3 min.o., 1.7910 ha (17910nm), 74.68 kat.t. jöv.	Név: Grampsch Istvánné / Tulajdoni hányad: 1/1
Biatorbágy külterület 04/27 hrsz. szántó megnevezésű, 3 min.o., 6887 nm, 28,72.68 kat.t. jöv.	Név: Szabó László / Tulajdoni hányad: 1/1
Biatorbágy külterület 04/28 hrsz. szántó megnevezésű, 3 min.o., 5010 nm, 20.89 kat.t. jöv.	Név: Sztrehovszki Sándorné / Tulajdoni hányad: 1/1
Biatorbágy külterület 04/29 hrsz. szántó megnevezésű, 3 min.o., 3270 nm, 13.64 kat.t. jöv.	Név: Szabó Imre / Tulajdoni hányad: 1/1
Biatorbágy külterület 04/30 hrsz. szántó megnevezésű, 3 min.o., 1102 nm, 4.60 kat.t. jöv.	Név: Szabó István / Tulajdoni hányad: ½ Név: Rózsáné Szabó Henriett / Tulajdoni hányad: 1/2

(az „**Ingtalanok**”).

Előszerződő Felek megállapítják, hogy a Vevő által 2014. 04.11. napján a Takarnet rendszeren keresztül beszerzett nem hiteles elektronikus tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Ingatlanok tulajdoni lapján elintézetlen széljegyek nem szerepelnek, a Biatorbágy Külterület 04/30 hrszú ingatlan III/3. Rovatában Szabó Istvánné (Baks Júlia, an: Varga Erzsébet, szül: 1953. cím: 2051 Biatorbágy, József Attila u. 20) özvegyi joga szerepel.

Előszerződő Felek megállapítják, hogy a Vevő által 2015. 03. 13. napján a Takarnet rendszeren keresztül beszerzett nem hiteles elektronikus tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Ingatlanok tulajdoni lapján elintézetlen széljegyek nem szerepelnek, a Biatorbágy Külterület 04/30 hrszú ingatlan III/3. Rovatában Szabó Istvánné (Baks Júlia, an: Varga Erzsébet, szül: 1953. cím: 2051 Biatorbágy, József Attila u. 20) özvegyi joga szerepel.

Szabó István
Eladó

Rózsáné Szabó Henriett
Eladó

Szabó László
Eladó

Sztrehovszki Sándorné
Eladó

Szabó Imre
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Grampsch Istvánné
Eladó

Ellenjegyzem 2015. év március hónap napján:

- 2.) Előszerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók jövőben el kívánják adni a Vevő pedig a jövőben meg kívánja vásárolni a jelen előszerződésben rögzítettek szerint a jelen előszerződés 1.) pontjában körülírt Ingatlanokat, tehermentesen.
- 3.) A tehermentes Ingatlanok vételárát az Előszerződő Felek közös megegyezéssel az alábbiak szerint állapítják meg:

Ingatlan	Vételár
Biatorbágy külterület 04/26 hrsz.	54.230.000,-Ft, azaz Ötvennégymillió-kétszázharmincezer forint
Biatorbágy külterület 04/27 hrsz.	21.161.000,-Ft, azaz Huszonegymillió-egyszázhatvan-egyezer forint
Biatorbágy külterület 04/28 hrsz.	15.530.000,-Ft, azaz Tizenötmillió-ötszázharmincezer forint
Biatorbágy külterület 04/29 hrsz.	10.310.000,-Ft, azaz Tízmillió-háromszáztízezer forint
Biatorbágy külterület 04/30 hrsz.	3.806.000,-Ft, azaz Hárommillió-nyolcszázhatvan-egyezer forint
Összesen:	105.037.000,-Ft, azaz Egyszázötthétszázharmincezer forint

(a "Vételár").

- 4.) Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlanok a *fentiken túl* per-, teher- és igénymentesek. Eladók szavatolják továbbá, hogy az Ingatlanokat a jelen előszerződés megkötését megelőzően másnak nem idegenítették el, s arra vonatkozóan a jelen előszerződés megkötését követően a jelen szerződés hatálya alatt sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem kötnek, és nem terhelik meg. A *Biatorbágy külterület 04/30 hrsz tulajdonosai, mint Eladók kötelezettséget vállalnak és szavatolnak ezért, hogy az ingatlan tehermentesen adják a Vevő tulajdonába.*

Az Eladók nyilatkoznak, és szavatolnak azért, hogy harmadik személynek az Ingatlanokon elővásárlási illetve semmilyen más olyan joga nem áll fenn, mely az Ingatlanokra vonatkozó jelen adásvételi előszerződés szerinti jövőbeni adásvételét, a Vevők tulajdonszerzését, korlátozza vagy kizárja.

- 5.) Az Előszerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő az Eladók felé már a 2011. október 11. napján kötött előszerződés megkötéséig 12.500.000,- Ft, azaz Tizenkéthétszázötvenezer forint összeget, **foglaló** címén megfizetett, melyet az Előszerződő Felek a jelen előszerződés biztosítékaul megfizetett foglalként is tekintenek (a „**Foglaló**”). A Foglaló megfizetését az Eladók jelen előszerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

A Foglaló Eladók között az Ingatlanok alapján az alábbiak szerint oszlik meg:

Ingatlan	Előszerződés biztosítékaul szolgáló foglaló
Biatorbágy külterület 04/26 hrsz.	6.450.000,-Ft, azaz Hatmillió-négyszázötvenezer forint
Biatorbágy külterület 04/27 hrsz.	2.520.000,-Ft, azaz Kéthétszázötvenezer forint
Biatorbágy külterület 04/28 hrsz.	1.850.000,-Ft, azaz Egyhétszázötvenezer forint
Biatorbágy külterület 04/29 hrsz.	1.230.000,-Ft, azaz Egykétszázötvenezer forint
Biatorbágy külterület 04/30 hrsz.	450.000,-Ft, azaz Négyezerötvenezer forint
Összesen:	12.500.000,-Ft, azaz Tizenkéthétszázötvenezer forint

Szabó István
Eladó

Rózsáné Szabó Henriett
Eladó

Szabó László
Eladó

Sztrehovszki Sándorné
Eladó

Szabó Imre
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Grampsch Istvánné
Eladó

Ellenjegyzem 2015. év március hónap napján:

Az egyes Ingatlanok esetén annak tulajdonosai a Foglalón az Ingatlanon fennálló tulajdoni részesedésük szerint osztoznak.

Előszerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a hatályos jogszabályok értelmében amennyiben a jelen előszerződés teljesítése a Vevő hibájából meghiúsulna, úgy a Vevő az Eladóktól az adott Foglalót nem követelheti vissza, illetve ha a jelen előszerződés meghiúsulásáért valamely Eladó a felelős, úgy az Eladók a kapott Foglalót kétszeresen kötelesek visszatéríteni a Vevőnek.

Amennyiben az előszerződés alapján az Előszerződő Felek az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést megkötik, úgy a Foglaló az Ingatlan vételárába beszámít.

Amennyiben a jelen előszerződés olyan okból hiúsul meg, mely az Előszerződő Felek egyikének sem róható fel, úgy a Foglalót az Eladók kötelesek a Vevőnek visszafizetni.

- 6.) Előszerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő szándéka valamennyi, a jelen előszerződés 1.) pontjában meghatározott Ingatlanok megvétele, amennyiben az ingatlanok más célú hasznosítása (az Önkormányzat oktatási intézmény építési szándékának megfelelő művelési ág változtatása), valamint belterületbe csatolása megtörténik.
Előszerződő Felek rögzítik, hogy szerződéskötési kötelezettségük alól csak és kizárólag abban az esetben mentesülnek, ha az ingatlanok más célú hasznosítását és a belterületbe csatolását az ingatlan-nyilvántartási hatóság elutasítja, vagy év hónap napjáig nem engedélyezi.
Egyéb esetekben az Előszerződő Feleket szerződéskötési kötelezettség terheli.
- 7.) Előszerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladók kötelesek az Ingatlanok belterületbe vonása és telekreendezése érdekében eljárni, és együttműködni, valamint annak költségét viselni. Az Eladók költségviselés körében a földvédelmi járulékot kötelesek megfizetni. Az Önkormányzat Vevő nyilatkozik, hogy 15 új munkahely megteremtését eredményező beruházás megvalósítása céljából kívánja az Ingatlanokat megvásárolni.
- 8.) Előszerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a végleges adásvételi szerződés megkötésére év hónap napjáig nem kerül sor, úgy jelen előszerződés felbomlik, mely esetben az Előszerződő Felek egymással szemben igényt nem támaszthatnak azonban az 5. pontban megfogalmazottak ebben az esetben is alkalmazandók.
- 9.) Előszerződő Felek megállapodnak, hogy a végleges adásvételi szerződésben a Vételár megfizetéséről az alábbiak szerint állapodnak meg:
- a Vevő és az Eladók a végleges adásvételi szerződés megkötésekor az előszerződés szerint megfizetett Foglalót a végleges adásvételi szerződés biztosítékaul, mint a végleges adásvételi szerződés foglalóját számítják be
- a Vevő a Vételár fennmaradó részét a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 90 napig fizeti meg az Eladók felé.

Szabó István
Eladó

Rózsáné Szabó Henriett
Eladó

Szabó László
Eladó

Sztrehovszki Sándorné
Eladó

Szabó Imre
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Grampsch Istvánné
Eladó

Ellenjegyzem 2015. év március hónap napján:

Az egyes Ingatlanok esetén annak tulajdonosai a Vételáron (és a Vételár részleteken) az Ingatlanon fennálló tulajdoni részesedésük szerint osztoznak

Szabó István
Eladó

Rózsáné Szabó Henriett
Eladó

Szabó László
Eladó

Sztrehovszki Sándorné
Eladó

Szabó Imre
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Grampsch Istvánné
Eladó

Ellenjegyzem 2015. év március hónap napján:

- 10.) Előszerződő Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen előszerződés ingatlan nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas okirat, és, hogy közöttük tulajdonjogi igényt nem, hanem kötelmi jogi igényt keletkeztet.
- 11.) Előszerződő Felek a jelen előszerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. , Bartók Béla út 87. IV./3.) hatalmazzák és bízzák meg.

Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen előszerződésben illetve külön feljegyzésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

- 12.) Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésének törvényi akadályja nincs, cselekvőképességük teljes, az Eladók magyar állampolgárok, a Vevő magyarországi település helyi önkormányzata.
- 13.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadók.

Felek a jelen 13 pontból álló szerződést elolvasták, megértették és mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, szabad akaratukból, kényszer és befolyásolástól mentesen, helybenhagyólag aláírták.

Kelt Biatorbágyon, 2015. év március hónap napján.

Szabó István
Eladó

Rózsáné Szabó Henriett
Eladó

Szabó László
Eladó

Sztrehovszki Sándorné
Eladó

Szabó Imre
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével
Vevő

Grampsch Istvánné
Eladó

Ellenjegyzem 2015. év március hónap napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna
ügyvéd
Dr JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.