



Veresegyház Város Önkormányzata

2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2013. (IV.17.) önkormányzati rendelet 18.§ (2) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. november¹⁵.....-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: A VERES FA-LAK-AT Kft. részlefizetési kérelme a Veresegyház 9589/4 hrsz-ú ingatlan megvásárlása tekintetében

Előterjesztő: Cserháti Ferenc polgármester

Közreműködött: Tóth Viktória ingatlan- és vagyongazdálkodási ügyintéző

Szakmai egyeztetés: Jovanović Dragutin műszaki osztályvezető

Az előterjesztés a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvényben, a 2011. évi CXCVI. törvényben, a 2007. évi CVI. törvényben, és a 13/2008 (IV.30) Önkormányzati rendeltben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

A 221/2022.(VIII.10.) Kt. határozatban foglaltak szerint az önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Veresegyház belterület 9589/1 hrsz-ú ingatlanból telekalakítással kialakult 9589/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a nyertes pályázóval, a VERES FA-LAK-AT Kft-vel az adásvételi szerződés megkötésére 2023. január 26-án került sor, a vételár 114.300.000 Ft.

A telekalakítás idő közben sikeresen megtörtént.

Pénzügyi kimutatás fizetési feltételekről:

hrsz	bruttó ár	1.részlet (bruttó)	2. részlet (bruttó)	3. részlet (bruttó)
9589/4	114.300.000,-Ft	40.000.000,-Ft	30.000.000,-Ft	44.300.000,-Ft

A VERES FA-LAK-AT Kft. eddigi teljesítései voltak:

2022.08.25. 40.000.000,-Ft (melyből 11.430.000,- foglaló) 1. részlet szerződés szerinti teljesítés

2023.01.11. 20.000.000,-Ft 2. részlet előteljesítés

2023.03.31. 10.000.000,-Ft 2. részlet szerződés szerinti teljesítés

2023.09.29. 4.300.000,-Ft 3. részlet előteljesítés

A VERES FA-LAK-AT Kft. ügyvezetője írásban kereste meg önkormányzatunkat azzal kapcsolatban, hogy a Veresegyház 9589/4 hrsz-re vonatkozóan 2023.12.31-re előirányzott bruttó 44.300.000,-Ft vételár részletből fennmaradt 40.000.000,-Ft vételár részletet nem tudja az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően megfizetni.

Indoklásként a következőket adta elő:

A 2023. évben a lakossági generálkivitelés a magas kamatkörnyezet és a megemelkedett alapanyagárak miatt teljesen visszaesett. A tervezett árbevételüket ez jelentősen befolyásolja. A telek hátralévő vételárrészének megfizetése ügyében megkeresték a számlavezető bankjukat, ahol a cég jó megítélése miatt hosszútávú, támogatott kamatozású kölcsönt tudnak biztosítani. Az új pénzügyi konstrukcióhoz az önkormányzattal szerződést szükséges módosítani. A fennmaradt 40.000.000,-Ft-os vételárrészt, az OTP Bank által kínált Széchenyi Max+ hitelből kívánják rendezni, melynek összege 30.000.000,-Ft, és 10.000.000,-Ft önerőből történő megfizetéssel legkésőbb 2024. március 31. napjáig.

A fennmaradt 40.000.000,-Ft vételárhátralék kiegyenlítésének javasolt ütemezése:

2024. február 28-ig 1.900.000,-Ft önerőből

2024. március 31-ig 8.100.000,-Ft önerőből

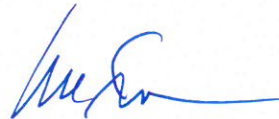
2024. március 31-ig 30.000.000,-Ft banki hitelkonstrukcióval

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek szerint járuljon hozzá a vételárhátralék kiegyenlítése határidejének módosításához és egyben az adásvételi szerződés módosításához.

Melléklet:

- VERES FA-LAK-AT Kft. kérelme
- tulajdoni lap
- 221/2022.(VIII.10.) Kt. határozat
- adásvételi szerződés

Veresegyház, 2023. november 9.



Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



dr. Kiss Béláné
jegyző

Határozati javaslat:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja a VERES FA-LAK-AT Kft. Veresegyház belterület 9589/4 hrsz-ú 3.000 m² kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan megvásárlásának 221/2022.(VIII.10.) Kt. határozat alapján 2023. január 26-án létrejött ingatlan adásvételi szerződés 4.c. pontja szerinti, 3. vételrészletre vonatkozó részletfizetési kérelmét az alábbi ütemezés szerint:
Vevő 2023. szeptember 29. napjáig megfizetett banki átutalással összesen bruttó 74.300.000,- Ft összeget, a fennmaradó bruttó 40.000.000,- Ft összeget
1. részlet: 2024. február 28-ig 1.900.000,-Ft önerőből
2. részlet: 2024. március 31-ig 8.100.000,-Ft önerőből
3. részlet: 2024. március 31-ig 30.000.000,-Ft banki hitelkonstrukcióval teljesíti.
- 2.) A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés módosítás aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Iktatószám: K/1523/2023
 Ügyszám: 36066810/Ú/2023/003

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

mely létrejött egyrészről: **Veresegyház Város Önkormányzata** (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13, statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 41. §-a szerint: Pásztor Béla polgármester, jogi ellenjegyző: Garai Tamás József jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 37. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi ellenjegyző: Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről: a **VERES FA-LAK-AT Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2112 Veresegyház, Sportföld u. 23/H, a cégjegyzéket vezető bíróság megnevezése cégjegyzékszáma: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, Cg. 13-09-131634, statisztikai számjele: 14912818-4120-113-13, adószáma: 14912818-2-13, törvényes képviseletében eljár: Patakiné Szász Szilvia Julianna ügyvezető önálló cégjegyzési joggal), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) (az **Eladó** és a **Vevő** együttesen a továbbiakban: **Felek**) között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:


- Szerződő Felek** a jelen ingatlan adásvételi szerződés hatályának beálltát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:116. § (1) bekezdése alapján az alábbi bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkeztétől teszik függővé, s a jelen ingatlan adásvételi szerződés hatálya a lenti a-b. pontokban foglalt felfüggesztő feltételek közül a korábbi bekövetkeztével áll be:
 - a jelen jogügylet kapcsán a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 14. § (2) bekezdése szerint megillető elővásárlási jog vonatkozásában a Magyar Állam képviseletében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 3. § (1) bekezdése és a Vtv. 17. § (1) bekezdés e) pontja alapján eljárni hivatott Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság az Nvt. 14. § (5) bekezdése alapján a Magyar Állam képviseletében a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról lemond
 - vagy a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság számára nyitva álló harmincöt (35) napos jogvesztő határidő eredménytelenül telik el.


Az Eladó képviseletében eljáró Veresegyházi Polgármesteri Hivatal (Tóth Viktória ingatlan- és vagyongazdálkodási ügyintéző, tel.: +3628588651, e-mail: toth.viktoria@veresegyhaz.hu) értesíti Vevőt az MNV Zrt. elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nemleges nyilatkozatáról vagy a 35 napos jogvesztő határidő elteltéről, azaz a szerződés hatályának beálltáról.


A fenti rendelkezés nem akadályozza a lenti 4. pontban foglalt vételár megfizetését. Amennyiben a Magyar Állam képviseletében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság magáévá teszi a jelen szerződésben foglaltakat, a Ptk. 6:180. § (1) bekezdése és a Ptk. 6:185. § (2) bekezdése alapján a megfizetett teljes vételár visszarár.

Felek a jelen szerződést a 2022. év augusztus hónap 24. napján megkötött K/22870-1/2022. számú ingatlan adásvételi előszerződés alapján kötik meg.


- Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) által nyilvántartott, **Veresegyház belterület 9589/4 hrsz-ú**, 3000 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**), amely természetben 2112 Veresegyház, Hajó-Csarnok utca sarkán található és az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint címkézés alatt áll. Felek a 2023. év január hónap 26. napján lekért 30005/9525/2023 számú, e-hiteles tulajdoni lap szemle másolat alapján megállapítják, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonosa az Eladó. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes. A közművekre való rácsatlakozás Vevő költsége és azt saját kockázatára végzi. **Eladó** a közművekre való rácsatlakozás megvalósításának határideje vonatkozásában semmiféle felelősséget nem vállal. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését követő 60 napon belül Eladó költségére az ingatlan szennyvíz- és csatorna bekötéssel látja el.
- Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban meghatározott Veresegyház belterület 9589/4 hrsz-ú, 3000 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű **ingatlan** 1/1 tulajdoni hányadát összesen bruttó 114.300.000,-Ft, azaz bruttó Egyszáztizennégymillió-háromezer forint (nettó 90.000.000,-Ft, azaz Kilencvenmillió forint + 24.300.000,-Ft, azaz Huszonnégymillió-háromszázezer forint ÁFA) vételáron.
- Vevő** a bruttó vételárat az alábbiak szerint fizeti meg: **Vevő**


 Pásztor Béla
 polgármester
 Veresegyház Város Önkormányzata
 Eladó


 Garai Tamás József
 jegyző
 Veresegyház Város Önkormányzata
 Eladó


 Valkó Zoltánné
 pénzügyi osztályvezető
 Veresegyház Város Önkormányzata
 Eladó

Ellenjegyzem:
 Veresegyház, 2023. január 26.


 VERES FA-LAK-AT Kft. Vevő
 törvényes képviseletében Patakiné
 Szász Szilvia Julianna ügyvezető.


 Dr. Papp Dávid József LL.M.
 egyéni ügyvéd
 1203 Budapest, Bíró Mihály u. 20. V/34.
 Tel/fax: (+36-1) 285-9525
 Adószám: 76102970-2-43
 MKB 10300002-10422172-49030014

Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
 Kamarai azonosító szám (KASZ):
 36066810

- a. az ingatlan adásvételi előszerződés aláírásával egyidőben, önerőből megfizetett közvetlen banki átutalással: bruttó 40.000.000,-Ft, azaz Negyvenmillió forintot, mely összeg bruttó 28.570.000,- Ft, azaz bruttó Huszonnyolcmillió-öttszázhetvenezer forint vételárelőlegből és bruttó 11.430.000,- Ft, azaz bruttó Tizenegymillió-négyszázharmincezer forint foglalóból áll;
- b. legkésőbb 2023. év március hónap 31. napján esedékesen önerőből megfizet bruttó 30.000.000,- Ft, azaz bruttó Harmincmillió forint második vételárrészletet közvetlen banki átutalással;
- c. legkésőbb 2023. év december hónap 31. napján esedékesen önerőből megfizeti a fennmaradó bruttó 44.300.000,- Ft utolsó vételárrészletet közvetlen banki átutalással.

Ezzel a teljes vételár megfizetésére kerül. Eladó bankszámlaszáma: Veresegyház Város Önkormányzata számlatulajdonos, K&H Bank Zrt-nél vezetett 10402991-49565452-57481014 pénzforgalmi jelzőszámú számlája.

A Felek kijelentik, hogy a foglaló fogalmát és jogkövetkezményeit ismerik, tehát tudomásuk van arról, hogy ha a szerződés teljesedése az Eladó érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor az Eladó a foglaló kétszeresét köteles a Vevőnek visszafizetni; ha a szerződés teljesedése a Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, akkor a Vevő a foglalót elveszíti.

Eladó a teljes vételár tekintetében előteljesítést elfogad. Felek kijelentik, hogy Vevő pályázati biztosíték címén megfizetett 1.143.000,- Ft-ot, azaz Egymillió-egyszáznegyvenháromezer forintot az Eladónak, s ez az összeg a fenti a) pont szerinti összegbe beszámításra került.

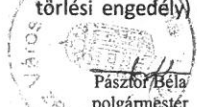
A vételár a pénzforgalom lebonyolításáról szóló 35/2017. (XII.14.) MNB rendelet 12. § (1) bekezdése szerint akkor minősül teljesítettnek, ha a teljes vételárat az Eladó bankszámláján jóváírják. Amennyiben Vevő a fenti b) vagy c) pontban foglalt esedékességi határidő utolsó napjáig nem teljesít, Eladó a jelen ingatlan adásvételi szerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül a jelen szerződéstől elállhat, s ebben az esetben a Vevő semmiféle kártérítési vagy egyéb igényt nem támaszthat Eladóval szemben.

Felek megállapodnak, hogy az Eladó az elállása előtt a közös megegyezés létrehozása érdekében köteles vevővel egyeztetést kezdeményezni. Amennyiben Eladó nem él a szankciós elállás jogával, fizetési késedelme esetén Vevő köteles az esedékesség napjától a tényleges megfizetés napjáig a Ptk. 6: 155. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatot és a 2016. évi IX. törvény 3. § -a szerinti behajtási költségátalányt Eladónak megfizetni.


A teljes vételár Eladó részére történő megfizetéséről, annak teljesítésétől számított 2 napon belül Eladó és Vevő kötelesek elektronikus úton (e-mail) tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet. Az ügyvéd köteles az Eladó által tett, ügyvédi letétbe helyezett, Vevő 1/1 tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot öt (5) munkanapon benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-hoz.


5. Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár Eladó bankszámláján való jóváírásának napján lép, e naptól kezdve szedi annak minden hasznát és viseli terheit, valamint viseli a kárveszélyt. Eladó szavatosságot vállal az átruházott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Vevő az ingatlant megtekintett állapotban, határai ismeretében veszi meg. A telekhatárok földmérési karókkal történő kitézése és azok átadása a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül megtörténik. A karók átadását követően azok megsemmisülése vagy elvesztése esetén a telekhatár földmérési kijelöléséről Vevő saját költségén gondoskodik. A telekhatárt jelző karók átadásáról átadás-átvételi jegyzőkönyv készül.
6. Eladó a szerződést készítő Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvédnél (irodájának címe: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., kamarai azonosítószáma (KASZ): 36066810, BÜK lajstromszáma: 16651) ezennel – külön íven szerkesztett, a letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 7/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat 1.1. pontja szerinti letéti szerződés alapján – teljesítési letétbe helyezi az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó tulajdonjog átruházására Vevő 1/1 tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas írásbeli tulajdonjog bejegyzési engedélyt azzal, hogy a letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően a 4. pontban írtak szerint jogosult kiadni és benyújtani a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-hoz tulajdonjog bejegyzése végett. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a letétbe helyezés tényét jelen okirat ellenjegyzésével igazolja.

Amennyiben Eladó a 4. pontban írtak szerint eláll az adásvételi szerződéstől, az eredeti állapot helyreállítása körében a foglalóra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, azzal, hogy a fizetési kötelezettségnek nyolc (8) napon belül kell eleget tenni. A Felek elállás esetére a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésének törléséhez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat (a továbbiakban: törlési engedély) öt (5) eredeti példányban jelen szerződés aláírásakor letétbe helyezik az eljáró okiratszerkesztő ügyvédnél azzal a letéti



Pásztor Béla
polgármester
Veresegyház Város Önkormányzata
Eladó

VERES FA-LAK-AT Kft. Vevő
törvényes képviselője Patakiné
Szász Szilvia Julianna ügyvezető.


Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata
Eladó


Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
Eladó

Ellenjegyzem:
Veresegyház, 2023. január 26.

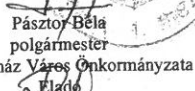

Dr. Papp Dávid József LL.M.
egyéni ügyvéd
Budapest, Bíró Mihály u. 20. V/34.
Tel/fax: (+36-1) 285-9525
Adószám: 76102970-2-43
MKR 1030633240422172-49030014
Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
Kamarai azonosító szám (KASZ):
36066810

meghagyással, hogy eljáró ügyvéd azt köteles az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, amennyiben a szerződés vonatkozásában elállásra kerül sor. Amennyiben a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeket Felek teljesítik, eljáró ügyvéd a törlési engedélyeket megsemmisíti.


7. **Felek** a Ptk. 6:216. § (2) bekezdése alapján megállapodnak abban, hogy **Eladó** a tulajdonjogát az ingatlan teljes vételárának kifizetéséig fenntartja. Fentiekre tekintettel Felek a Ptk. 5:179. §, a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 17. § 21. pontja szerint kifejezetten kéri a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzését az illetékes ingatlanügyi hatóságtól. **Eladó** egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét az ingatlanügyi hatóság a Veregyház belterület 9589/4 hrsz-ú ingatlanra a Vevő személyének feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartásban feljegyezze.
8. Az adásvételi szerződés kötésével kapcsolatosan felmerülő minden költség és illeték **Vevőt** terheli. Ezért Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidőben **133.600,-Ft, azaz Egyszázharmincháromezer-hatszáz forint** összeget fizet meg Eladónak a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt-nél vezetett 10402991-49565452-57481014 pénzforgalmi jelzőszámú bankszámlájára történő közvetlen banki átutalással, mely fedezi az ügyvédi költséget (100.000,-Ft + 27 % ÁFA) és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját (6.600,-Ft).
9. **Veregyház Város Jegyzője** nyilatkozik, hogy az e szerződésben megfogalmazott adásvétel feltételei mindenben megfelelnek az Mötv. 107. § utolsó mondatában, az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.07.) számú önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdésében és az annak alapján kibocsátott **198/2022.(VII.20.) és 221/2022. (VIII.10.) Kt. számú határozatokban foglaltaknak.**
10. Szerződő Felek kijelentik, hogy e jogügylet vonatkozásában ingatlan elidegenítési, illetve szerzési jogok és képességük korlátozva nincs. Felek kijelentik, hogy befolyásmentes végleges elhatározáson alapuló ügyleti akaratuk, kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánításuk alapján kötik meg a jelen ingatlan adásvételi szerződést. Eladó Magyarország helyi önkormányzata, az Mötv. 41. § (1) bekezdése alapján jogi személy, míg Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság: korlátolt felelősségű társaság, erre tekintettel Vevő az Inytv. 37. § (3a), (3b) és (3c) bekezdéseire hivatkozással kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a hiteles cégkivonatot az illetékes cégbíróságtól elektronikus úton szerezzék meg.

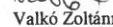
Vevő törvényes képviselője kijelenti, és egyben szavatolja Eladónak, hogy nem áll a cselekvőképességét teljesen vagy a vagyoni jogi újcsoportban részlegesen korlátozó gondnokság hatálya alatt.

11. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitákkal kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 25. § (4) bekezdése szerint általánosan illetékes és a pertárgyértéktől függően a Pp. 20. § (1) bekezdése vagy a Pp.20. § (3) bekezdés a) pontja szerint hatáskörrel rendelkező bíróság, a **Gödöllői Járásbíróság vagy a Budapest Környéki Törvényszék** jár el. Tekintettel arra, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötése közös okiratszerkesztés keretében történik, okiratszerkesztő ügyvéd már most kifejezetten tájékoztatja a **Feleket** arról, hogy esetleges jogvitájuk során egyik Fél jogi képviseletét sem láthatja el, valamint, hogy jogvitájukat elsődlegesen békés úton, peren kívül kell megoldaniuk és rendezniük. Mivel az eljáró ügyvéd a szerződést közös okiratszerkesztés keretén belül készíti el, ezért a **Felek** közötti jogvita, polgári per vagy polgári nem peres eljárás során a **Felek** egyikét sem képviselheti. **Felek** visszavonhatatlanul akként nyilatkoznak, hogy a közöttük esetlegesen felmerülő jogvitában sem mentik fel okiratkészítő ügyvédet a titoktartási kötelezettsége alól, így az ilyen eljárásban az okiratkészítő ügyvéd tanúként sem hallgatható ki.
12. Jelen ingatlan adásvételi szerződést Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd (irodájának címe: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., kamarai azonosítószáma (KASZ): 36066810) készítette és jegyzi ellen az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) 43. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott módon (Felek a papíralapú okirat minden oldalát a kézjegyükkal látják el), akit szerződő Felek megbíznak az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti tulajdonjog bejegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási államigazgatási hatósági eljárásban való képviseletükkel. A szerződést készítő ügyvéd a jelen ingatlan adásvételi szerződés ellenjegyzésével fogadja el a megbízást. A szerződést készítő ügyvéd a Feleket kioktatta a szerződésből fakadó jogaikról és kötelezettségeikről, akik a kioktatást megértették. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt adatok és tények a valóságnak mindenben megfelelnek, egyben kéri a szerződést ügyvédi tényvázlatnak, illetve az Üttv. 29. § (3) bekezdése alapján ügyvédi megbízási szerződésnek is tekinteni.
13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., az Nvt., az Áht. és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007. (XI.7.) ÖR számú önkormányzati rendelet és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései, továbbá a 2021. évi I. törvény alapján hozott kormányrendeletekben foglalt eltérő rendelkezések megfelelően irányadók. Az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 91. § (1) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését (megszüntetését) az ingatlanügyi hatósághoz kell


Pásztor Béla
polgármester
Veregyház Város Önkormányzata
Eladó

VERES FA-LAK-AT Kft. Vevő
törvényes képviseletében Patakiné
Szász Szilvia Julianna ügyvezető.


Garai Tamás József
jegyző
Veregyház Város Önkormányzata
Eladó


Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veregyház Város Önkormányzata
Eladó

Ellenjegyzem:
Veregyház, 2023. január 26.


Dr. Papp Dávid József LL.M.
egyéni ügyvéd
1203 Budapest, Bíró Mihály u. 20. V/34.
Tel/fax: (+36-1) 285-9525
Adószám: 76102970-2-43
MKB 10300002-10422172-49030014
Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
Kamarai azonosító szám (KASZ):
36066810

bejelenteni illetékkiszabásra az azt tartalmazó szerződés (okirat), valamint az állami adóhatóság által erre a célra rendszeresített – a Felek adóazonosító számát vagy az ennek hiányára utaló nyilatkozatot is tartalmazó – B400-as nyomtatvány benyújtásával, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel egyidejűleg, az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül. Az ingatlan forgalmi értékét az állami adóhatóság állapítja meg, a vagyonszerző Vevő az ingatlan forgalmi értékéről nyilatkozhat (Itv. 69. § (1)-(2) bekezdések). Vevő az ingatlan forgalmi értékéről akként nyilatkozik az Itv. 69. § (1)-(2) bekezdései és a Kúria EBH2013. K.10. elvi bírósági határozata (Kúria Kfv.V.35497/2011.) alapján, hogy az ingatlan forgalmi értéke a visszerthes vagyónátruházási illeték alapjának meghatározása érdekében 90.000.000,- Ft. Az önkormányzati adóhatóság felé az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 18. §-a alapján Vevőnek bejelentési kötelezettsége van a tulajdonjog szerzést követő év január hónap 15. napjáig az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (Art.) 18. §-a alapján.

14. Felek rögzítik, hogy mivel a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke a 25.000.000,-Ft-ot meghaladja, ezért a jelen ingatlan adásvételi szerződés útján megvalósuló tulajdonjog átruházáshoz az Nvt. 13. § (1) bekezdése és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján versenyztetés volt szükséges. Eladó az önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló 13/2008. (IV.30.) számú önkormányzati rendelet alapján tárgyi vagyonértékesítésre nyílt pályázatot írt ki a Képviselő-testület 198/2022. (VII.20.) számú Kt. határozata alapján. A pályázat célja, az Önkormányzat tulajdonát képező új, tehermentes ingatlan értékesítése. A kiírt pályázatot Vevő nyerte meg a Képviselő-testület 221/2022. (VIII.10.) számú Kt. határozata alapján. Felek fentiekre figyelemmel kötik meg jelen ingatlan adásvételi szerződést.
15. Természetes személy Felek, illetve Felek természetes személy törvényes képviselői kifejezett adatkezelési hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. sz. rendelete (általános adatvédelmi rendelet; a továbbiakban: „GDPR”) szerint a jelen ingatlan adásvételi szerződésben megadott személyes adatait a jelen szerződés teljesítése, letétkezelés, az ingatlanügyi hatósággal, illetve esetlegesen a hitelező pénzintézzel való kapcsolattartás jogcímén kezelje. Felek, illetve Felek törvényes képviselői személyes adatok címzettjei: az okiratszerkesztő ügyvéd, annak munkavállalói, megbízottjai és adatfeldolgozói, az ingatlanügyi hatóság és annak felettes szerve, az azonosítás során a Belügyminisztérium, az okiratszerkesztő felett szakmai törvényességi felügyeletet gyakorló, valamint a pénzmosság és a terrorizmus finanszírozása és megakadályozásáról és megelőzéséről szóló törvény szerinti azonosítás és ügyfél átvilágítás, valamint a tényleges tulajdonos megállapítása során területi és országos ügyvédi kamara, valamint az állami adóhatóság. A személyes adatok tárolásának időtartama: a szerződés teljesítését követő öt (5) év, illetve – ha az hosszabb – a polgári jogi elévülési idő. A személyes adatok adatfeldolgozásra átadásra kerülnek a fenti, ügyvéden kívüli szervezeteknek, illetve postázás céljából a Magyar Posta Zrt-nek, illetve a megbízott futárszolgálatnak, vagyonvédelem céljából az Eladó vagyonvédelmi megbízottjának / a vagyonvédelmet ellátó vállalkozónak. Az érintett természetes személy jogairól, az adatfeldolgozók személyéről információk az Adatkezelési tájékoztatóban olvashatók.
16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosság és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a pénzmosság és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről szóló 10/2019. (VI.24.) MÜK Szabályzat alapján az ügyfél-azonosítást és az ügyfél-átvilágítást elvégezte Felek adatai vonatkozásában. Az Üttv. 32. § (8) bekezdés második fordulata alapján a Belügyminisztériumnál Pásztor Béla polgármester vonatkozásában az okiratkészítő ügyvéd az azonosítást 202301251539145405 adatigénylési számon a 2023. év január hónap 25. napján, Garai Tamás József jegyző vonatkozásában 202301251542145465 adatigénylési számon a 2023. év január hónap 25. napján, Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető vonatkozásában 202301251545145536 adatigénylési számon a 2023. év január hónap 25. napján már elvégezte. Az azonosítás Szerződő Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok fénymásolása, továbbá az az egyes igazságügyi törvények módosításáról szóló 2018. évi XCI. törvény által módosított Üttv. 32. § (3) bekezdése, az Üttv. 32. § (8)-(10) bekezdései és a 14/2018. (VI.25.) MÜK Szabályzat 4.1.11. pontja szerint az adatigénylésre jogosult okiratszerkesztő ügyvéd általi nyilvántartásban történő keresés eredményének elmentése vagy kinyomtatása alapján történik. Szerződő Felek azonosítását Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd végzi. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

Fenti szerződést Felek elolvasták, megértették, majd annak kijelentése mellett, hogy az abban foglaltak ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Veresegyházon, 2023. január hónap 26. napján.



Veresegyház Város Önkormányzata
Eladó
VERES FA-LAK-AT Kft. Vevő
törvényes képviselője Patakiné
Szász Szilvia Julianna ügyvezető.

Gari Tamás József
jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata
Eladó

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
Eladó

Ellenjegyzem:
Veresegyház, 2023. január 26.

Dr. Papp Dávid József LL.M.
egyéni ügyvéd

203 Budapest, Bíró Mihály u. 20. V/34.
Tel/fax: (+36-1) 285-9525
Adószám: 76102970-2-43

MKB 10300002-10422172-49030014

Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
Kamarai azonosító szám (KASZ):
36066810



Pásztor Béla polgármester
Veresegyház Város Önkormányzata
Eladó

Ellenjegyzem: Veresegyház, 2023. január __.

Garai Tamás József jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata
Eladó

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján ellenjegyzem:
Veresegyház, 2023. január 26.

Valkó Zoltánné
Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
Eladó

VERES FA-LAK-AT Szolgáltató és Kereskedelmi
Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő törvényes képviselőjében
Patakiné Szász Szilvia Julianna ügyvezető

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott **Dr. Papp Dávid József** egyéni ügyvéd (1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., kamarai azonosító szám: 36066810) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti **Felek** ügyleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akarataiknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel láttam el. A fenti 12. pontban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.

Készítettem és ellenjegyzem: Veresegyház, 2023. január 26.

Dr. Papp Dávid József LL.M.
egyéni ügyvéd
1203 Budapest, Bíró Mihály u. 20. V/34.
Tel/fax: (+36-1) 285-9525
Adószám: 76102970-2-43
MKB: 10309002-10422172-49030014

Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
irodája címe: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34.
KASZ: 36066810



Pásztor Béla
polgármester
Veresegyház Város Önkormányzata
Eladó

VERES FA-LAK-AT Kft. Vevő
törvényes képviselőjében Patakiné
Szász Szilvia Julianna ügyvezető.

Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata
Eladó

Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
Eladó

Ellenjegyzem:
Veresegyház, 2023. január 26.

Dr. Papp Dávid József LL.M.
egyéni ügyvéd
1203 Budapest, Bíró Mihály u. 20. V/34.
Tel/fax: (+36-1) 285-9525
Adószám: 76102970-2-43
MKB: 10309002-10422172-49030014
Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd
Kamarai azonosító szám (KASZ):
36066810

VERES FA-LAK-AT KFT .

2112 Veresegyház, Sportföld utca 23/H.
Tel/Fax.:06/28/389 388 ; E-mail: falakatiroda@gmail.com

Veresegyház Önkormányzat
Cserhádi Ferenc Polgármester Úr részére

Tárgy: Szerződésmódosítás kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Cégünk 2022. augusztus 24-én ingatlan adásvételi előszerződést, majd 2023. január 26-án ingatlan adásvételi szerződést kötött a Veresegyház Város Önkormányzatával a telekalakítás után kialakult 9589/4 Hrsz-ú ipari telek megvásárlására. Szerződés szerinti vételárat az alábbi ütemezéssel kellett kiegyenlítenünk:

Ingatlan értéke: 90.000.000+24.300.000 Ft, azaz bruttó 114.300.000 Ft.

- I. Adásvételi szerződés aláírásakor: bruttó 40.000.000 Ft ✓
- II. 2023.03.31.bruttó 30.000.000 Ft ✓
- III. 2023.12.31. bruttó 44.300.000 Ft

Cégünk több esetben határidő előtt teljesített.

- I. 2022.08.25. bruttó 28.570.000 Ft (előleg)
- II. 2022.08.25. bruttó 11.430.000 Ft (foglaló)
- III. 2023.01.11. bruttó 20.000.000 Ft (előleg)
- IV. 2023.03.31. bruttó 10.000.000 Ft (előleg)
- V. 2023.09.29. bruttó 4.300.000 Ft (vételárrész)

Összesen: bruttó 74.300.000 Ft

Mai napon még fennmaradó rész: bruttó 40.000.000 Ft

R/

A telekre az elektromos áramot már bevezettük, a belső úthálózatot kialakítottuk, a telket körbekerítettük. A telek maradék vételár részét meg kívánjuk fizetni, de a jelenlegi gazdasági helyzetben a szerződéses határidőre maradéktalanul külső segítség nélkül nem látjuk biztosíthatónak.

Vállalkozásunk 2009 óta főként lakossági generálkivitelezéssel, kisebb közületi kivitelezéssel, és építőanyag kereskedelemmel foglalkozik. Ebben az évben sajnos lakossági generálkivitelezés a magas kamatkörnyezet, és megemelkedett alapanyagárak miatt teljesen visszaesett. A tervezett árbevételünket ez jelentősen befolyásolja. A telek hátra lévő vételár részének megfizetése ügyében megkerestük a számlavezető bankunkat, ahol a cég jó megítélése miatt hosszútávú, támogatott kamatozású kölcsönt tudnak biztosítani. Az új pénzügyi konstrukció szerződésmódosítással jár.

Fentiek értelmében jóvágyását kérem a Pénzintézettel való folyamat elindítására, a szerződésmódosítás előkészítésére.

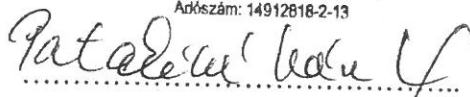
2023. október 3.

Üdvözlettel:

VERES FA-LAK-AT KFT.

2112 Veregyház, Sportföld u. 23/H

Adószám: 14912818-2-13



Patakiné Szász Szilvia Julianna

K I V O N A T

Készült: Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. augusztus 10-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

221/2022.(VIII.10.) Kt. határozat:

1. Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete megerősíti a Veresegyház belterület 9589/1 hrsz-ú, ingatlanból telekmegosztással kialakuló sarki, 3.000 m²-es ipari telek értékesítésére kiírt pályázat Értékelő Bizottságának döntését, amely alapján nyertesként hirdeti ki a VERES FA-LAK-AT Kft. (székhely: 2112 Veresegyház, Sportföld u. 23/H., adószám: 14912818-2-13) pályázatát összesen bruttó 114.300.000,-Ft vételáron. Az előszerződés megkötése legkésőbb 2022. augusztus 19-ig történik meg, majd végleges adásvételi szerződés megkötésére a sikeres telekalakítást követő 30 napon belül kerülhet sor. Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidőben lép.

2. A Képviselő-testület elfogadja, hogy Vevő a vételárból 40.000.000,-Ft első vételárrészletet az előszerződés megkötésekor, 2022. augusztus 19-ig, 30.000.000,-Ft második vételárrészletet legkésőbb 2023.03.31.-án fizesse meg. A Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. nyilatkozatának megérkezését vagy a nyilatkozattételre rendelkezésére álló 35 nap elteltét, a sikeres telekalakítást követően legkésőbb 2023.12.31. napjáig Vevő önerőből, egy összegben kívánja megfizetni a fennmaradó 44.300.000,-Ft vételárhátralékot. A pályázati biztosíték összege (1.143.000,-Ft) a vételár kifizetésekor levonandó.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. Egyben felhívja a Jegyzőt, hogy az ingatlanértékesítésből keletkező változást a vagyon-nyilvántartásban és a Földhivatali ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

Kmf.

Garai Tamás sk.
jegyző

Pásztor Béla sk.
polgármester

A kivonat hitelül: Veresegyház, 2022. augusztus 10.


Garai Tamás
jegyző





Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/87427/2023

2023.10.19

Szektor: 53

VERESEGYHÁZ

Belterület 9589/4 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Hajó utca 9.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

3000

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 248531/2022.10.27

eredeti határozat: 247837/2/2021.09.30

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 247513/2020.12.07

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 228564/4/2021.03.16

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 35.

törzsszám: 15730576

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 248531/2022.10.27

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 9589/1 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 222749/2023.01.30

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: VERES FA-LAK-AT SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT törzsszám: 14912818

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Sportföld utca 23/h

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE