



Előterjesztés száma: 85.

Bogár-Szabóné Szita Edit	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	III. 16.	<i>[Signature]</i>	X		X	
Pénzügyi osztályvezető	III. 17.	<i>[Signature]</i>	Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	III. 17.	<i>[Signature]</i>	PFB		OKEB	
Jegyző			III. 23.			

Meghívott személy: Darida Pál (DAL Flatlease Kft. ügyvezető)

Mellékletek:

1. 2015. március 13.-án kelt ingatlan adásvételi szerződés
2. ingatlan adásvételi szerződés 1. számú módosítása (a határozati javaslat mellékelete is)

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2017. március 30-i ülésére

Tárgy: Döntés Budakeszi 2306/134 hrsz. telek ingatlan adásvételi szerződés módosításáról

Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017. (III. 30.) Kt. határozata Budakeszi 2306/134 hrsz. telek ingatlan adásvételi szerződés módosításáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete közös megegyezéssel módosítja a Budakeszi 2306/134 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, 2015. március 13-án megkötött ingatlan adásvételi szerződést a melléklet szerinti tartalommal.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés 1. számú módosításának ügyvédi ellenjegyzést követő aláírására.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal
2. pont: a döntést követő 5 napon belül

Indokolás

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budakeszi 2306/134. hrsz. telek ingatlan adásvételi szerződése 2015. március 13-án került aláírásra.

Az ingatlan adásvételi szerződés 3. pontjában lévő önkormányzati vállalás 2016. június 30-i határideje nem teljesíthető, ezért javasolt az ingatlan adásvételi szerződés módosítása közös megegyezéssel.

A Felek a szerződés módosításáról előzetesen megállapodtak.

A fentiek alapján kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

Budakeszi 2017. március 16.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia s.k.
polgármester

1. melléklet

32/2015 / 2015.03.24

ikt: 78/2015

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budakeszi Város Önkormányzata Budakörnyéki Járási Földhivatal 117 Budapest, Karinthy Frigyes utca 3.	
Dátum:	2015 MARE 24
Előszám:	

amely létrejött egyrészről:

Budakeszi Város Önkormányzata

székhely: 2092 Budakeszi, Fő u. 179.
statisztikai számjel: 15730095 8411 32113
adószám: 15730095-2-13
bankszámlaszám: 11742348-15390022
képviseli: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester
a továbbiakban „Önkormányzat”, mint **Eladó**

B-52-00
B-406

másrészről

DAL Flatlease Kft.

székhely: 2092 Budakeszi, József Attila u. 55./B
adószám: 14502763-2-13
cégjegyzék szám: 13-09-123797
statisztikai számjel: 14502763-6820-113-13
bankszámlaszám: 10700206-48298702-51100005
képviseli: Darida Pál ügyvezető igazgató
mint **Vevő**

a továbbiakban együttesen a „Felek”, között alulírott helyen és időben, az itt részletezésre kerülő feltételek mellett.

ELŐZMÉNYEK

Jelen szerződés megkötésére, illetve jelen szerződés 1. pontjában körülírt ingatlanok értékesítésére Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló módosított 47/2011. (X. 28.) sz. rendelete, illetve ezen rendelet 4. sz. mellékletében meghatározott versenyeztetési szabályok alapján kerül sor.

A helyi önkormányzat tulajdonát képező ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot a szerződés megkötését megelőzően Eladó köteles beszerezni.

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete 616/2014. (XII. 18.) Kt. határozatában döntött az 1. pontban körülírt ingatlan elidegenítéséről és felhatalmazta a polgármestert a szerződés aláírására.

1.

Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budakörnyéki Járási Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budakeszi belterület 2306/134 hrsz. alatt felvett 1230 m2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

2.

Az ingatlan tulajdoni lapja hitelt érdemlően igazolja az Eladónak az ingatlanon fennálló tulajdonjogát, valamint azt a tényt, hogy az ingatlan tehermentes, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

3.

Az Eladó eladja Vevő megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pont szerinti ingatlant az alábbi bruttó (ÁFÁ-t is tartalmazó)vétéláron:

hrsz.	vételár (HUF)
2306 / 134	31 980 000

Vevő a pályázati feltételeknek megfelelően a vételár 10 %-át, azaz bruttó 3.198.000,- Ft-ot 2014. december 1-jén Eladó számlájára megfizette.

A fennmaradó bruttó bruttó 28.782.000,- Ft, azaz huszonnyolcmillió-hétszáznyolcvankétezer forint vételár-hátralék megfizetése egy összegben a szerződés aláírását követő 8 napon belül esedékes, Vevő azt átutalással köteles megfizetni Eladó 11742348-15390022 számú számlájára. Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan tulajdoni hányadának valós forgalmi értékét tükrözi, azt értékarányosnak fogadják el.

Az 1. pont szerinti ingatlan közművesítetlen. A 2306/133 és a 2306/134 hrsz.-ú építési telkek a 2306/135 hrsz.-ú közterülettel állnak kapcsolatban, melyen nincsenek közművezetékek, a bekötések egyelőre nem megoldhatók. Az Önkormányzat vállalja:

- a közművesítést és a stabilizált burkolatú út elkészítését 2016. június 30-ig,
- a belső telkekhez vezető út aszfaltozását 2019. december 31-ig.

A bekötések tervezetése, engedélyeztetése és kivitelezése a Vevő feladata, a kapcsolódó költségek a Vevőt terhelik.

4.

Felek megállapítják, hogy az Eladó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint az elővásárlási jog jogosultjának a vételi ajánlatot megküldte 2014. december 31. napján. A Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt. az MNV/01/708/I/2015 iktatószámú levelében arról nyilatkozott, hogy elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni. A nyilatkozat jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.

5.

Felek rögzítik, hogy az Eladó a szerződés aláírását követően a vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg köteles az ingatlant birtokba adni, Vevő ekkortól jogosult az ingatlan birtokába lépni és azt használni.

6.

Az Eladó teljes körű és feltétlen szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher-, igény- és jelzálogmentességéért valamint kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, nem áll bírói zár alatt. Az Eladó kifejezetten kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlant nem terheli olyan teher sem, amely az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve. Az Eladó szavatolja továbbá, hogy a fenti nyilatkozata a birtokba adás napján is helytálló és a valóságnak megfelelő lesz.

7.

Az Eladó kijelenti, hogy helyi önkormányzat, az ingatlan feletti rendelkezési joga, ügyleti képessége korlátozás alatt nem áll. A Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság és ingatlanszerzési joga, ügyleti képessége korlátozás alatt nem áll.

8.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra Vevő javára az illetékes földhivatal adásvétel jogcímen tulajdonjogot jegyezzen be 1/1 arányban azzal, hogy az eljárást a vételár teljes megfizetésére vonatkozó bejegyzési engedély (mely a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges végleges eladói nyilatkozatokat tartalmazza) benyújtásáig, de legfeljebb 2015. 04.30 -ig tartsa függőben, az Inyvtv.47/A § (1) bekezdés b.pontja alapján.

Felek rögzítik, hogy Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély 4 eredeti aláírt példányát eljáró ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy az eljáró ügyvéd az iratot akkor jogosult és köteles a földhivatalba benyújtani, ha a vételár jelen szerződés 5. pontjában foglaltak szerint maradéktalanul megfizetésre került, és ezt a tény a Vevő az átutalási bizonylat bemutatásával megerősítette.

9.

A jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség az Eladó és az ellenjegyző ügyvéd közötti folyamatos megbízás keretében kerül elszámolásra, egyebekben a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő ingatlan-nyilvántartási költség Vevőt terheli.

10.

A jelen szerződéssel kapcsolatosan a Felek által egymás részére küldendő értesítések írásban, tértivevényes ajánlott küldeményben vagy személyes kézbesítő útján kell eljuttatni a másik félhez. A fent meghatározott képviselőkhöz címezve, és a fent meghatározott címre vagy bármilyen más címre, amelyet egymással ebből a célból előzetesen írásban közöltek. A jelen szerződésben meghatározott címek esetleges megváltozását – amely változás nem igényel szerződésmódosítást – a Felek haladéktalanul kötelesek írásban, a jelen pontban meghatározott módon közölni egymással.

Az értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:

- személyes kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az átvevő átveszi vagy megtagadja az átvételt,
- postázás esetén akkor, amikor a tértivevényt az átvevő aláírja, vagy ha a tértivevényt nem írják alá, a második kézbesítési kísérletet követő ötödik munkanapon,

11.

A Felek ezennel meghatalmazzák a jelen szerződést készítő és ellenjegyző dr. Disztós Dóra ügyvédet (1141 Budapest, Öv u. 100. II/8.), hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése iránti eljárásban az illetékes földhivatal előtt eljárjon.

12.

Felek kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tény elöadnak, az általuk előadottak a valóságnak megfelelnek, továbbá hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket és adatokat pontosan és teljes körűen tartalmazza. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tény nem tárnak fel vagy tényre vonatkozóan megtévesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik felelősséggel.

13.

A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a Feleket szakszerűen, pontosan, a megfelelő részletességgel és a jogkövetkezményekre is kiterjedően tájékoztatta a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó, vagy esetlegesen alkalmazható valamennyi jogszabályi rendelkezésről, a jelen szerződést akaratuknak megfelelően készítette el, azt egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. A jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az Eladót kioktatta az ingatlan értékesítésére vonatkozó hatályos személyi jövedelem adóról szóló törvény, míg a Vevőt az illetékekről szóló törvény vonatkozó rendelkezéseiről. A fentieken túlmenően a Felek tudomásul veszik, hogy a hatóság az illeték alapjául a vételártól eltérő értéket állapíthat meg, de megerősítik, hogy ezen érték nem ad alapot a vételár felemelésére, vagy leszállítására.

14.

A Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés a) pontjára hivatkozással nyilatkozza, hogy az ingatlanon a jelen szerződés illetékkiszabására történő benyújtásától számított 4 éven belül lakóházat épít, és a felépített lakóházban a lakás hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.

15.

A Felek a jelen szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyezõ akaratral a kötelező írásbeliséget kötik ki, a jelen szerződés minden értelmezése, módosítása vagy kiegészítése csak írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva érvényes. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabály változás miatt vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a Felek közösen megfelelően módosítják a jelen szerződést, egyebekben a részleges érvénytelenség a szerződés egyéb rendelkezéseit nem érinti, azok változatlanul érvényben és hatályban maradnak, kivéve, ha az érvénytelenséggel a jelen szerződés célja hiúsul meg.

16.

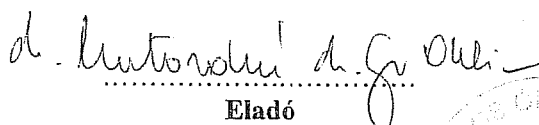
Az Eladó az Inytv. 32 §. (2) bekezdésének f) pontja alapján meghatalmazza az ellenjegyző ügyvédet, hogy jelen Szerződés lapjait helyette a kézjegyével lássa el.

17.


Vevő képviselője jelen szerződés aláírásakor nyilatkozik, hogy az Nvtv.-ben és az Áht.-ban meghatározott átlátható szervezetnek minősül, melynek igazolásául – jelen szerződés 2. számú mellékleteként - csatolásra kerül a társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonata.

Felek a jelen szerződést elolvasás és tartalmának közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá.

Budakeszi, 2015. március 13.




Eladó
Budakeszi Város Önkormányzata
képviseli
dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester



Vevő
DAL Flatlease Kft.
képviseli
Darida Pál
ügyvezető

Ellenjegyzem:

Budakeszi, 2015. március 13.


Dr. Disztós Dóra Ügyvédi Iroda

Dr. Disztós Dóra
ügyvéd

1141 Budapest, Öv u. 100.
Telefon: 06 20 4151-789

Pénzügyi ellenjegyzés:

Budakeszi, 2015. március 13.


Cserép Zsolt

pénzügyi osztályvezető

KÖZVETLEN KEZELÉSŰ INGATLANGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Ikt.sz.: MNV/01/ 708 / / 2015

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

Ügyintéző: Szabó Károly
Tel.: 237-4400/2379 mell.
Kérjük, hogy válaszában iktatószámunkra
hivatkozni szíveskedjék!

BUDAKESZI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Budakeszi, Fő utca 179.
2092
pm.titkar@budakeszi.hu

Tárgy: Nyilatkozat az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán (Budakeszi belterület, 2306/134 hrsz.

Tisztelt Polgármester Úrhölgy!

A Magyar Állam képviseletében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 17. § (1) bekezdésének e.) pontja alapján eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., KSH törzsszám: 14077340-6420-114-01, cégjegyzékszám: 01-10-045784, adószáma: 14077340-2-44, képviseli(k): Bölcskei István igazgató és dr. Nagy Botond mb. igazgató-helyettes) a 43/2015. (III.03.) IFŐIG számú határozat alapján az alábbi nyilatkozatot teszi.

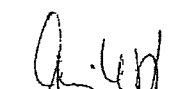
Az MNV Zrt. a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése alapján megillető elővásárlási jogát a Budakeszi Város Önkormányzata (székhely: 2092 Budakeszi, Fő utca 179.) mint eladó és a DAL Flatlease Kft. (Cg.: 13-09-123797, székhelye: 2092 Budakeszi, József A. utca 55/B.) mint vevő között, az eladó 1/1 tulajdonában álló Budakeszi belterület, 2306/134 helyrajzi szám alatti, 1230 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére létrejött vételi ajánlat kapcsán nem kívánja gyakorolni.


Budapest, 2015. március 09.

A Magyar Állam, mint az elővásárlási jog jogosultja

képviseletében eljáró MNV Zrt.

Képviseli:


Bölcskei István
igazgató


dr. Nagy Botond
mb. igazgató-helyettes



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1. számú módosítása

amely létrejött egyrészről:

Budakeszi Város Önkormányzata

székhely: 2092 Budakeszi, Fő u. 179.
 statisztikai számjel: 15730095 8411 32113
 adószám: 15730095-2-13
 bankszámlaszám: 11742348-15390022
 képviseli: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester
 a továbbiakban „Önkormányzat”, mint **Eladó**

másrészről

DAL Flatlease Kft.

székhely: 2092 Budakeszi, József Attila u. 55./B
 adószám: 14502763-2-13
 cégjegyzék szám: 13-09-123797
 statisztikai számjel: 14502763-6820-113-13
 bankszámlaszám: 10700206-48298702-51100005
 képviseli: Darida Pál ügyvezető
 mint **Vevő**

a továbbiakban együttesen a „**Felek**”, között alulírott helyen és időben, az itt részletezésre kerülő feltételek mellett.

ELŐZMÉNYEK

A Felek 2015. március 13. napján Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete **616/2014. (XII. 18.)** számú határozatában foglaltaknak megfelelően szerződést kötöttek a Budakeszi belterület 2306/134 hrsz. alatt felvett 1230 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, tehermentes ingatlan adásvétele tárgyában. A szerződést a Felek közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják:

1. A szerződés 3. pontja az alábbiak szerint módosul, a módosított szövegrészt dőlt betűk jelzik:

„ 3.

Az Eladó eladja Vevő megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pont szerinti ingatlant az alábbi bruttó (ÁFÁ-t is tartalmazó) vételáron:

hrsz.	vételár (HUF)
2306 / 134	31 980 000

Vevő a pályázati feltételeknek megfelelően a vételár 10 %-át, azaz bruttó 3.198.000,- Ft-ot 2014. december 1-jén Eladó számlájára megfizette.

A fennmaradó bruttó 28.782.000,- Ft, azaz huszonnyolcmillió-hétszáznyolcvankétezer forint vételár-hátralék megfizetése egy összegben a szerződés aláírását követő 8 napon belül esedékes, Vevő azt átutalással köteles megfizetni Eladó 11742348-15390022 számú számlájára. Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan tulajdoni hányadának valós forgalmi értékét tükrözi, azt értékarányosnak fogadják el.

Az 1. pont szerinti ingatlan közművesítetlen. A 2306/133 és a 2306/134 hrsz.-ú építési telkek a 2306/135 hrsz.-ú közterülettel állnak kapcsolatban, melyen nincsenek közművezetékek, a bekötések egyelőre nem megoldhatók.

Az Önkormányzat vállalja:

- a közművesítést és a stabilizált burkolatú út elkészítését 2017. július 31-ig,
- a belső telkekhez vezető út aszfaltozását 2019. december 31-ig.

A bekötések terveztetése, engedélyeztetése és kivitelezése a Vevő feladata, a kapcsolódó költségek a Vevőt terhelik. „

2. A szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan formában érvényben és hatályban maradnak.

Felek a jelen szerződés módosítást elolvasás és tartalmának közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag írják alá.

Budakeszi, 2017. április ...

.....
Eladó
Budakeszi Város Önkormányzata
képviseli
dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

.....
Vevő
DAL Flatlease Kft.
képviseli
Darida Pál
ügyvezető

Ellenjegyzem:
Budakeszi, 2017. április ...

Pénzügyi ellenjegyzés:
Budakeszi, 2017. április ...

.....
Cserép Zsolt
pénzügyi osztályvezető