




Veresegyház Város Polgármestere


2112 Veresegyház, Fő út 35. Tel: 28 – 588-600 Fax: 28 – 588-646

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. november⁹-i rendes / rendkívüli ülésére

Tárgy: Társasházi lakásingatlan értékesítése, adásvételi előszerződéses konstrukcióval
(Veresegyház 5785/145/A/4 hrsz., Kertész utca 11. fszt. 4.)

Készítette: Moldvay Miklós ingatlan- és vagyongazdálkodási főmunkatárs
Polgármesteri és Jegyzői Kabinet: 

Látta és ellenjegyzi: 
Garai Tamás jegyző

Egyeztetve: Jáger Ágnes pénzügyi osztályvezető

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

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

Előterjesztés

Tárgy:

Társasházi lakásingatlan értékesítése, adásvételi előszerződéses konstrukcióval
(Veresegyház 5785/145/A/4 hrsz., Kertész utca 11. fszt. 4.)

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk 2014. augusztus 6. napján keltezett adásvételi szerződés alapján vásárolta meg a TP Komplex Beruházó Zrt.-től a Kertész utca 11. szám alatt felépült 13 lakásos társasházi lakóingatlant.

Önkormányzatunk (a többi megvásárolt társasházi lakáshoz hasonlóan) ezeket lakásokat is bérlakásként üzemelteti. A lakás jelenlegi Bérelője jelezte felénk, hogy bérleményét (Veresegyház 5785/145/A/4 hrsz. 48.73 m² alapterületű lakás) meg kívánja vásárolni. Az ingatlan jelenleg a TRAVILL INVEST Pénzügyi Szolgáltató Zrt. 1.000.000.000,-Ft értékű egyetemleges jelzálogjoga terheli, melynek törlesztéséről Eladó a végleges adásvételi szerződés megkötése és a teljes vételár megfizetése előtt köteles gondoskodni.

Az Önkormányzat által már értékesített társasházi lakások árának figyelembevételével, a Bérelő által megvásárolni kívánt lakás eladási ára: összesen 14.375.350,-Ft (295.000,-Ft/m²)

Az adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján mentes az Áfa alól, mert a lakás használatbavételi engedélyének kiadása óta eltelt 2 év.

Mivel a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint elővásárlási jog illeti meg minden bruttó 5 Mft-nál magasabb áron értékesített önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében - mely jogával kapcsolatos nyilatkozattételre 35 nap áll rendelkezésére -, így az ingatlan adásvétele két lépcsőben, előszerződéses konstrukcióval történik meg. Az előszerződés megkötésekor Vevő 1.500.000,-Ft első vételárrészletet fizet meg, melyből Felek 1.000.000,-Ft-ot foglalónak tekintenek. A Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt. nyilatkozatának megérkezését vagy a nyilatkozattételre rendelkezésére álló 35 nap elteltét követően Vevő 5 munkanapon belül köteles kifizetni a fennmaradó vételárhátralékát (12.875.350,-Ft-ot).

Vevő jelenlegi lakásbérleti szerződése a teljes vételár kifizetésével egy időben aláírásra kerülő végleges adásvételi szerződés megkötésének napjáig érvényben marad.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárulását a fentiek szerinti ingatlanértékesítéshez.

Melléklet: - az 5785/145/A/4 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap másolata,
- az adásvételi előszerződés tervezete.

Veresegyház, 2017. október 27.



Pásztor Béla polgármester

Határozati javaslat:

1./ Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Veresegyház 5785/145/A/4 hrsz-ú, 48.73 m²-es alapterületű, 728/10000 eszmei hányadú társasházi lakásingatlan értékesítéséhez (295.000,-Ft/m² ár figyelembevételével) összesen 14.375.350,-Ft vételáron Richter Ádám Vevő részére. Vevő az ingatlan birtokába a végleges adásvételi szerződés aláírásával és a teljes vételár megfizetésével egy időben lép, Vevő lakásbérleti szerződése eddig az időpontig érvényben marad.

2./ A Képviselő-testület elfogadja, hogy Vevő az előszerződés megkötésekor 1.500.000,-Ft első vételárrészletet fizessen meg, melyből Felek 1.000.000,-Ft-ot foglalónak tekintenek. A Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt. nyilatkozatának megérkezését vagy a nyilatkozattételre rendelkezésére álló 35 nap elteltét követően Vevő 5 munkanapon belül köteles kifizetni a fennmaradó vételárhátralékát (12.875.350,-Ft-ot).

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

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/106093/2017

2017. 10. 27

VERESEGYHÁZ

Belterület 5785/145/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmey hányad	tulajdoni forma
Lakás	48.73	2	728/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 50950/4/2014.09.29				

2. bejegyző határozat: 50950/4/2014.09.29

Társasház

Az ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46532/2/2014.08.06

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 35.

törzsszám: 15730576

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46640/2/2016.05.26

Jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd Ft-éig.

Egyetlenlegesen az okiratban írt tartalommal.

jogosult:

név: TRAVILL INVEST PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 11848468

cím: 3527 MISKOLC Zsigmond Vilmos utca-2.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szerződésszám: 28/2017

Iktatószám:-1/2017

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Veresegyház Város Önkormányzata (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., statisztikai számjel: 15730576-8411-321-13, adószám: 15730576-2-13, képviseli: Pásztor Béla polgármester), mint eladó - továbbiakban:

Eladó -,

másrészről:

Richter Ádám (szül. név: Richter Ádám, a. n.: Rubes Zsuzsanna, szül. hely és idő: Kerepestarcsa, ~~1984. 04. 04.~~ ~~1984. 04. 04.~~, személyazonosító igazolvány száma: ~~72030044~~, személyi azonosítója: ~~44030062377~~, adóazonosító száma: ~~44030062377~~, lakhelye: 2146 Mogyoród, Dózsa György út 24.), mint vevő - továbbiakban: **Vevő** - között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Veresegyház belterület 5785/145/A/4 hrsz-ú, 48.73 m² alapterületű, 728/10000 eszmei hányadú, társasházi lakásingatlan**, mely természetben **Veresegyház Ligetek térségében, a Kertész utca 11. fszt. 4. szám** alatt található. Az ingatlant jelenleg a **TRAVILL INVEST Pénzügyi Szolgáltató Zrt. 1.000.000.000,-Ft értékű egyetemleges jelzálogjoga** terheli, melynek törlesztéséről Eladó a teljes vételár kifizetése és a végleges adásvételi szerződés megkötése előtt köteles gondoskodni.
2. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlant (295.000,-Ft/m² ár figyelembevételével) összesen **14.375.350,-Ft**, azaz **Tizennégymillió-háromszázhetvenötezer-háromszázötven forint** vételáron.
3. Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:
 - jelen előszerződés aláírásával egy időben átutalással : 1.500.000,-Ft-ot, melyből Felek 1.000.000,-Ft-ot foglalónak minősítenek;
 - Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. lemondó nyilatkozatának megérkezését vagy a nyilatkozattételre rendelkezésére álló 35 nap elteltét követően Vevő 5 munkanapon belül köteles kifizetni átutalással : 12.875.350,-Ft-ot.**Összes vételár: 14.375.350,-Ft.**

Az adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés j) pontjában foglaltak alapján mentes az Áfa alól, mert a lakás használatbavételi engedélyének kiadása óta eltelt 2 év.

Szerződő Felek aláírásukkal elismerik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, annak minden következményét ismerik. A fizetési határidő lejártakor jelen szerződés automatikusan megszűnik. Eladó a vételárhátralék tekintetében előtörlesztést elfogad.

Eladó bankszámlaszáma:

Veresegyház Város Önkormányzata
K & H Bank ZRt-nél vezetett számlaszáma:
10402991-49565452-57481014

4. Vevő az ingatlan birtokába a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg lép, e naptól kezdve szedi annak minden hasznát és viseli annak terheit. Eladó szavatosságot vállal az átruházott ingatlan per-, (az 1. pontban jelzetten felüli) teher- és igénymentességéért. Vevő lakásbérleti szerződése a teljes vételár kifizetéséig és a végleges adásvételi szerződés aláírásának napjáig érvényben marad.
5. Vevő az ingatlant megtekintett állapotban, általa ismert állapotban vásárolja meg, hiszen annak jelenleg is a Bérelője.

6. A végleges adásvételi szerződés kötésével kapcsolatosan felmerülő minden költség és illeték **Vevőt** terheli. Ezért **Vevő** a végleges adásvételi szerződés aláírása napján **38.350,-Ft** összeget fizet be az Önkormányzat pénztárába, mely fedezi az ügyvédi költséget (25.000,-Ft + 27% Áfa) és a földhivatali ingatlan-nyilvántartási eljárás költségét (6.600,-Ft).
7. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy e jogügylet vonatkozásában ingatlan elidegenítési, illetve szerzési joguk és képességük korlátozva nincs. **Eladó** magyarországi önkormányzat, míg **Vevő** kijelenti, hogy magyar állampolgár.
8. **Veresegyház Város jegyzője** ellenjegyzésével tanúsítja, hogy jelen adásvételi előszerződés tartalma mindenben megfelel **Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete** vonatkozó/2017. (.....) Kt. számú határozatában foglaltaknak.
9. **Eladó** nyilatkozik, hogy jelen jogügylet kapcsán az államot megillető elővásárlási jog miatti megkeresést postázza az **MNV Zrt.** felé, annak figyelembevételével, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (3) bekezdése alapján a lakásban élő Bérlet elővásárlási joga megelőzi az Állam elővásárlási jogát.
10. Abban a nem várt esetben, ha a **Szerződő Felek** esetleges jogvitájukat nem tudják peren kívül rendezni, a **Gödöllői Járásbíróság** kizárólagos illetékességét kötik ki.
11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. adásvételi szerződésekre vonatkozó jogszabályai az irányadóak.
12. **Szerződő Felek** a végleges adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érdekében az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti teljes körű ügyintézésért **Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvédet** (irodájának címe: 1203 Budapest, Bíró Mihály utca 20. V/34., MÜK nyilvántartási száma: 01-005820, BÜK-lajstromszáma: 16651) bízta meg.

Ezen okiratot **Szerződő Felek**, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Veresegyház, 2017. november

Veresegyház Város Önkormányzata,
mint **Eladó** képviselőjében:

Vevő képviselőjében:

.....
Pásztor Béla polgármester

.....
Richter Ádám

Jogi ellenjegyző:

.....
Garai Tamás jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Jáger Ágnes pü. oszt.vez.