

18/2021.

Isaszeg Város Polgármestere
Isaszeg

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2021. augusztus 19-i a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatának 9. § (12) bekezdése alapján telefonon összehívott rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat az Isaszeg 4015/5, 4015/6, 4015/7, 4015/8, 4015/9, 4050/10 hrsz-ú ingatlanok értékesítésével kapcsolatos adás-vételi szerződés megkötésére.



Készítette: Padányi József műszaki és beruházási osztályvezető



Egyeztetve: Mészáros Edit gazdálkodási osztályvezető



Ellenőrizte: Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető



Láta: Tóthné Pervai Katalin jegyző

Tárgyalja: Pénzügyi, Jogi, Városfejlesztési Bizottság

A napirendi pontot **nyílt** ülésen kell tárgyalni.
Az előterjesztés elfogadásához **minősített** többséggel hozott döntés szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2021. augusztus 19-i a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatának 9. § (12) bekezdése alapján telefonon összehívott rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat az Isaszeg 4015/5, 4015/6, 4015/7, 4015/8, 4015/9, 4050/10 hrsz-ú ingatlanok értékesítésével kapcsolatos adás-vételi szerződés megkötésére.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Isaszeg 017/8, 017/9, 4015/1, 4015/2, 4015/3, 4015/5, 4015/6, 4015/7, 4015/8, 4015/9, 4050 hrsz-ú ingatlanok által határolt tömb jelenlegi szabályozási terve és a helyi építési szabályzat módosítása a technikai javításokat már tartalmazó településszerkezeti elemekkel egyetemben - az Állami Főépítész a tárgyalásos eljárásról küldött összefoglaló értékelésében történt egyetértésével – a Képviselő-testület részére az eljárás lezárásaként végső jóváhagyásra beterjesztésre került.

A 114/2020. (XII.16.) Polgármesteri határozat 2. pontjának megfelelően – melyben az Isaszeg 4015/5, 4015/6, 4015/7, 4015/8, 4015/9, 4050/10 helyrajzi számú ingatlanok adás-vételi szerződésének előkészítésére kérte fel a Polgármester a hivatalt – a szerződéskötés előkészítésére az önkormányzat jogi megbízottja közreműködésével a tárgyalások megkezdődtek az ingatlan értékesítésére kiírt pályázat nyertesével a Stone Decor Kft-vel. A tárgyalások megkezdését követően a nyertessel előszerződés került megkötésre, amelyben a szerződött felek (Isaszeg Város önkormányzata, Stone Decor Kft.) meghatározták mindazon feladatokat és kötelezettségeket, amelyek a végleges adás-vételi szerződés megkötésének a feltételeiként szerepelnek. Isaszeg Város Önkormányzatának a feladata, mely a pályázati felhívásban is vállalásként szerepelt az Önkormányzat részéről, a szabályozási terv módosításának a végrehajtása, mely lehetővé teszi a pályázat nyertese szerinti telekalakításokat. A feltétel teljesült, a településszerkezeti és szabályozási terv módosítására a végső döntési javaslatra a Képviselő-testület felé az előterjesztés megtörtént.

A településszerkezeti terv módosításának időszaka alatt az adás-vételi szerződés előkészítési folyamata lezajlott, Isaszeg Város Önkormányzat megbízott ügyvédje és a Stone Decor Kft. ügyvédje részéről készített adás-vételi szerződés *tervezete* összeállításra került.

Tisztelt Képviselő-testület !

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület felé.

...../2021. (VIII.19.) Kt. határozati javaslat

1. Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Isaszeg 4015/5, 4015/6, 4015/7, 4015/8, 4015/9, 4050/10 hrsz-ú ingatlanok értékesítésével kapcsolatos adás-vételi szerződés megkötését a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.
- 2 Isaszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.

Határidő: 2021. augusztus 31.

Felelős: Hatvani Miklós polgármester

Isaszeg, 2021. augusztus 16.


Hatvani Miklós
polgármester



„TERVEZET”

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1

amely létrejött egyrészről

Isaszeg Város Önkormányzata (székhelye: 2117 Isaszeg, Rákóczi út 45.; törzskönyvi azonosító száma: 730491; adószáma: 15730497-2-13; KSH statisztikai számjele: 15730497-844-11-321-13; államháztartási egyedi azonosító: 740087; képviseli: Hatvani Miklós polgármester), mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”)

másrészről

Stone Dekor Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített cégneve: Stone Dekor Kft.; székhelye: 2615 Csóvár, Madách utca 1., cégjegyzékszám: Cg. 13 09 154777, adószáma: 14654781-2-13, statisztikai jelzőszáma: 14654781-3600-113-13, képviseli: Szabó Szilárd József önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

– Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „Felek” – között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Előzmények

1.1 Felek rögzítik, hogy Eladó Képviselő-testülete 177/2020 (X.30. Kt. Határozat) számú határozatával nyilvános pályázatot („Pályázati kiírás”) hirdetett az Isaszeg belterület a 4015/5, a 4015/6, a 4015/7, a 4015/8, a 4015/9 és a 4015/10 helyrajzi számú, „beépítetlen terület” rendeltetelmódú ingatlanok („továbbiakban: Ingatlanok”) értékesítése céljából.

1.2 Eladó a Pályázati kiírásban vállalta, hogy saját lebonyolításában lefolytatásra kerülő szabályozási termódosítás jóváhagyását követően az Ingatlanokkal érintett területen legalább 55, legfeljebb 70 db építési telek kerülhet kialakításra az alábbi paraméterekkel:

- a) Beépíthetőség: 30%
- b) Zöldfelületmutató: 50 %
- c) Épületmagasság 6,5 m
- d) Szintterületmutató: 0,5
- e) Legkisebb építési telekméret: 800m²
- f) Egy lakóépületben legfeljebb 2 (kettő) lakás kialakítható (ikres beépítési mód)
- g) A mellékfunkciókat (pl. tüzelőanyag-, gépjárműtároló) kiszolgáló helyiségeket nem a főépületben kell elhelyezni.

1.3 Az Eladó a Pályázati kiírásban előírta a telkek kitűzését, a keletkező közterületeken szilárd útburkolat, járda, csapadékvízvezetés megvalósítását, valamint a teljes közműhálózat (beleértve az erős és gyengeáramú hálózatokat) térszint alatti kiépítését. Az Eladó a kialakításra kerülő telkek vonatkozásában előnyben részesíti a megújuló energiák biztosítását. Az Eladó előírta továbbá 250-300m² játszótér és kültéri edzőpark megépítését Európai Unió szabványoknak megfelelően.

1.4 Vevő a Pályázati kiírásnak megfelelően ajánlatot tett az Ingatlanok megvásárlására, melyeken az ajánlatához csatolt ingatlanfejlesztést kívánja végrehajtani. A végleges tervek és telekkiosztások pontosítása során az Ingatlanok telekalakítását követően várhatóan 59 db telek, véderdő és utak fejlesztésével, és vállalta, hogy a telekalakítás megkezdését megelőzően a telkek a végleges tervrajznak megfelelő kialakítása vonatkozásában az eredményhirdetést követően az Önkormányzattal előszerződés megkötését az önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról” szóló 28/2004.(X.21.) Önk. rendelet. 12.§ (3) bekezdése alapján. A Vevő ajánlatában szerepelt, hogy az ingatlanfejlesztési terven szereplő várható

kialakításhoz szükséges az Eladó tulajdonában lévő jelenleg Isaszeg belterület 4015/3 hrsz számú út bevonása is.

- 1.5 Felek rögzítik, hogy Eladó Képviselő-testülete **114/2020 (XII.16. Polgármesteri Határozat) számú** határozatával akként döntött, hogy Eladó kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő Ingatlanok értékesítésére indított pályázati eljárást eredményesnek minősíti, és az Ingatlanokat **bruttó 74.930.000,- Ft, azaz hetvennégy millió- kilencszázharmincezer forint** vételáron Vevő részére értékesíti.
- 1.6 Felek megállapítják, hogy egymással 2021. március 9. napján ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek. Megállapítják továbbá, hogy az Eladó az előszerződés aláírását követően kezdeményezte az **Isaszeg Város Helyi Építés Szabályzatának** és szabályozási tervének (a továbbiakban: **HÉSZ**) jelen szerződés 1.2 pontjának megfelelő módosítását a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a szükséges hatósági jóváhagyások végett.
- 1.7 Felek rögzítik, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél tájékoztatása szerint az Ingatlanokat érintő módosítás tekintetében a szakhatóságok részéről jogszabályi kifogás nem érkezett, az azokkal kapcsolatos rendelkezéssel a rendelet a szükséges javítások után elfogadhatók. Eladó kijelenti, hogy az előírt szükséges javítások az Ingatlanokat érintően elkészültek, és az Eladó képviselő-testülete érintően jelen szerződés 1.2 pontjában foglaltak szerint a HÉSZ módosítására irányuló/2021.(... ..) rendeletét megalkotta. A rendelet 2021.-én kihirdetésre került. Felek rögzítik, hogy a HÉSZ módosítás költségei Eladót terhelik.
- 1.8 Fentiekre tekintettel Felek egymással az alábbi ingatlan adásvételi szerződést kötik meg.

2. Az Ingatlanok

- 2.1 Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok, amelyek adásvétele jelen szerződés tárgyát képezi:
- 2.1.1 a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály által az **Isaszeg belterület 4015/5 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 9992 m² alapterületű, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan1**”);
- 2.1.2 a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály által az **Isaszeg belterület 4015/6 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 9992 m² alapterületű, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan2**”);
- 2.1.3 a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály által az **Isaszeg belterület 4015/7 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 9988 m² alapterületű, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan3**”);
- 2.1.4 a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály által az **Isaszeg belterület 4015/8 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 9992 m² alapterületű, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan4**”);
- 2.1.5 a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály által az **Isaszeg belterület 4015/9 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 9990 m² alapterületű, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan5**”);

- 2.1.6 a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály által az **Isaszeg belterület 4015/10 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 9990 m² alapterületű, *kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan6**”).

(Az 2.1.1 – 2.1.6 pontokban felsorolt ingatlanok a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”).

- 2.2 Felek megállapítják, hogy a 2021. augusztus [*]. napján lekért tulajdoni lapok tanúsága szerint Eladó tulajdonjoga az Ingatlanok vonatkozásában a 40813/2009.03.25. számú földhivatali határozattal (eredeti határozat száma: 41475/1995.05.30) került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
- 2.3 Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 14. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanok vonatkozásában. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok vonatkozásában jelen szerződés aláírását követő 5 (öt) napon belül elővásárlási jog gyakorlására felhívja a Magyar Állam képviselőjét, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságon (a továbbiakban: MNV Zrt.). Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés hatálybalépésének feltétele:
- az MNV Zrt. elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nemleges nyilatkozata vagy
 - ha az MNV Zrt. a nyilatkozattételre nyitva álló határidőben nem teszi meg az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatát.

Szerződő felek rögzítik, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot az MNV Zrt. a megkeresésnek a megérkezésétől számított 35 (harmincöt) napon belül teszi meg figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésében foglaltakra. Eladó a hatálybalépés feltétele bekövetkeztéről email útján tájékoztatja Vevőt és eljáró ügyvédet.

- 2.4 Eladó tájékoztatja Vevőt és eljáró ügyvédet, hogy az Ingatlanok tényleges telekhatára és az ingatlan-nyilvántartási telekhatára között eltérés nem áll fenn, az Ingatlanok jogi határai karóval kerültek megjelölésre. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok természetbeni elhelyezkedését, valamint méretét ismeri. Felek a vételárat az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján határozták meg.
- 2.5 Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lapok alapján az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok – az 2.3 pontban rögzített elővásárlási jogon túl – per-, teher- és igénymentesek az ingatlan-nyilvántartáson kívül is, Eladó nyilatkozik továbbá, hogy más harmadik személynek nincs olyan joga az Ingatlanok vonatkozásában, amely Vevő tulajdonszerzését, birtoklását akadályozná vagy korlátozná.
- 2.6 Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok az Eladó önkormányzat forgalomképes vagyonába tartoznak, azokat elidegeníteni jogosult.

3. Felek kötelezettségvállalásai az Ingatlanok értékesítése és közművesítése körében

3.1 Helyi Építési Szabályzat módosítása

- 3.1.1 Felek rögzítik, hogy a Vevő ajánlatában és az előszerződésben megjelöltek figyelembevételével a HÉSZ módosításra került.

3.2 Telekalakítási vázrajz

- 3.2.1 Felek rögzítik, hogy Vevő jogosult saját kockázatára, saját költségén a jelen szerződés 1.2 pontjában foglalt paraméterek alapján a telekalakítási vázrajz elkészítésével földmérőt megbízni annak érdekében, hogy a Magyar Államot megillető elővásárlásra történő felhívásra vonatkozó nyilatkozat megérkezéséig már rendelkezésre álljon a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokból kialakításra kerülő építési telkek, utak vázrajza („**Telekalakítási vázrajz**”). Felek rögzítik, hogy a Telekalakítási vázrajz elkészítésének költségei Vevőt terhelik.

3.3 Telekalakítás engedélyezése

- 3.3.1 Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a záradékolt Telekalakítási Vázrajz alapján a telekalakítás vonatkozásában – amennyiben annak jogszabályi feltételei fennállnak – a lehetőség szerint leghamarabb gondoskodik a telekalakításhoz szükséges pozitív szakhatósági állásfoglalás kiadásáról, és megküldéséről az illetékes Földhivatalnak.

3.4 Telkek közművesítése és Utak megépítése

- 3.4.1 Az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg írásban átadja Vevőnek az Ingatlanokból kialakításra kerülő telkek vonatkozásában a közművesítés és útépítés elkészítésével kapcsolatos HÉSZ szerinti elvárásokat. Vevő jelen szerződés aláírásával az elvárások átvételét elismeri.
- 3.4.2 Felek megállapodnak, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a telekalakítással érintett ingatlanok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő legkésőbb 3 (három) éven belül az építési telkeket közművesíti, valamint az utakat és a játszóteret, kültéri edzőparkot megépíti. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a közműveket és az utakat nem építi meg vagy nem a jelen szerződésben megjelölt határidőben és minőségben építi meg, úgy Eladó jogosult a telkeket jelen szerződésben megjelölt vételáron visszavásárolni és az elkészült közművek, utak felmérését követően Vevővel független szakértő igénybevitelével elszámolni.
- 3.4.3 A megépített utaknak alkalmasnak kell lenniük az építési telkeken várható építkezésekkel járó többletterhelés (munkagépek, nehézjárművek közlekedése) viselésére.
- 3.4.4 Vevő köteles az Eladót minden olyan körülményről haladéktalanul értesíteni, amely a közművesítést és az utak, valamint a játszóter és kültéri edzőpark megépítésének határidőre való elvégzését érinti. Ezen értesítés jelen szerződés szerinti teljesítési határidőt nem módosítja, a teljesítési határidő kizárólag Felek közös megegyezése alapján jelen szerződés írásbeli módosításával módosítható.
- 3.4.5 Vevő szavatolja, hogy műszakilag és minőségileg kifogástalan kivitelben, a vonatkozó magyar és EU előírásokban és szabványokban meghatározott minőségben teljesíti. A nem fentiek szerinti teljesítést az Eladó jogosult Vevő költségére és veszélyére – a garanciális felelősségvállalás megtartása mellett – Vevővel újra megvalósíttatni, amelyet Vevő köteles haladéktalanul elvégezni.
- 3.4.6 A közművesítés, az útépítési munkák idejére Vevő köteles gondoskodni a hatóságok és az Eladó, azaz az Isaszeg Város Önkormányzata előírásai szerint figyelmeztető jelzések elhelyezéséről valamint arról, hogy idegen, illetéktelen személyek a kivitelezési területre ne jussanak be. Vevő köteles a saját tevékenységéből származó hulladékot folyamatosan összegyűjteni és a munkaterületről saját költségén elszállítani és a munkaterületet, valamint annak közvetlen környezetét a törmeléktől, szeméttől és hulladéktól mentesen tartani. Vevő a közművesítés és útépítési munkák során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, előkezelés, szállítás, hasznosítás, ártalmatlanítás) a vonatkozó hatályos

jogszabályok szerint gondoskodni köteles. Vevőnek amennyiben feladatai teljesítéséhez szükséges közterület foglalási engedélyt kell kérnie.

- 3.4.7 Vevőt terheli valamennyi kár elkerülésére vonatkozó kötelezettség. Vevő felel a biztonsági előírások betartásáért, továbbá a balesetelhárítási előírások szerinti valamennyi védő- és biztonsági intézkedésért. Vevő felel az általa a közművesítés és az utépítési feladatokkal összefüggően igénybe vett segédei, alkalmazottai, meghatalmazottai, alvállalkozói, illetve szállítói részéről okozott károkért.
- 3.4.8 A közművek megépítéséhez és az utépítési munkák végzéséhez szükséges engedélyk beszerzése a Vevő feladata. Vevő köteles gondoskodni jelen szerződés teljesítéséhez szükséges anyagok, berendezések, eszközök, gépek és a felhasználásukhoz szükséges engedélyk, tanúsítványok beszerzéséről.
- 3.4.9 Vevő vállalja, hogy az Ingatlanok közművesítése érdekében szükséges azon munkákat, melyek a későbbiekben az útburkolat megbontását igényelnék, az utak megépítését megelőzően elvégzi.
- 3.4.10 Vevő előlegezi és viseli a közművek és az utak terveztetésének és megépítésének minden költségét ide értve különösen, de nem kizárólagosan a szükséges hatósági engedélyk beszerzésének költségeit, a szükséges anyagok költségeit és a munkadíjat.
- 3.4.10 Felek megállapodnak, hogy a közműépítési és az utépítési tevékenység befejezését követően műszaki átadás-átvételt folytatnak le, melyről közösen jegyzőkönyvet vesznek fel. Eladó a műszaki átadás-átvétel során köteles a munkát megvizsgálni és a vizsgálat alapján felfedezett hibákat, hiányosságokat, azok kijavításának, pótlásának szükségességét jegyzőkönyvben rögzíteni. Vevő köteles az Eladóval közösen felvett hiba- és hiánylista alapján a szükséges javításokat annak felvételét követő 30 (harminc) napon belül saját költségére elvégezni.
- 3.4.11 Vevő a megépült közművekre és utakra annak sikeres és hiánytalan műszaki átadás-átvételétől a jogszabályokban megállapított határidőre jótállást vállal. Vevő garantálja, hogy az általa megépített közmű és az utak minősége mind a felhasznált anyagok, mind az elvégzett munka szempontjából az érvényes magyar szabványoknak és előírásoknak, továbbá a szerződés 3.4.5 pontjában meghatározott követelményeknek megfelel.
- 3.4.12 Vevő a jótállási időszak leteltét követően a jogszabályokban meghatározott módon továbbra is felel mindazon anyagok, berendezések és munkák hibás teljesítéséért, amelyek esetében a vonatkozó jogszabályok a jótállási időnél hosszabb szavatossági időt állapítanak meg.
- 3.4.13 Vevő vállalja, hogy a tulajdonába kerülő építési telkek továbbértékesítése során megkötésre kerülő adásvételi szerződésekben rögzíti, hogy amennyiben az új tulajdonos építkezése miatt az utak, a járda, csapadékvíz elvezető rendszer, esetleg út alatti közművek a garanciális időszakon túl megrongálódnak, az új tulajdonosnak kötelessége azt az eredeti állapotnak megfelelően helyreállítani.
- 3.4.14. Felek rögzítik, hogy a közművek azok kiépítését követően Isaszeg Város Önkormányzatának tulajdonába kerülnek. Felek megállapodnak, hogy az utak a megépítésüket követően Vevő tulajdonába kerülnek, majd 5 év után kerülnek az Eladónak átadásra. Felek kijelentik, hogy az utak vonatkozásában szolgalmi jogot engednek az Ingatlanokból kialakításra kerülő telkek mindenkori tulajdonosainak, amíg az közút nem lesz. Az Eladó vállalja, hogy az utakat azok műszaki átadásától kezdődően takarítja, karbantartja és szükséges estén erről a körülményről tájékoztatást ad.

- 3.4.15 Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazást ad Vevőnek, hogy a telekalakítást követően létrejövő ingatlanokon kialakítandó utak kiépítéséhez szükséges valamennyi hatósági engedélyezési eljárásban – azok megindításától a jogerős befejezésükig – az illetékes hatóságok előtt, valamint az Ingatlanokkal kapcsolatos közművek kiépítésével kapcsolatos valamennyi eljárásban – a megindítástól a jogerős befejezéséig – meghatalmazottként teljes körűen Eladó helyett és nevében eljárjon, a szükséges dokumentumokat helyette aláírja, átvegye, amely meghatalmazást Vevő a jelen szerződés aláírásával elfogad. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy szükség esetén a meghatalmazást külön okiratban is megadja.
- 3.4.16 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok megosztásával létrejövő telkek vonatkozásában a közvilágítás kiépítése Vevő kötelezettsége a saját költségén.
- 3.4.17 Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy minden szükséges jognyilatkozatot és közreműködést megad Vevő részére a kéréstől számított legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül, amely elősegíti, hogy az Ingatlanok jelen szerződésben megjelölt közművesítése és az utak, valamint a játszótér és kültéri edzőpark megépítése jelen szerződésben megjelölt határidőben és feltételekkel megtörténjen.

4. Vételár

- 4.1 Jelen szerződés aláírásával Eladó ezennel el kívánja adni, Vevő pedig meg kívánja vásárolni a per-, teher- és igénymentes Ingatlanok Eladót megillető 1/1 tulajdoni hányadait, a mindösszesen 59.000.000,- Ft, azaz ötvenkilencmillió forint + 15.930.000,- Ft, azaz tizenötmillió-kilencszázharminc forint ÁFA, azaz bruttó **74.930.000,- Ft**, azaz **hetvennégy millió-kilencszázharmincezer forint** vételárért („Vételár”), az ismert jelenlegi állapotokban, jelen szerződésben foglalt feltételekkel. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok értékesítése tekintetében ÁFA körbe tartozik.
- 4.2 Felek rögzítik, hogy a Vételárból
- 9.834.646,- Ft, azaz kilencmillió-nyolcszázharmincnégyezer-hatszáznegyvenhat forint + 2.655.354,- Ft, azaz kettőmillió-hatszázötvenötezer-háromszázötvennégy forint ÁFA, mindösszesen **12.490.000,- Ft**, azaz **tizenkettőmillió-négyszázkilencvenezer forint** az *Ingatlan1* ellenértéke;
 - 9.834.646,- Ft, azaz kilencmillió-nyolcszázharmincnégyezer-hatszáznegyvenhat forint + 2.655.354,- Ft, azaz kettőmillió-hatszázötvenötezer-háromszázötvennégy forint ÁFA, mindösszesen **12.490.000,- Ft**, azaz **tizenkettőmillió-négyszázkilencvenezer forint** az *Ingatlan2* ellenértéke;
 - 9.830.709,- Ft, azaz kilencmillió-nyolcszázharmincezer-hétszázkilenc forint + 2.654.291,- Ft, azaz kettőmillió-hatszázötvennégyezer-kettőszázkilencvenegy forint ÁFA, mindösszesen **12.485.000,- Ft**, azaz **tizenkettőmillió-négyszáznyolcvanötezer forint** az *Ingatlan3* ellenértéke;
 - 9.834.646,- Ft, azaz kilencmillió-nyolcszázharmincnégyezer-hatszáznegyvenhat forint + 2.655.354,- Ft, azaz kettőmillió-hatszázötvenötezer-háromszázötvennégy forint ÁFA, mindösszesen **12.490.000,- Ft**, azaz **tizenkettőmillió-négyszázkilencvenezer forint** az *Ingatlan4* ellenértéke;
 - 9.832.677,- Ft, azaz kilencmillió-nyolcszázharminckettőezer-hatszázhetvenhét forint + 2.654.823,- Ft, azaz kettőmillió-hatszázötvennégyezer-nyolcszázhuszonhárom forint ÁFA, mindösszesen **12.487.500,- Ft**, azaz **tizenkettőmillió-négyszáznyolcvanhétezer-ötszáz forint** az *Ingatlan5* ellenértéke;
 - 9.832.677,- Ft, azaz kilencmillió-nyolcszázharminckettőezer-hatszázhetvenhét forint + 2.654.823,- Ft, azaz kettőmillió-hatszázötvennégyezer-nyolcszázhuszonhárom forint ÁFA,

mindösszesen **12.487.500,- Ft**, azaz **tizenkettőmillió-négyszáznyolcvanhétezer-ötszáz forint** az *Ingatlan* ellenértéke.

5. A Vételár megfizetése

5.1 Foglaló

5.1.1 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok pályázati úton kerültek értékesítésre, amelyre tekintettel Vevő 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint összeget biztosítékként az Eladó részére megfizetett, amely összeget Felek a jelen szerződés céljaira foglalónak („**Foglaló**”) tekintenek. Felek megállapodnak abban, hogy a Foglaló a Vételárba beleszámít.

5.1.2 Felek a Foglaló jogi természetével tisztában vannak. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a Foglaló visszajár. Amennyiben a teljesítés meghiúsulásáért Vevő felelős, úgy az adott Foglalót elveszti, ha Eladó felelős a teljesítés meghiúsulásáért, úgy a kapott Foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni Vevőnek. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédől a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) foglalóra vonatkozó rendelkezéseiről teljes körű felvilágosítást kaptak, így a foglaló adásának és kapásának jogkövetkezményeit ismerik és magukra nézve kötelezőnek tekintik.

5.2 Fennmaradó Vételárrészlet

5.2.1 Vevő a fennmaradó bruttó 64.930.000,- Ft, azaz hatvannégy millió-kilencszázharmincezer forint összeget („**Fennmaradó Vételárrészlet**”) köteles azt követő 15 (tizenöt) napon belül megfizetni Eladó OTP Banknál vezetett 11742049-15391528 számú számlájára, hogy a Magyar Állam elővásárlásról lemondó nyilatkozata rendelkezésre áll vagy a nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő úgy telt el, hogy a Magyar Állam az elővásárlási jogával kapcsolatban nem nyilatkozott.

5.2.2 Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő legkésőbb az 5.2.1 pontban megjelölt határidőben és feltételek teljesülése estén nem fizeti meg a Fennmaradó Vételárrészletet Eladónak, Vevő késedelembe esik, és a késedelembe esés időpontjától kezdődően napi 5.000,- Ft, azaz ötezer forint összegű kötbért köteles megfizetni Eladó részére.

5.2.3 Amennyiben Vevő a Fennmaradó Vételárrészletet az 5.2.1 pontban megjelölt határidőt követő 30 (harminc) napon belül sem fizeti meg, annak ellenére, hogy az ott megjelölt feltételek teljesültek, úgy Eladó jogosult jelen szerződést felmondani és a Foglaló összegét megtarthatja, azonban a Foglaló összegén felül Vevő által esetlegesen megfizetett vételárrészletet Eladó köteles Vevő részére visszafizetni. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy Eladó jelen pontban megjelölt felmondása esetén az Eladónak elszámolási kötelezettsége nem keletkezik a Vevő által elvégzett munkák (telekalakítási vázrajz elkészíttetése, közműépítés, útépítés) vonatkozásában.

6. Birtokbaadás

6.1 Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok tényleges birtokbaadása a teljes Vételár megfizetésével, a tulajdonjog átruházásával egyidejűleg történik meg. Eladó vállalja, hogy a teljes vételár kifizetését követő 15 napon belül saját költségén az Ingatlanok telekhatárait kitzüeti.

- 6.2 Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat az általa ismert és szemrevételezett állapotban vásárolja meg.
- 6.3 A birtokátruházás napjáig Eladó, azt követően Vevő viseli az Ingatlanok terheit és másra át nem hárítható kárait, illetve szedi hasznait.

7. Szavatosság

- 7.1 Eladó szavatolja, hogy
- a) jelen szerződés aláírásakor az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa,
 - b) az Ingatlan Adásvételi Szerződés hatályba lépésekor az Ingatlanok per, teher és igénymentesek, és Vevő tulajdonszerzésekor is azok lesznek, az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogának átruházásában Eladót nem korlátozza és akadályozza semmi,
 - c) az Ingatlanokat legjobb tudomása szerint nem terheli semmilyen tartozás,
 - d) az Ingatlanok tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem más ilyen jellegű eljárás és ilyen veszély nem is fenyeget,
 - e) az Ingatlanokat semmilyen környezeti kár, kockázat, kármentesítési kötelezettség illetve szennyezés nem terheli
 - f) az Ingatlanok nem régészeti lelőhelyek és nem tartoznak régészeti lelőhely védőövezetébe,
 - g) az Ingatlanok tulajdonjogának Vevő általi megszerzésekor az Ingatlanok építési teleknek alkalmasak lesznek, figyelemmel a Vevő jelen szerződésben foglalt fizetési kötelezettségeire is.
- 7.2 Eladó tudomásul veszi, hogy Ingatlan tekintetében jog- és kellékszavatosság terheli.

8. Tulajdonjog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba

- 8.1 Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre, Vevő tulajdonjoga az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén azzal, hogy Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Inyvtv. 47/A § (1) bekezdés b) pont alapján a földhivatal tartsa függőben, vegye nyilvántartásba az Eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének földhivatalhoz történő benyújtásáig. Felek tudomásul veszik, hogy a függőben tartás maximális határideje a kérelem földhivatalhoz történő benyújtásától számított 6 hónap.
- 8.2 Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okirat alapján letétbe helyezte feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát 7 eredeti példányban, arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányada tekintetében Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, és Eladó tulajdonjoga az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában törlésre kerüljön („Bejegyzési Engedély”). A Letét kiadásának feltétele a teljes Vételár megfizetése, valamint annak eljáró ügyvéd felé történő hitelt érdemlő igazolása jelen szerződés és az ahhoz kapcsolódó letéti szerződés rendelkezései szerint.

9. Felek nyilatkozatai rendelkezési joguk tekintetében

Eladó kijelenti, hogy jogi személyiséggel rendelkező, Magyarországon nyilvántartott önkormányzat, ingatlan átruházási képessége korlátozva nincs, tekintettel arra is, hogy jelen ügyletet az Eladó képviselő-testülete a [*]. ([*]) számú határozattal jóváhagyta. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, így ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs.

10. A Felek együttműködése

- 10.1 Felek a szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.
- 10.2 Felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű, hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez.

11. Kapcsolattartás

Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni, és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy e-mail útján vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték el:

Eladónak:

Név: Hatvani Miklós polgármester

Értesítési cím: 2117 Isaszeg, Rákóczi út 45.

E-mail: polgarmester@isaszeg.hu

Vevőnek:

Név: Stone Dekor Kft.

Értesítési cím: 2615 Csővár, Madách utca 1.

E-mail: szaboszilard01@gmail.com

A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

12. Meghatalmazás

Felek meghatalmazzák dr. Bosnyák Dávid ügyvédet (1137 Budapest, Radnóti Miklós u. 9. fszt. 2.) jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével, a B400 NAV adatlap kitöltésével és aláírásával, valamint a jelen szerződésen alapuló jogváltozások ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló földhivatali eljárásban való jogi képviselet teljes körű ellátásával. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban mint **Pmt.**) rendelkezéseinek megfelelően azonosítási kötelezettség terheli Eladó illetve Vevő adatai, valamint a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezéseinek megfelelően jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okiratokban foglaltak szerint, az adatszolgáltatási kötelezettség teljesítése érdekében.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses jogviszony fennállása alatt, az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, úgy a

tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról, a tudomásszerzésről számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél átvilágítás során az általuk bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat az ügyvédi megbízás ellátása kereteiben kezelje. Felek továbbá kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pmt. 22 - 23. § szakaszainak rendelkezései szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz a megbízott ügyvéd, az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben előírt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány nyilvántartás, gépjármű vezetői engedély nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni, mely ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak.

Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd adatvédelmi tájékoztatóját - amelynek részét képezi a Felek személyes adatainak kezelésére, ezen belül az adatok továbbítására vonatkozó tájékoztatás is – teljeskörűen megismerték és tudomásul vették.

13. Költségviselés

A jelen szerződéssel kapcsolatos szerződéskötési költségek, valamint a telekalakítás költségei, illetve a telekalakítás következtében létrejövő ingatlanok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költsége Vevőt terheli.

14. Vegyes rendelkezések

- 14.1 Jelen szerződés a Felek általi aláírásával és annak eljáró ügyvéd általi ellenjegyzésével, valamint jelen szerződés 2.3 pontjában foglalt feltétel teljesülésével lép hatályba.
- 14.2 Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésbe foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.
- 14.3 Felek rögzítik, hogy Magyarország Kormánya az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdet ki. 2020. november 4. napjától a 27/2021 (I.29.) számú Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásakor a veszélyhelyzet továbbra is fennáll. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a járványügyi helyzet, valamint jelen szerződés hatálya alatt a későbbiekben esetlegesen ismételtlen kihirdetésre kerülő veszélyhelyzet miatt Vevő részben vagy egészben képtelenné válik jelen szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítésére, (munkavégzés megtiltása, nyersanyag hiány, munkaerőhiány, stb.) az akadály megszűnéséig a Vevő részére jelen szerződésben megjelölt kötelezettségek teljesítésére megállapított határidők nem telnek és a Vis Major miatti teljesítési képtelenség mértékének megfelelően az adott Vevői kötelezettséget az akadályozó tényező fennállásig felfüggesztettnek kell tekinteni.

Felek továbbá Vis Majornak tekintik a Vevőn kívülálló esemény vagy körülmény bekövetkeztét, többek között, de nem kizárólag, természeti katasztrófát, árvizet, tűzvészt, szokatlanul kedvezőtlen időjárást, háborút (függetlenül a hadiállapot kihirdetésétől), vagy más katonai, illetve terrorista tevékenységet, sztrájkot, jogszabályváltozást.

- 14.4 Amennyiben a szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb pontjainak érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályoknak megfelelő, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a Felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

A jelen szerződésben nem, vagy nem teljes körűen rendezett kérdésekben a Ptk. előírásai az irányadók.

Felek a jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették, és ezek ismeretében – mint tényvázlatot is – írják alá a jelen szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak.

Felek jelen szerződést aláírás előtt körültekintően átolvasták, megértették és helybenhagyólag aláírták.

Isaszeg, 2021. augusztus [*].

Isaszeg Város Önkormányzata
Képv.: Hatvani Miklós polgármester
Eladó

Stone Dekor Kft.
Képv.: Szabó Szilárd József ügyvezető
Vevő

Ellenjegyzem Isaszegen, 2021. augusztus [*]. napján

dr. Bosnyák Dávid ügyvéd
Bosnyák Ügyvédi iroda
1137 Budapest, Radnóti Miklós u. 9. fszt. 2.
kamarai azonosító szám (KASZ): 36057994

Isaszeg Város Önkormányzata
Képv.: Hatvani Miklós polgármester
Eladó

dr. Bosnyák Dávid
ellenjegyző ügyvéd

Stone Dekor Kft.
Képv.: Szabó Szilárd József ügyvezető
Vevő