



Bácsalmás Város
Polgármesterétől

..../2023.

Véleményező Bizottság:

Jogi és Ügyrendi Bizottság
Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság

Témafelelős: dr. Párczen Zoltán

igazgatási és jogi ügyintéző

Döntéshozatal módja:

melléklet)
Minősített többség
Nyílt szavazás

Melléklet: Ingatlan adásvételi előszerződés (1 db.

Tárgyalás módja:

Nyílt ülés

.....sz. Előterjesztés

Bácsalmás Város Képviselő-testülete

2023. november 28. napján megtartandó rendes képviselő-testületi testületi ülésére.

A Bácsalmás belterület 1240 helyrajzi számú (egykori kisegítő iskola) ingatlanra vonatkozó adásvételi előszerződés elfogadása.

Tisztelt Képviselő-testület!

A MÓZER BAU Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 03-09-132523; adószám: 26673486-2-03, székhely: 6430. Bácsalmás, Kinizsi Pál utca 8.) képviseletében Mózer Gábor ügyvezető ingatlan vásárlásra irányuló kérelemmel fordult Bácsalmás Város Önkormányzatához.

Vevő a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály ingatlan-nyilvántartásában Bácsalmás belterület 1240 helyrajzi számon felvett, a valóságban 6430 Bácsalmás Korona u 31. szám alatt található, 1320 m² területű, kivett általános iskola megjelölésű ingatlant kívánja megvásárolni.

Leendő vevő azzal a céllal vásárolná meg az 1 pontban megjelölt Ingatlant, hogy azon társasházat építsen. Az ingatlan *Bácsalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás részletes szabályairól szóló 24/2013. (IX. 26.) önkormányzati rendelete* (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) 2. melléklete alapján **korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni körbe tartozik.**

Az önkormányzati rendelet 8. § (4) bekezdése alapján a képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában lévő vagyont a döntése vagy törvényi kötelezettsége alapján az Nvtv-ben foglaltak figyelembevételével idegenítheti el. A vonatkozó törvényi, rendeleti előírásokra a végleges adásvételi szerződés megkötésekor figyelemmel kell lenni.

A vonatkozó ingatlan adásvételi előszerződés jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és az alábbi határozati javaslatot egyszerű/**minősített többséggel, nyílt szavazással** elfogadni szíveskedjenek!

Határozati javaslat

Tárgy: A Bácsalmás belterület 1240 helyrajzi számú (egykori kisegítő iskola) ingatlanra vonatkozó adásvételi előszerződés elfogadása.

Bácsalmás Város Önkormányzatának képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Bácsalmás Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló Bácsalmás belterület 1240 helyrajzi számú, általános iskola művelési ágban nyilvántartott, 1320 m² területű ingatlanra vonatkozóan 4. 500. 000.-Ft.+ÁFA vételár kikötésével a tervezethez képest változatlan tartalommal ingatlan adásvételi előszerződést köt a MÓZER BAU Kft.-vel, mint Vevővel.

A szerződés elkészítését és ellenjegyzését Tumbászné dr. Mák Gyöngyi Ügyvédnö végzi.

Határidő:	haladéktalanul.
Felelős:	Németh Balázs polgármester
Operatív felelős:	dr. Párczen Zoltán igazgatási és jogi ügyintéző

A határozatról értesül:

- | | |
|---------------|--|
| - kivonattal: | 1. Németh Balázs polgármester |
| | 2. Patocskai Ibolya jegyző |
| | 3. Horváth István Attila pénzügyi osztályvezető |
| | 4. dr. Párczen Zoltán igazgatási és jogi ügyintéző |

Bácsalmás, 2023. november 15.

.....
Németh Balázs
polgármester

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS **TERVEZET**

Jelen ingatlan adásvételi előszerződés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:73.§ alapján (az "Előszerződés") az alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételekkel, az alábbi felek között jött létre:

egyrésről:

MÓZER BAU Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (adószám: 26673486-2-03, cg: **03-09-132523**) 6430 Bácsalmás, **Kinizsi Pál utca 8.** szám alatti székhelyű gazdasági társaság képviseletében: Mózer Gábor (anyja neve:, ... napján született), mint Vevő (**Vevő**)

másrészről:

Bácsalmás Város Önkormányzata (székhely: 6430 Bácsalmás, Gróf Teleki J. u. 4-8.; törzskönyvi azonosító szám: 724320; adószám: 15724320-2-03; statisztikai számjel: 15724320-8411-321-03; teljesítésre nyitva álló bankszámlaszám: 51000015-10009990-00000000, képviseletében **Németh Balázs polgármester**), mint eladó (**eladó**)

(A **vevő** és az **eladó** együttesen "felek", és külön-külön a "fél") között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Az eladó **kizárólagos** tulajdonát képezi a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály ingatlan-nyilvántartásában Bácsalmás belterület 1240 helyrajzi számon felvett, a valóságban 6430 Bácsalmás Korona u 31. szám alatt található, 1320 m² területű, kivett általános iskola megjelölésű ingatlan.
Vevő az ingatlant megtekintette, így tudomással bír arról, hogy az ingatlanon jelenleg egy használaton kívüli, egykori iskolaépület található. Eladót az iskolaépülettel kapcsolatosan jelen adásvétel kapcsán semminemű kötelezettség nem terheli.
2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant Eladó kizárólag abban az esetben értékesíti Vevőnek, ha Vevő jelen okiratban kötelezettséget vállal arra, hogy 2024. szeptember 30. napjáig megszerzi a jelen pontban megjelölt ingatlanon építendő társasházra vonatkozó jogerős építési engedélyt. Vevő vállalja továbbá, hogy a jelen pontban megjelölt társasházra vonatkozó jogerős építési engedély kézhezvételét követő 3 éven belül az építési engedélyben megjelölt társasházat felépíti. Vevő kijelenti, hogy Eladó jelen pontban megjelölt célját és így az eladási szándékát elfogadja és tudomásul veszi.
3. Vevő tájékoztatja Eladót, azzal a céllal vásárolja meg, hogy az 1 pontban megjelölt Ingatlant, hogy azon társasházat kíván építeni. Ennek megfelelően Vevő vételi szándéka kizárólag abban az esetben áll fenn, ha az 1. pontban megjelölt ingatlan társasház építésére alkalmas és az ahhoz szükséges engedélyeket birtokolja. Eladó kijelenti, hogy a Vevő fentiek szerinti célját és így a vételi szándékát elfogadja és tudomásul veszi.

VÉTELÁR FIZETÉSI FELTÉTELEK

4. A Felek megállapodnak, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan kölcsönösen kialakított vételára: **4.500.000,- ft, + ÁFA, azaz négymillió ötszázezer forint + ÁFA összeg (a „Vételár”).**

5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a 4. pontban megjelölt vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a 4. pontban megjelölt vételárat a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidőben átutalás útján fizeti meg Eladó részére, azzal, hogy Szerződő felek már jelen okiratban rögzítik, hogy a vételárból 1.000.000,- ft., azaz egymillió forint vételárrészt Vevő foglaló jogcímén fizet meg Eladó részére.

7. Szerződő Felek rögzítik, hogy a foglaló jogkövetkezményeit ismerik. Amennyiben a jelen okiratban megjelölt végleges adásvételi szerződés a Vevő hibájából hiúsul meg, úgy Vevő a foglalót elveszíti, amennyiben a jelen

adásvételi szerződés az eladó hibájából hiúsul meg, úgy eladó a foglaló kétszeresét köteles Vevő részére visszafizetni.

Amennyiben szerződésszegés nem történik, a foglaló jogkövetkezményeit nem kell alkalmazni, úgy a foglaló összege a vételárba beleszámít.

A VÉGLEGES SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSE ÉS FELTÉTELEI

8. A Felek megállapodnak, hogy jelen Előszerződés alapján és az abban foglalt feltételek szerint, legkésőbb az 1. pontban megjelölt ingatlanon felépülő társasházra vonatkozó jogerős építési engedély Eladó részére történő kézbesítést követő 5 napon belül, de legkésőbb 2024. szeptember 30. napjáig a jelen Előszerződés tartalma szerinti végleges ingatlan-adásvételi szerződést („**Szerződés**”) megkötik, amely alapján Eladó a 4. pont szerinti Vételárért eladja, a Vevő pedig megveszi az Eladó kizárólagos tulajdonát képező 1. pontban megjelölt ingatlant – mely a teljes vételár megfizetését követően megkötött Szerződésben adásvétel jogcímén a Vevő kizárólagos tulajdonába kerül.

9. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Szerződés megkötésére kizárólag abban az esetben kerül sor, ha Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlanra tervezet társasház megépítésére vonatkozó végleges építési engedélyt Vevő Eladó részére átadja, a megkötött adásvételi szerződésben vállalja, hogy a végleges építési engedély átvételét követő 3 éven belül az építési engedélyben megjelölt társasházat emelt szintű szerkezetkész állapotig, az építési engedély záradékolt tervlapjain rögzített, vagy azzal legalább azonos minőségű alternatíva (megvalósulási dokumentáción átvezetett) műszaki tartalom homlokzati megjelenést és alapvető funkcionális jelleget biztosító szűkített keretű megépítéséig felépíti. Vevő vállalja, hogy a végleges adásvételi szerződésben Eladó részére az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó visszavásárlási jogot enged 3.500.000,- ft., azaz hárommillió-ötszázezer forint vételáron 2028. december 31. napjáig, amennyiben Vevő a jelen pontban megjelölt kötelezettségét nem teljesíti, azaz az 1. pontban megjelölt ingatlanon társasház a jelen pontban megjelölt állapotig történő felépítése bármely okból elmarad.

10. A Felek vállalják, hogy a Szerződés aláírását követően mindent tőlük telhető ésszerű intézkedést megtesznek a Feltételek teljesülésének érdekében, Szerződő felek így

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan kivett általános iskola megjelölés változtatását engedélyező határozat véglegessé válását követően amennyiben szükséges meghatalmazást ad a Vevőnek, aki ennek alapján az Eladó képviselőjeként, de a Vevő költségén kérheti az abban meghatározottak szerint a művelési ág változtatással kapcsolatos eljárás lefolytatását és megtesz minden olyan nyilatkozatot, mely szükséges ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan jelenlegi általános iskola művelési ág megváltoztatását az illetékes hatóság az ingatlan-nyilvántartásba átvezesse

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az általános iskola művelési ág változtatással kapcsolatos eljárások valamennyi költségét maradéktalanul viseli, és közreműködik az általános iskola művelési ág megváltoztatás ügyintézésében. Vevő tudomásul veszi, hogy az általa elkészített kérelmek tartalmát, szakszerűségét Eladó nem köteles vizsgálni, így a kérelem szakmai, hatósági szempontokból történő – esetleges - elutasításáért az Eladó felelősséggel nem tartozik.

11. Felek valamely Feltétel teljesüléséről haladéktalanul, de legkésőbb a feltétel bekövetkeztét követő 3 napon belül írásban értesítik egymást. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen pontban hivatkozott értesítési kötelezettség személyes kézbesítés vagy postai levelezés útján történik

AZ ELADÓ TÚRÉSI KÖTELEZETTSÉGE A BERUHÁZÁS ELŐKÉSZÍTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓAN

12. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a jelen előszerződés aláírását követő 5 napon belül jogosult az 1. pontban megjelölt ingatlanon a Beruházás, társasház építésével összefüggő műszaki-technikai munkákat elvégezni (az „Előkészítő Munkálatok”).

13. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen Előszerződéssel lekötött 1. pontban megjelölt ingatlanról a továbbiakban már nem rendelkezhet, azt – Vevő előzetes hozzájárulása nélkül - el nem idegenítheti, és meg nem terhelheti, köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, mely a jelen Előszerződés szerinti cél megvalósítását, vagy a Vevő jövőbeni tulajdonszerzését veszélyeztetné, vagy megghiúsítaná.

A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

14. A Felek rögzítik, hogy a Szerződés rendelkezéseit a jelen Előszerződéshez képest kizárólag az alábbi okoknál fogva módosíthatják jogszabályváltozás miatt a Szerződés aláírásakor hatályos jogszabályoknak való megfelelés amennyiben az illetékes földhivatal a művelési ág átvezetéséhez ezt igényli

Tulajdonjog bejegyzése

15. Az Eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga törlésre kerüljön, valamint, hogy a Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó kizárólagos tulajdonjoga a Szerződés rendelkezéseinek megfelelően az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

16. Az Eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a Szerződés aláírását követően az illetékes földhivatalnál az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonjogának a bejegyzését kezdeményezze.

Az INGATLAN BIRTOKA

17. Felek megállapodnak, hogy az Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlant jelen előszerződés aláírásával egyidőben a Vevő birtokába adja.

KÖLTSÉGEK

18. A Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan Szerződés útján történő megvételével, illetőleg minden, a Szerződés szerinti földhivatali eljárással felmerülő vagyonátruházási illeték és földhivatali eljárási díj a Vevőt terheli. A Vevő viseli továbbá a jelen Előszerződés és a végleges adásvételi szerződés megkötésével összefüggésben megbízott jogi képviselő díját és költségeit. A Felek mindegyike tisztában van a jelen adásvétellel összefüggésben felmerülő közteher-fizetési kötelezettségével (adó, illeték, eljárási díj).

19. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában semmilyen köztartozás nem áll fenn .

Szavatosság

20. Az Eladó az 1. pontban megjelölt Ingatlan tekintetében a jelen pont szerinti szavatossági nyilatkozatokat teszi

21. Bácsalmás Város Önkormányzata Eladó képviselője útján kijelenti, hogy Magyarországon hatályban lévő jogszabályok szerint és a szükséges okiratok igazolásával – Bácsalmás Város Önkormányzata Bácsalmás v.ö.h képviselő-testületi határozata alapján, mely jelen előszerződés elválaszthatatlan részét képezi – jelen előszerződés megkötésére és a jelen ügylettel kapcsolatban felmerülő kötelezettségek elvállalására és azok teljesítésére jogosult. Adásvételi szerződés megkötésére Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan elidegenítési képessége korlátozás alá nem esik.

Vevő képviselője útján kijelenti, hogy az adásvétel esetén tulajdonszerzési képessége korlátozás alá nem esik

22. Az Eladó szavatol, azért, hogy nincs olyan körülmény, amely az Eladónak az 1. pontban megjelölt ingatlanon fennálló tulajdonjogát érintő ügylet hatálytalanságát eredményezné.

23. Az Eladó szavatol, azért, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan bejegyzett kizárólagos tulajdonosa és az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentes. Továbbá a Szerződés megkötésének a napján az 1. pontban megjelölt ingatlanon nem áll fenn olyan jog vagy teher, amely akadályozná a Vevő tehermentes tulajdonszerzését vagy háborítatlan birtoklását.

24. Az Eladó szavatol, azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevőnek a Szerződéssel összhangban történő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná.

25. Az Eladó szavatol, azért, hogy nem engedélyezte harmadik félnek az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó semmiféle jog bejegyzését.

26. Az Eladó szavatol, azért, hogy nincs olyan igényérvényesítés, vizsgálat vagy eljárás folyamatban semmilyen bíróság vagy hatóság vagy szervezet előtt az Eladó ellen vagy Vele kapcsolatban, amely előreláthatólag megakadályozza, hogy az Eladó a jelen ügylettel kapcsolatban vállalt kötelezettségeit teljesítse.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

27. A jelen Előszerződésre és annak értelmezésére minden tekintetben a magyar jog az irányadó. A jelen Előszerződés akkor jön érvényesen létre és akkor lép hatályba, amikor azt mindkét Fél aláírta. (A Szerződés szerinti, Vevő általi tulajdonszerzés azonban a Szerződésben meghatározott feltételek teljesülésétől függ.).

28. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében kölcsönösen együttműködnek, és minden olyan további nyilatkozatot megtesznek, amely a tulajdonjog bejegyzése érdekében esetlegesen szükségessé.

29. A Felek megbízzák és meghatalmazzák **Tumbászné Dr. Mák Gyöngyit**, mint ellenjegyző ügyvédet ("**Ellenjegyző Ügyvéd**"), hogy jelen Előszerződést és a Szerződést ellenjegyezze és az illetékes földhivatalokhoz benyújtsa, és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével, valamint a földhivatalok előtt a Felek képviselőjében eljárjon.

30. A Felek ezennel hozzájárulnak ahhoz, hogy képviselőik személyes adatait a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése céljából személyes adatot tartanak nyilván. A Felek elismerik és nyugtázzák, hogy az Ellenjegyző Ügyvéd a jelen előszerződés aláírását megelőzően a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény és a kamarai előírásoknak megfelelően a Felek képviselői személyazonosító okmányairól fénymásolatot készített, a Feleket és képviselőiket azonosította, és tudomásul veszik, hogy az okirat-másolatokat, valamint az ügyfél-azonosítás során rögzített adatokat az Ellenjegyző Ügyvéd irattárában nyolc évig megőrzi. A Felek az adatrögzítéshez és kezeléshez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak. Az Ellenjegyző Ügyvéd a Feleknek az ügyfél-azonosítás során rögzített adatait bizalmasan kezeli, azokat kizárólag a jelen Szerződésben adott megbízás teljesítéséhez használja fel, azokról felvilágosítást kizárólag a jelen szerződés teljesítése érdekében, illetve a fent említett törvényben meghatározott esetekben az ott megjelölt szerveknek ad. A Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az általa kifizetendő összeg nem bűncselekményből származik, illetve arra bűncselekményt nem követett el. A Felek kijelentik, hogy saját nevükben, illetve maguk javára kötik meg a jelen Szerződésben foglalt ügyletet.

Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az okiratszerkesztő ügyvéd őket az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. CXVII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről, valamint a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. törvény rendelkezéseiről teljes körűen tájékoztatta, amelyet megértettek és tudomásul vettek.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit veszik figyelembe.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag, saját kezűleg írták alá.

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okiratot **ügyvédi tényvázlatként** is elfogadják.

Bácsalmás..... **napján**

Bácsalmás Város Önkormányzata Eladó képvis.: Németh Balázs polgármester
Eladó

MÓZER BAU Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság képvis.: Mózer Gábor
Vevő

Tumbászné dr. Mák Gyöngyi (KASZ: 36070662) 6422 Tompa, Jókai u. 23. szám alatti székhelyű ügyvéd nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a jogszabályoknak, és tanúsítom, hogy a szerződő felek személyi azonosságuk igazolása után azt előttem írták alá, ezért 2023. napján Bácsalmáson ellenjegyzem.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, ill. minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Tumbászné dr. Mák Gyöngyi ügyvéd