



Veresegyház Város Polgármestere

✉ 2112 Veresegyház, Fő út 35. ☎ 28 – 588-600 ☐ 28 – 588-646

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2014. november 18-i rendkívüli/rendes ülésére

Tárgy: Társasházi bérlakások vásárlása

Készítette: Harcos Lászlóné

Látta és ellenjegyzí: Garai Tamás jegyző

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.

A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges.

Előterjesztés

A Képviselő-testület 2014. november 18-i ülésére

Tárgy: TP-Komplex Zrt-től bérlakás vásárlása

Tisztelt Képviselő-testület!

Következő évek költségvetéseiben tervezzük a bérlakás program folytatását, újabb – bérlakás céljára használható – ingatlanok megvásárlását. Hivatalunk folyamatosan gyűjti a bérlakás igényeket. A nyilvántartottak száma jelenleg is meghaladja a 100 igénylőt, annak ellenére, hogy ilyen jellegű meghirdetés nem történt. (Ezen felül van az a 26 igénylő, akik decemberben kezdik meg a beköltözést az 5785/150 és 5785/151 hrsz-ú ingatlanokba.)

A TP-Komplex Zrt. – a mellékelt – november 14. - i levelében felajánlotta önkormányzatunk részére megvételre a jelenleg az 5785/152 hrsz-ú és az 5785/141 hrsz-ú ingatlanon épülő 13–13 lakásos társasházakat, melyek várható befejezési ideje 2015. április 1. A bérbeadások április elején megkezdődhetnek.

A felajánlott épületek a 2013-ban vásárolt két, és 2014. évben vásárolt hat darab (mindegyik 13 lakásos) ingatlan szomszédságában épülnek. Nagyságuk, műszaki színvonaluk, külső megjelenésük és vételáruk is megegyezik a korábban megvásárolt 5785/139; /140; /143; /144; /145; /146; /150 és /151 hrsz-ú ingatlanokkal.

Bár a Képviselő-testület a fentiekben leírtak alapján ismeri az épületre vonatkozó adatokat, azokat a jelen előterjesztésben megismételjük.

A vételár összege ingatlanonként 133.872.000 + ÁFA (bruttó: 170.017.440,-Ft). Így, az albetétek nettó alapterülete (669.36 m²) alapján számított egységár nettó 200 eFt + 27 % ÁFA, bruttó 254.000,-Ft/ m². Az oszthatatlan közös tulajdon nagysága: 69,85 m², így az ingatlan teljes hasznos alapterülete: 739,21 m². (A teljes alapterülettel számolt egységár nettó 181.101,-Ft + 27 % ÁFA, bruttó 230.000,-Ft/

Egy-egy ingatlan vételárát Eladó egy összegben kéri megfizetni, legkésőbb 2017. december 31. napjáig. Eladó előteljesítést elfogad.

Tekintettel arra, hogy a vételár kifizetésének végső határideje 2017. december 31, a bérbeadások pedig 2015. április 1-jén megkezdődhetnek, ezért a bérleti díj mindaddig a TP Komplex Zrt-t illeti meg, ameddig az Önkormányzat a teljes vételárát Eladó részére nem fizeti meg. A bérleti díj összege továbbra is az Önkormányzat által meghatározott bérleti díj, a Bérlő pedig a korábbi gyakorlat szerint a bérlő kijelölési joggal rendelkező bizottság által kijelölt személy lehet.

Tájékoztatásul elmondom, hogy a korábban megvásárolt hat épületben lévő lakásokat a bérlők elfoglalták, a hetedik és nyolcadik épületben a beköltözés decemberben kezdődik meg. Nincs üresedés. A Bérlők elégedettek a lakással és a szolgáltatásokkal. A kauciót, a lakbért, a közös költséget és a közművek költségeit fizetik. A közművek mérőórái a Bérlők nevére vannak. A jelenleg megvételre felajánlott épületekben is – az Önkormányzat rendelkezései szerint – a mérőórák a Bérlők nevére kerülnek – a velük megkötésre kerülő bérleti szerződés – alapján.

Az 5785/141 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg a Travill Invest Zrt. jelzálog bejegyzési kérelme szerepel a széljegyen. A Travill-tól felvett 50.000.000,-Ft, azaz Ötvenmillió forint kölcsön visszafizetése 2014. december elején, az Önkormányzattól az 5785/151 hrsz.-ú ingatlan vételár részletének összegéből történik meg, és így ezzel az ingatlan tehermentessé válik.

Az előterjesztés mellékletét képezik az adásvételi szerződések tervezetei, amelyek részletesen tartalmazzák mi is tartozik egy-egy lakáshoz, és hogyan alakulnak az albetétek egyenkénti árai.

Az előterjesztéshez mellékeljük továbbá mindkét épülethez külön-külön a Társasházi Alapító Okirat tervezetét, a tulajdoni lapot, valamint a tulajdonjog bejegyzési hozzájárulást.

Kérem a tisztelt képviselő testületet, hogy a lakásokat elvesztő vagy lakással nem rendelkező emberek hajlékhoz segítése érdekében az épület megvásárlásához a fentiekben leírtak és a mellékelt adásvételi szerződésekben foglaltak alapján hozzájárulni szíveskedjenek.

Veresegyház, 2014. november 17.

Pásztor Béla
Polgármester

Határozati javaslat:

- 1./ Veresegyház Város Önkormányzata úgy dönt, hogy megvásárolja a TP Komplex Zrt-től az 5785/152 hrsz.-ú és az 5785/141 hrsz.-ú telkeken épülő 13-13 lakásos épületeket a hozzá tartozó telekkel és gépkocsi parkolókkal együtt. A vételár összege ingatlanonként bruttó 170.017.440,-Ft (összesen 340.034.880,-Ft) – a melléklet szerinti lakásoknál egyenként feltüntetve – melyet egy-egy részletben kell megfizetni, legkésőbb 2017. december 31-ig. Eladó előteljesítést elfogad.
- 2./ A kiadások fedezete a következő évek költségvetésben, a beruházási kiadásokon belül, az ingatlanvásárlásra – ezen belül bérlakás vásárlásra – megtervezett összeg.
- 3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a fenti adásvételekkel kapcsolatos iratokat, szerződéseket aláírja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Járási Földhivatala
Gödöllő Ady Endre tér 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 39005/90050/2014
2014.11.13

VERESEGYHÁZ Szektor : 34
Beltérület 5705/141 helyrajzi szám
2112 VERESEGYHÁZ Kertész utca 5.

Széljegy: 51522/2014 2014.10.06
Jelzálogjog törlése iránti kérelem, VERESEGYHÁZ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA 2102 VERESEGYHÁZ
Fő út 35.
Széljegy: 52021/2014 2014.10.14
Jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, TRAVILL INVEST PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT, 1527 MISKOLC
Zeigmond utca 2.

I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatai	terület
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2
	ha m2

Kivett beépítetlen terület	0	1063	0.00
----------------------------	---	------	------

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42100/2/2014.06.05
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: TP KOMPLEX BEARUHÁZÓ ZRT
cím: 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 45-47. 1.em.210
törzsszáma: 24341356

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 50842/2/2014.07.20
Önálló önállóan bejegyzés keletkezett az 5705/141 helyrajzi számú ingatlan megegyezéséből.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 157305/2/2013.02.25
Jelzálogjog 12 750 000 Ft, azaz tizenöt millió-hétstízezer Ft költségen és járulékaival
erőjéig.
A társasház bejegyzését követően a 5705/141/9 helyrajzi számú lakásra.
jogtul: VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszáma: 15730576
cím : 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 35.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gedőllás Járási Hivatal Járási Földhivatala
Gedőllás Ágy Endre utány 60. Pf. 390.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/90049/2014
2014.11.13

Oldal: 1/1

VERESEGYHÁZ

Sektor : 34

Enlterület 5785/152 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Bőlcuóde utca 1.

I.R.E.S.Z

1. Az ingatlan adatai:	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.ill	alószámla adatai	ter. kat.jöv
alrészlet adatai					
művelési ág/kivett megnevezés/					

Kivett beépítetlen terület	0	1160	0.00		
----------------------------	---	------	------	--	--

II.R.E.S.Z

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 52002/2014.10.13
jegyző vétel
jegyző tulajdonosa
név: TIT MONTENEGRO BEKUTATÓ ZRT
cím: 2112 VERESEGYHÁZ FS út 45-47. 1.em.218
törzsszám: 24341356
A III/7. sorozat alatt törölt - 44378-2/2014.07.09. számú bejegyzés rangsorában.

III.R.E.S.Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30778/2014.04.09
Önálló művegeen bejegyzés telekalakítás: keletkezett az 5785/130 és 5785/147 helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Mára 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

Veresegyház Város Önkormányzata
Pásztor Béla
Polgármester

Veresegyház,
Fő út 35.
2112

Tárgy: 5785/141 hrsz. – új társasházi lakások vételre történő felajánlása

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi beruházásban a 13 lakásos társasház 2015. április 1. napjára elkészül. Ezt a társasházi épületet a TP - Komplex Zrt az Önkormányzat részére felajánlja megvásárlásra a devizahitel károsultak és más lakással nem rendelkezők elhelyezésére.

Vételára a – 2014. évben értékesített 5785/146 helyrajzi számú ingatlannal megegyezően – bruttó 170 millió forint (azaz: százhetven – millió forint).

Az Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásáig a Földhivatalba a Társasházi Alapító Okirat benyújtásra kerül.

A teljes vételár 2017. december 31. napjáig, akkor kerülne rendezésre, ha a jogerős használatba vételi engedély és a Földhivatali bejegyzések megtörténtek. Vételár tekintetében előteljesítést elfogadunk

Kérjük mielőbbi szíves és gyors válaszát!

Kelt: Veresegyház, 2014. november 14.

Laukó László

TP - Komplex Zrt.
vezérigazgató

TP – Komplex Beruházó ZRT.

Iktatószám:/2014

Veresegyház Város Önkormányzata
Pásztor Béla
Polgármester

Veresegyház,
Fő út 35.
2112

Tárgy: 5785/152 hrsz. – ú társasházi lakások vételre történő felajánlása

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi beruházásban a 13 lakásos társasház 2015. április 1. napjára elkészül. Ezt a társasházi épületet a TP - Komplex Zrt az Önkormányzat részére felajánlja megvásárlásra a devizahitel károsultak és más lakással nem rendelkezők elhelyezésére.

Vételára a – 2014. évben értékesített 5785/146 helyrajzi számú ingatlannal megegyezően – bruttó 170 millió forint (azaz: százhetven – millió forint).

Az Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásáig a Földhivatalba a Társasházi Alapító Okirat benyújtásra kerül.

A teljes vételár 2017. december 31. napjáig, akkor kerülne rendezésre, ha a jogerős használatba vételi engedély és a Földhivatali bejegyzések megtörténtek. Vételár tekintetében előteljesítést elfogadunk

Kérjük mielőbbi szíves és gyors válaszát!

Kelt: Veresegyház, 2014. november 14.

Laukó László

TP - Komplex Zrt.
vezérigazgató

Ingatlan Adásvételi Szerződés

mely létrejött:

- egyrészről: **TP KOMPLEX BERUHÁZÓ ZRT.** (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 45-47. I. 218., cégjegyzékszám: 13-10-041356, statisztikai száma: 24341356-4120-114-13, adószáma: 24341356-2-13, képviseli: Laukó László vezérigazgató) - továbbiakban **Eladó** -;
- másrészről: **VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., statisztikai számjel: 15730576-8411-321-13, adószáma: 15730576-2-13, képviseli: Pásztor Béla polgármester) - a továbbiakban **Vevő** – között alulírott helyen és napon a következő feltételek szerint:

I. Előzmények

1. Fent nevezett **Eladó** ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladja az **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező, a Gödöllői Járási Hivatal Járási Földhivatala által vezetett **veresegyházi** ingatlan-nyilvántartásban **5785/141** hrsz. alatt felvett, összesen **1.063 m²** terület nagysággal rendelkező, jelenleg belterületi "kivett beépítetlen terület" megjelölésű ingatlanon felépült társasházi lakásokat a (II.1. bekezdésben megjelölt lakásokat), melyek természetben **2112 Veresegyház, Kertész utca 5. szám** alatt találhatóak. Az **5785/141** hrsz-ú ingatlant Vevő Veresegyház Város Önkormányzatának jelzálogjoga terheli 12.750.000,-Ft kölcsön és járulékaik erejéig. Vevő nyilatkozik, hogy a kölcsön részére visszafizetésre került ezért a jelzálog jog törlési engedélyt korábban már Eladónak kiadta.
2. Szerződő Felek rögzítik, hogy **Eladó** a kizárólagos tulajdonát képező ingatlanra Gödöllő Város Polgármesteri Hivatal Építési Osztály, mint **I. fokú Építésügyi hatóság 111/3233-11/2014 sorszámu, 2014.10.02. napján kelt és 2014.10.03. napján jogerőre emelkedett határozatával a Veresegyház belterület 5785/141 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan építési engedélyt bocsátott ki, melynek tárgya: "13 lakásos lakóépület"**.
3. Szerződő Felek rögzítik, hogy **Eladó**, a felépült épületre társasházat alapít, melynek alapító okirata 13 társasházi lakás, valamint egy hő-központ, mint albetétek feltüntetésével kerül – jelen szerződés megkötését követően - az illetékes földhivatalhoz benyújtásra.
4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az alapító okirat a tulajdonostársaknak elővásárlási jogot nem fog biztosítani.
5. **Eladó** kizárólagos tulajdonát a jelen adásvételi szerződés mellékletét képező hiteles tulajdoni lappal igazolja.
6. **Vevő** a jelen ingatlan adásvételi szerződést az **Eladó** által rendelkezésére bocsátott és a jelen adásvételi szerződés mellékletét képező teljes építési tervdokumentáció (műszaki leírás, az alaprajz) ismeretében köti meg.
7. **Eladó** kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon felépült 13 lakás valamennyi közműve külön, egyedi mérővel kerül bekötésre.

II. Az ingatlanok

1. **Eladó** eladja, **Vevő** pedig vétel jogcímén **1/1 arányban** megvásárolja a **Veresegyház belterület 5785/141** hrsz-ú ingatlanon felépült 13 darab társasházi külön lapon nyilvántartott társasházi lakást, valamint hő-központ megnevezésű ingatlant, a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányaddal együtt, az alábbiak szerint:

Hrsz.	Közös tul. hányad	m ²	nettó	Vételár	bruttó
				áfa	
5785/141/A/1	734/10000	49,10	9.820.000	2.651.400	12.471.400
5785/141/A/2	734/10000	49,10	9.820.000	2.651.400	12.471.400
5785/141/A/3	728/10000	48,73	9.746.000	2.631.420	12.377.420
5785/141/A/4	728/10000	48,73	9.746.000	2.631.420	12.377.420
5785/141/A/5	673/10000	45,04	9.008.000	2.432.160	11.440.160
5785/141/A/6	734/10000	49,10	9.820.000	2.651.400	12.471.400
5785/141/A/7	734/10000	49,10	9.820.000	2.651.400	12.471.400
5785/141/A/8	728/10000	48,70	9.740.000	2.629.800	12.369.800
5785/141/A/9	728/10000	48,70	9.740.000	2.629.800	12.369.800
5785/141/A/10	672/10000	45,01	9.002.000	2.430.540	11.432.540
5785/141/A/11	726/10000	48,62	9.724.000	2.625.480	12.349.480
5785/141/A/12	726/10000	48,62	9.724.000	2.625.480	12.349.480
5785/141/A/13	894/10000	59,86	11.972.000	3.232.440	15.204.440
5785/141/A/14	462/10000	30,95	6.190.000	1.671.300	7.861.300
Összesen	10000/10000		133.872.000	36.145.440	170.017.440

Ellenjegyzem: Veresegyházon, napján

1

.....
dr. Kisfalvi János ügyvéd

III. Az ingatlanok vételára és megfizetése

1. **Vételár összege:** Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a II. pontban részletesen körülírt ingatlanokat a kölcsönösen kialakított **bruttó 170.017.440,-Ft**, azaz **Százhetvenmillió-tizenhétézer-négyszáznegyven forint** (133.872.000,-Ft + 36.145.440,-Ft áfa) vételár ellenében.
2. **Vételár megfizetése:**
 - a.) Felek rögzítik, hogy Vevő vételár címén: **170.017.440,-Ft, azaz Százhetvenmillió-tizenhétézer-négyszáznegyven forintot** átutal Eladó részére egy összegben, legkésőbb 2017. december 31. napjáig. A vételár megfizetésének feltétele a Használatbavételi engedély jogerőre emelkedése. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan használatba vételének várható legkésőbbi időpontja: **2015. év április hónap 1. napja. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vételár teljesítési módja átutalás, melyet csak és kizárólag az Eladó bankszámla számára közvetlenül teljesítenek. Eladó csak és kizárólag, ezen teljesítési módot fogadja el.**
 - b.) Amennyiben Vevő az adásvételi szerződés szerint fizetendő vételár megfizetésével késedelembe esik, Vevő a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező összegű késedelmi kamatot köteles Eladónak fizetni a késedelmesen teljesített vételár tekintetében. Vevő 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelme esetén Eladó jogosult a végleges szerződéstől elállni, amely joga gyakorlását írásbeli nyilatkozással köteles Vevő tudomására hozni. Ezen okból történő elállás esetén a Vevővel történő elszámolás a vétel tárgyát képező ingatlan újbóli értékesítést követő 15 napon belül történik meg, mely tényről Vevő tudomásul vesz. Eladó jogosult a vételárból a saját részére levonni azokat a költségeket, amelyek az ingatlan Vevő által igényelt átalakítása miatt merültek fel, Vevő pedig nem igényelheti az általa beépített anyagok ellenértékét. Eladó elállása az adásvételi szerződést megszünteti.
 - c.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő a vételár megfizetésével mindaddig nem eshet késedelembe, amíg az ingatlan társasházi bejegyzése a földhivatal által nem történik meg.
 - d.) Amennyiben Vevő késedelme esetén Eladó nem él elállási jogával, Eladó kizárólag akkor adja az ingatlant Vevő birtokába, amennyiben Vevő a vételárat valamint a késedelmi kamatokat teljes mértékben Eladónak megfizette. Eladó késedelem esetén a Vevő által teljesített összegeket először a kamatokra, majd a vételár tőketartozásra számolja el.
 - e.) Amennyiben Eladó a Vevő szerződésszegése miatt eláll a szerződéstől, Eladó jogosult az ingatlant újból értékesíteni.

IV. Átruházás, tulajdonjog bejegyzése

Eladó a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja, egyben rögzíti, hogy jelen okiratot készítő ügyvédnél egyidejűleg **letétbe helyezi** a tulajdonjog átruházására és Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímű bejegyzéséhez szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas írásbeli nyilatkozatát azzal, hogy azt eljáró ügyvéd az utolsó vételárrész kifizetésével egy időben – III.2.a.2. pontban írtak szerint - jogosult kiadni és a Gödöllői Járási Hivatal Járási Földhivatalához, a tulajdonjog bejegyzése végett benyújtani. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a letétbe helyezés tényét egyidejűleg aláírásával igazolja. E tényre tekintettel felek a **tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének** feljegyzését kérik. Eladó egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét, a még egységes **5785/141 hrsz-ú** ingatlanra Vevő, mint jogosult az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse.

1. Az eljáró ügyvéd köteles jelen szerződést 3 napon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtani.
2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog fenntartás ideje alatt a jelen szerződésben írtakon túlmenően az ingatlan a másik fél előzetes hozzájárulása nélkül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.
3. Szerződő Felek megállapodnak abban és kérik az eljáró földhivatalt, hogy az Eladó által intézendő és majdan kérelmezett, társasházzá történő alakítás kérelemének elbírálása előzze meg a Vevő által előterjesztésre kerülő a társasházi lakásokra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelem földhivatali elbírálását (ranghelycsere megállapodás).
4. Eladó az átruházásra kerülő ingatlan - jelen szerződésben írtakon túlmenő - per- igény- és tehermentességéért feltétlen szavatosságot vállal. Kijelenti továbbá, hogy harmadik személynek az ingatlanra nincsen olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná.

Ellenjegyzem: Veresegyházon, napján

2

.....
dr. Kisfalvi János ügyvéd

V. Birtokbaadás

1. Az átadás-átvétel oly módon történik, hogy **Eladó** képviselője és **Vevő** közösen bejárják az ingatlant, ellenőrzik az ingatlan elkészültét a műszaki leírásnak való megfelelésségét, valamint az egyes épületgépészeti berendezések működőképességét, megállapítják az esetleges hibákat és hiányosságokat, amelyekről **Felek** jegyzőkönyvet kötelesek felvenni. **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok átadás-átvételekor jegyzőkönyvbe vett hibákat és hiányosságokat **15 napon belül megszünteti**. A rendeltetésszerű használatot nem akadályozó kisebb hibák (vétélár összegének 0,5 %-át meg nem haladó értékben) vagy hiányosságok esetén az átvétel nem tagadható meg.
2. **Vevő** az ingatlanokat akkor jogosult, illetve köteles birtokba venni, ha a teljes vételárat kiegyenlítette.
3. A birtokbaadás feltétele, hogy **Vevő** valamennyi, **Eladóval** szemben fennálló fizetési kötelezettségének eleget tett.
4. A birtokbaadás során **Eladó** átadja a vevőnek az ingatlanokra vonatkozó használatbavételi engedély másolatát példányát, valamint a hatályos jogszabályok szerinti jótállási jegyet és szabályzatot. **Vevő** legkésőbb ekkor köteles nyilatkozni arról, hogy az átadás-átvétel során jegyzőkönyvbe felvett esetleges hiányosságok kijavítása megtörtént-e. A birtokbaadásakor **Eladó** átadja az ingatlanok kulcsait, **Vevő** pedig aláírja a birtokbavételt igazoló nyilatkozatot. **Felek** a birtokbaadásakor rögzítik a mérőórák állását, amennyiben azok fogyasztást mutatnak. **Vevő** a birtokbaadás napjától szedi az ingatlanok hasznait, viseli azok terheit és azok kárveszélyét.
5. **Vevő** az ingatlanok birtokbaadását közvetlenül követően köteles új közüzemi szolgáltatási szerződéseket kötni, s e tényt 15 napon belül igazolni. Amennyiben **Vevő** jelen pontban meghatározott kötelezettségét határidőre nem teljesíti, **Eladó** jogosult a közüzemi szolgáltatás kikapcsolását kérni. **Vevő** a közüzemi díjakat az ingatlanok birtokbaadásától köteles viselni.

VI. Szavatossági és jótállási igény

1. **Eladó** szavatolja, hogy az ingatlan a hatályban lévő jogszabályoknak és szabványoknak, illetve az építési engedélyben foglaltaknak megfelelően került megtervezésre és történik a kivitelezése. Az ingatlan megvalósításához szükséges valamennyi engedély beszerzése, - ideértve a használatbavételi engedélyt is – és valamennyi hatósági eljárás lefolytatása **Eladó** kizárólagos feladata. **Eladó** szavatol továbbá azért, hogy az ingatlanok nem lesz olyan hibája vagy hiányossága, amiről tud, vagy kellő gondosság mellett tudnia és arról **Vevőt** tájékoztatnia kellene.
2. **Szerződő Felek** tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező lakásokra vonatkozóan **Eladót** a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló **181/2003 (XI.5.) Korm. rendelet** alapján a lakás átadás-átvétel napjától számított **3 éves időtartamig jótállási kötelezettség**, valamint a **Ptk. 6:157-6:174 §-ai** és az egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről szóló **11/1985. (VI. 22.) ÉVM-Ipm-KM-MÉM-BkM együttes rendelet** alapján **szavatossági kötelezettség** terheli. A jogügyleti ingatlan birtokbaadásától számított egy éven belül **Eladó** a kivitelező képviselőivel köteles garanciális bejárást tartani, amelynek során a garanciális kötelezettségekről, az esetleges meghibásodásról a felek írásos jegyzőkönyvet vesznek fel.
3. A jótállási igényt a jótállási időn belül Jótállási Jeggyel lehet érvényesíteni, amelyet, illetve a Jótállási Szabályzatot **Eladó** a lakás birtokbaadásával egyidejűleg ad át **Vevő** részére. A Társasház közös tulajdonban maradó épületrészei, berendezései, felszerelései tekintetében a jótállási igényt a Társasház képviseletében a közös képviselő érvényesítheti.
4. **Eladó** köteles átadni **Vevő** részére az ingatlanok energetikai tanúsítványát, valamint az illetékes földhivatal által befogadott Társasházi Alapító Okiratot.

VII. Vegyes rendelkezések

1. **Eladó** és **Vevő** kijelentik, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés csak közöttük, mint **Eladó** és **Vevő** között hoz létre szerződéses jogviszonyt, erre figyelemmel **Vevő** tudomásul veszi, hogy nem jogosult sem a saját nevében, sem pedig más neve alatt **Eladó** alkalmazottainak és/vagy alvállalkozóinak utasítást adni, vagy tőlük többlet vagy pótmunkát megrendelni, továbbá jelen ingatlan adásvételi szerződés műszaki tartalmát bármilyen körben és mértékben egyoldalúan megváltoztatni.
2. **Eladó** nyilatkozik, hogy lakás építésére, építtetésére és értékesítésére jogosult gazdasági társaság és az ingatlan értékesítés céljára újonnan építette és megfelel a hivatkozott jogszabályi követelményeknek, továbbá a **Vevő** az ingatlan első vevője. **Vevő** nyilatkozik a NAV felé, hogy az Önkormányzatot az **Illetéktörvény 5. § (1) bekezdés b)** pontjában írtak alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.

VIII. Költségviselés

Ellenjegyzem: Veresegyházon, napján

3

.....
dr. Kisfalvi János ügyvéd

Jelen adásvételi szerződéssel és a földhivatali eljárásokkal kapcsolatban felmerülő költségek megfizetésére **Vevő** vállal kötelezettséget.

IX. Együttműködési kötelezettség

Szerződő Felek az adásvételi szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során **Felek** minden olyan akadályról vagy körülményről, amely az adásvételi szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek. **Vevő** jelen okirat aláírásával felhatalmazást ad **Eladó** részére arra, hogy a beruházás finanszírozó részére jelen okiratot bemutassa. **Eladó** vállalja, hogy **Vevő** számára az ingatlant magában foglaló épület megtekintését az előzetesen egyeztetett időpontban lehetővé teszi.

X. Vis major

Amennyiben **Eladó** rajta kívülálló esemény vagy körülmény következtében többek között, de nem kizárólag, természeti katasztrófa, árvíz, tűzvész, szokatlanul kedvezőtlen időjárás, régészeti lelet feltárása a telken, háború (függetlenül a hadiállapot kihirdetésétől vagy más katonai, illetve terrorista tevékenység), sztrájk, munkaerő- vagy nyersanyaghiány, jogszabályváltozás (a továbbiakban egyenként "vis major"), részben vagy egészben képtelenné válik jelen ingatlan adásvételi szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítésére, akkor a vis major miatti teljesítési képtelenség mértékének megfelelően az adott eladói kötelezettséget az akadályozó tényező fennállásáig felfüggesztettnek kell tekinteni.

XI. Bíróági kikötés

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő minden vitás kérdést először peren kívüli egyeztetés útján kísérik meg megoldani. Amennyiben a peren kívüli egyeztetés nem vezet eredményre, úgy jelen adásvételi szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatos jogvitában, **Felek** értékhatártól függően a **Gödöllői Járásbíróság** illetve **Budapest Környéki Törvényszék** kizárólagos illetékességét kötik ki.

XII. Állampolgárság, jogképesség, képviselő igazolása

1. **Eladó** kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, míg **Vevő** kijelenti, hogy magyarországi önkormányzat és velük szemben a jelen adásvételi szerződés megkötésének jogszabályi akadálya nincs, üzleti képességük korlátozás alá nem esik.
2. **Veresegyház Város Önkormányzatának jegyzője** ellenjegyzésével tanúsítja, hogy jelen adásvételi szerződés mindenben megfelel **Veresegyház Város Önkormányzat Képviselőtestülete** Kt. számú határozatában foglaltaknak.
3. **Eladó** továbbá nyilatkozik arról is, hogy a cégkivonata és az aláírásra jogosult személy aláírási címpéldánya az illetékes földhivatalhoz korábban már **37474/2014** ügyszámon benyújtásra került valamint, hogy azóta azokban változás nem történt.

XIV. Meghatalmazás

1. **Szerződő Felek** jelen okirat írásba-foglalásával, a Földhivatal és a NAV Illetékhivatala előtti eljárásokban képviselőjükkel **dr. Kisfalvi János ügyvédet (Kisfalvi Ügyvédi Iroda 2112 Veresegyház, Árpád u. 23.)** bízzák meg.
2. Kijelentik, hogy tudomásul vették ügyintéző ügyvéd részletes kioktatását az adásvételre és ingatlanok elidegenítésével, illetve szerzésével kapcsolatos: személyi jövedelemadó-, adóbevallás- és illeték-fizetési kötelezettségre vonatkozó jogszabályokkal kapcsolatosan. Kijelentik továbbá, hogy az előzőekben írottak alapján ezen szerződést, mint tényvázlatot is elfogadják és ezért annak külön íven szövegezett példányát nem kéri.
3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a **Szerződő Feleket**, hogy a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2007. évi CXXXVI. Törvény** – a továbbiakban **Pmt.** – alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a **Szerződő Felek** adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. **Szerződő Felek** adatai a **Pmt.** rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a **Felek** adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a **Pmt.** szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, **Eladó** képviselőjében eljáró ügyvezető kijelenti, hogy a tényleges tulajdonos nevében jár el. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás (ügyfél-átvilágítás) során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

4. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. **Szerződő 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 foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
5. Jelen ingatlan adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akarral módosítható.
6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
7. Fenti szerződés vonatkozásában felek jelen okirattal megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés bármely rendelkezésének esetleges érvénytelensége az egész szerződés érvénytelenségét nem vonja maga után, az esetleges érvénytelen rendelkezés helyébe a hatályos jogszabályoknak megfelelő rendelkezés lép.
8. **Szerződő Felek** a jelen adásvételi szerződést annak átolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Alulírott **Szerződő Felek** ezen okiratba foglalt adásvételi szerződésüket, gondos áttanulmányozás és értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helyben hagyóan írták alá.

Kelt: Veresegyházon, napján

Veresegyház Város Önkormányzata,
mint Vevő képviselőjében:

TP KOMPLEX BERUHÁZÓ ZRT.
mint Eladó képviselőjében:

.....
Pásztor Béla
polgármester

.....
Laukó László
vezérigazgató

Jogi ellenjegyző:
Garai Tamás jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:
Jáger Ágnes pü-i oszt.vez

Záradék:

Ezen okiratot készítette, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló, 1997. évi CXLI. törvény 32§. (2) bekezdés d.) pontjában, valamint az 1998. évi XI. sz. az ügyvédekéről szóló törvény 27. §-ban írottak alapján a szerződés keltének napján, napján ellenjegyezte, szárazbélyegző lenyomatával ellátta, dr. Kisfalvi János ügyvéd, aki tanúsítja, hogy a fenti szerződés Felek szabad akaratából jött létre, az kinyilvánított akaratuknak és a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek mindenben megfelel. Tanúsítja tovább, hogy az okiratot, **Szerződő Felek** képviselői a jelenlétében, saját kezűleg írták alá.

Ellenjegyzem: Veresegyházon, napján

5

.....
dr. Kisfalvi János ügyvéd

Ingatlan Adásvételi Szerződés

mely létrejött:

- egyrészről: TP KOMPLEX BERUHÁZÓ ZRT. (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 45-47. I. 218., cégjegyzékszám: 13-10-041356, statisztikai száma: 24341356-4120-114-13, adószáma: 24341356-2-13, képviseli: Laukó László vezérigazgató) - továbbiakban **Eladó** -;
- másrészről: VERESSEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (székhelye: 2112 Veresegyház, Fő út 35., statisztikai száma: 15730576-8411-321-13, adószáma: 15730576-2-13, képviseli: Pásztor Béla polgármester) - a továbbiakban **Vevő** - között alulírott helyen és napon a következő feltételek szerint:

I. Előzmények

1. Fent nevezett **Eladó** ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladja az **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képező, a Gödöllői Járási Hivatal Járási Földhivatala által vezetett **veresegyházi** ingatlan-nyilvántartásban **5785/152 hrsz.** alatt felvett, összesen **1.160 m²** terület nagysággal rendelkező, jelenleg belterületi "kivett beépítetlen terület" megjelölésű ingatlanon **felépült társasházi lakásokat** a (II.1. bekezdésben megjelölt lakásokat), melyek természetben **2112 Veresegyház, Bölcsőde utca 1. szám** alatt találhatók.
2. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Eladó** a kizárólagos tulajdonát képező ingatlanra Gödöllő Város Polgármesteri Hivatal Építési Osztály, mint **I. fokú Építésügyi hatóság 111/3352-5/2014 sorszámu, 2014. napján kelt és 2014. napján jogerőre emelkedett határozatával a Veresegyház belterület 5785/152 hrsz-ú ingatlanra** vonatkozóan építési engedélyt bocsátott ki, melynek tárgya: **"13 lakásos lakóépület"**.
3. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Eladó**, a felépült épületre társasházat alapít, melynek alapító okirata 13 társasházi lakás, valamint egy hő-központ, mint albetétek feltüntetésével kerül - jelen szerződés megkötését követően - az illetékes földhivatalhoz benyújtásra.
4. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az alapító okirat a tulajdonostársaknak elővásárlási jogot nem fog biztosítani.
5. **Eladó** kizárólagos tulajdonát a jelen adásvételi szerződés mellékletét képező hiteles tulajdoni lappal igazolja.
6. **Vevő** a jelen ingatlan adásvételi szerződést az **Eladó** által rendelkezésére bocsátott és a jelen adásvételi szerződés mellékletét képező teljes építési tervdokumentáció (műszaki leírás, az alaprajz) ismeretében köti meg.
7. **Eladó** kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon felépült 13 lakás valamennyi köz-műve külön, egyedi mérővel kerül bekötésre.

II. Az ingatlanok

1. **Eladó** eladja, **Vevő** pedig vétel jogcímén **1/1 arányban** megvásárolja a **Veresegyház belterület 5785/152 hrsz-ú ingatlanon felépült 13 darab társasházi külön lapon nyilvántartott társasházi lakást, valamint hő-központ megnevezésű ingatlant, a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányaddal együtt, az alábbiak szerint:**

Hrsz.	Közös tul. hányad	m ²	nettó	Vételár áfa	bruttó
5785/152/A/1	734/10000	49,10	9.820.000	2.651.400	12.471.400
5785/152/A/2	734/10000	49,10	9.820.000	2.651.400	12.471.400
5785/152/A/3	728/10000	48,73	9.746.000	2.631.420	12.377.420
5785/152/A/4	728/10000	48,73	9.746.000	2.631.420	12.377.420
5785/152/A/5	673/10000	45,04	9.008.000	2.432.160	11.440.160
5785/152/A/6	734/10000	49,10	9.820.000	2.651.400	12.471.400
5785/152/A/7	734/10000	49,10	9.820.000	2.651.400	12.471.400
5785/152/A/8	728/10000	48,70	9.740.000	2.629.800	12.369.800
5785/152/A/9	728/10000	48,70	9.740.000	2.629.800	12.369.800
5785/152/A/10	672/10000	45,01	9.002.000	2.430.540	11.432.540
5785/152/A/11	726/10000	48,62	9.724.000	2.625.480	12.349.480
5785/152/A/12	726/10000	48,62	9.724.000	2.625.480	12.349.480
5785/152/A/13	894/10000	59,86	11.972.000	3.232.440	15.204.440
5785/152/A/14	462/10000	30,95	6.190.000	1.671.300	7.861.300
Összesen	10000/10000		133.872.000	36.145.440	170.017.440

Ellenjegyzem: Veresegyházon, napján

1

.....
dr. Kisfalvi János ügyvéd

III. Az ingatlanok vételára és megfizetése

1. **Vételár összege:** Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a II. pontban részletesen körülírt ingatlanokat a kölcsönösen kialakított **bruttó 170.017.440,-Ft**, azaz **Százhetvenmillió-tizenhétézer-négy száznegyven forint** (133.872.000,-Ft + 36.145.440,-Ft áfa) vételár ellenében.
2. **Vételár megfizetése:**
 - a.) Felek rögzítik, hogy Vevő vételár címén: **170.017.440,-Ft**, azaz **Százhetvenmillió-tizenhétézer-négy száznegyven forintot** átutal Eladó részére egy összegben, legkésőbb 2017. december 31. napjáig. A vételár megfizetésének feltétele a **Használatbavételi engedély jogerőre emelkedése**. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan használatba vételének várható legkésőbbi időpontja: **2015. év április hónap 1. napja**. **Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vételár teljesítési módja átutalás, melyet csak és kizárólag az Eladó bankszámla számára közvetlenül teljesítenek. Eladó csak és kizárólag, ezen teljesítési módot fogadja el.**
 - b.) Amennyiben Vevő az adásvételi szerződés szerint fizetendő vételár megfizetésével késedelembe esik, Vevő a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező összegű késedelmi kamatot köteles Eladónak fizetni a késedelmesen teljesített vételár tekintetében. Vevő 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelme esetén Eladó jogosult a végleges szerződéstől elállni, amely joga gyakorlását írásbeli nyilatkozattal köteles Vevő tudomására hozni. Ezen okból történő elállás esetén a Vevővel történő elszámolás a vétel tárgyát képező ingatlan újbóli értékesítést követő 15 napon belül történik meg, mely tényről Vevő tudomásul vesz. Eladó jogosult a vételárból a saját részére levonni azokat a költségeket, amelyek az ingatlan Vevő által igényelt átalakítása miatt merültek fel, Vevő pedig nem igényelheti az általa beépített anyagok ellenértékét. Eladó elállása az adásvételi szerződést megszünteti.
 - c.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő a vételár megfizetésével mindaddig nem eshet késedelembe, amíg az ingatlan társasházi bejegyzése a földhivatal által nem történik meg.
 - d.) Amennyiben Vevő késedelme esetén Eladó nem él elállási jogával, Eladó kizárólag akkor adja az ingatlant Vevő birtokába, amennyiben Vevő a vételárat valamint a késedelmi kamatokat teljes mértékben Eladónak megfizette. Eladó késedelem esetén a Vevő által teljesített összegeket először a kamatokra, majd a vételár tőketartozásra számolja el.
 - e.) Amennyiben Eladó a Vevő szerződésszegése miatt eláll a szerződéstől, Eladó jogosult az ingatlant újból értékesíteni.

IV. Átruházás, tulajdonjog bejegyzése

Eladó a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja, egyben rögzíti, hogy jelen okiratot készítő ügyvédnél egyidejűleg **letétbe helyezi** a tulajdonjog átruházására és Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímű bejegyzéséhez szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas írásbeli nyilatkozatát azzal, hogy azt eljáró ügyvéd az utolsó vételárrész kifizetésével egy időben – III.2.a.2. pontban írtak szerint – jogosult kiadni és a Gödöllői Járási Hivatal Járási Földhivatalához, a tulajdonjog bejegyzése végett benyújtani. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a letétbe helyezés tényét egyidejűleg aláírásával igazolja. E tényre tekintettel felek a **tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének** feljegyzését kérik. Eladó egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét, a még egységes **5785/152 hrsz-ú** ingatlanra Vevő, mint jogosult az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse.

1. Az eljáró ügyvéd köteles jelen szerződést 3 napon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtani.
2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog fenntartás ideje alatt a jelen szerződésben írtakon túlmenően az ingatlan a másik fél előzetes hozzájárulása nélkül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.
3. Szerződő Felek megállapodnak abban és kérik az eljáró földhivatalt, hogy az Eladó által intézendő és majdan kérelmezett, társasházzá történő alakítás kérelemének elbírálása előzze meg a Vevő által előterjesztésre kerülő a társasházi lakásokra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelem földhivatali elbírálását (ranghelycsera megállapodás).
4. Eladó az átruházásra kerülő ingatlan - jelen szerződésben írtakon túlmenő - per- igény- és tehermentességéért feltétlen szavatosságot vállal. Kijelenti továbbá, hogy harmadik személynek az ingatlanra nincsen olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná.

V. Birtokbaadás

1. Az átadás-átvétel oly módon történik, hogy **Eladó** képviselője és **Vevő** közösen bejárják az ingatlant, ellenőrzik az ingatlan elkészültét a műszaki leírásnak való megfelelését, valamint az egyes épületgépészeti berendezések működőképességét, megállapítják az esetleges hibákat és hiányosságokat, amelyekről **Felek** jegyzőkönyvet kötelesek felvenni. **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok átadás-átvételekor jegyzőkönyvbe vett hibákat és hiányosságokat **15 napon belül megszünteti**. A rendeltetésszerű használatot nem akadályozó kisebb hibák (vételár összegének 0,5 %-át meg nem haladó értékben) vagy hiányosságok esetén az átvétel nem tagadható meg.
2. **Vevő** az ingatlanokat akkor jogosult, illetve köteles birtokba venni, ha a teljes vételárat kiegyenlítette.
3. A birtokbaadás feltétele, hogy **Vevő** valamennyi, **Eladóval** szemben fennálló fizetési kötelezettségének eleget tett.
4. A birtokbaadás során **Eladó** átadja a vevőnek az ingatlanokra vonatkozó használatbavételi engedély másolati példányát, valamint a hatályos jogszabályok szerinti jótállási jegyet és szabályzatot. **Vevő** legkésőbb ekkor köteles nyilatkozni arról, hogy az átadás-átvétel során jegyzőkönyvbe felvett esetleges hiányosságok kijavítása megtörtént-e. A birtokbaadásakor **Eladó** átadja az ingatlanok kulcsait, **Vevő** pedig aláírja a birtokbavételt igazoló nyilatkozatot. **Felek** a birtokbaadásakor rögzítik a mérőórák állását, amennyiben azok fogyasztást mutatnak. **Vevő** a birtokbaadás napjától szedi az ingatlanok hasznait, viseli azok terheit és azok kárveszélyét.
5. **Vevő** az ingatlanok birtokbaadását közvetlenül követően köteles új közüzemi szolgáltatási szerződéseket kötni, s e tényt 15 napon belül igazolni. Amennyiben **Vevő** jelen pontban meghatározott kötelezettségét határidőre nem teljesíti, **Eladó** jogosult a közüzemi szolgáltatás kikapcsolását kérni. **Vevő** a közüzemi díjakat az ingatlanok birtokbaadásától köteles viselni.

VI. Szavatossági és jótállási igény

1. **Eladó** szavatolja, hogy az ingatlan a hatályban lévő jogszabályoknak és szabványoknak, illetve az építési engedélyben foglaltaknak megfelelően került megtervezésre és történik a kivitelezése. Az ingatlan megvalósításához szükséges valamennyi engedély beszerzése, - ideértve a használatbavételi engedélyt is – és valamennyi hatósági eljárás lefolytatása **Eladó** kizárólagos feladata. **Eladó** szavatol továbbá azért, hogy az ingatlannak nem lesz olyan hibája vagy hiányossága, amiről tud, vagy kellő gondosság mellett tudnia és arról **Vevőt** tájékoztatnia kellene.
2. **Szerződő Felek** tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező lakásokra vonatkozóan **Eladót** a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló **181/2003 (XI.5.) Korm. rendelet** alapján a lakás átadás-átvétel napjától számított **3 éves időtartamig jótállási kötelezettség**, valamint a **Ptk. 6:157-6:174 §-ai** és az egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről szóló **11/1985. (VI. 22.) ÉVM-lpm-KM-MÉM-BkM együttes rendelet** alapján **szavatossági kötelezettség** terheli. A jogügyleti ingatlan birtokbaadásától számított egy éven belül **Eladó** a kivitelező képviselőjével köteles garanciális bejárást tartani, amelynek során a garanciális kötelezettségekről, az esetleges meghibásodásról a felek írásos jegyzőkönyvet vesznek fel.
3. A jótállási igényt a jótállási időn belül Jótállási Jeggyel lehet érvényesíteni, amelyet, illetve a Jótállási Szabályzatot **Eladó** a lakás birtokbaadásával egyidejűleg ad át **Vevő** részére. A Társasház közös tulajdonban maradó épületrészei, berendezései, felszerelései tekintetében a jótállási igényt a Társasház képviselőjében a közös képviselő érvényesítheti.
4. **Eladó** köteles átadni **Vevő** részére az ingatlanok **energetikai tanúsítványát**, valamint az illetékes földhivatal által befogadott **Társasházi Alapító Okiratot**.

VII. Vegyes rendelkezések

1. **Eladó** és **Vevő** kijelentik, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés csak közöttük, mint **Eladó** és **Vevő** között hoz létre szerződéses jogviszonyt, erre figyelemmel **Vevő** tudomásul veszi, hogy nem jogosult sem a saját nevében, sem pedig más neve alatt **Eladó** alkalmazottainak és/vagy alvállalkozóinak utasítást adni, vagy tőlük többlet vagy pótmunkát megrendelni, továbbá jelen ingatlan adásvételi szerződés műszaki tartalmát bármilyen körben és mértékben egyoldalúan megváltoztatni.
2. **Eladó** nyilatkozik, hogy lakás építésére, építtetésére és értékesítésére jogosult gazdasági társaság és az ingatlant értékesítés céljára újonnan építette és megfelel a hivatkozott jogszabályi követelményeknek, továbbá a **Vevő** az ingatlan első vevője. **Vevő** nyilatkozik a NAV felé, hogy az Önkormányzatot az **Illetéktörvény 5. § (1) bekezdés b) pontjában** írtak alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.

VIII. Költségviselés

Jelen adásvételi szerződéssel és a földhivatali eljárásokkal kapcsolatban felmerülő költségek megfizetésére **Vevő** vállal kötelezettséget.

Ellenjegyzem: Veresegyházon, napján

3

.....
dr. Kisfalvi János ügyvéd

IX. Együttműködési kötelezettség

Szerződő Felek az adásvételi szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során **Felek** minden olyan akadályról vagy körülményről, amely az adásvételi szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek. **Vevő** jelen okirat aláírásával felhatalmazást ad **Eladó** részére arra, hogy a beruházás finanszírozó részére jelen okiratot bemutassa. **Eladó** vállalja, hogy **Vevő** számára az ingatlan magában foglaló épület megtekintését az előzetesen egyeztetett időpontban lehetővé teszi.

X. Vis major

Amennyiben **Eladó** rajta kívülálló esemény vagy körülmény következtében többek között, de nem kizárólag, természeti katasztrófa, árvíz, tűzvész, szokatlanul kedvezőtlen időjárás, régészeti lelet feltárása a telken, háború (függetlenül a hadiállapot kihirdetésétől vagy más katonai, illetve terrorista tevékenység), sztrájk, munkaerő- vagy nyersanyaghiány, jogszabályváltozás (a továbbiakban egyenként "vis major"), részben vagy egészben képtelenné válik jelen ingatlan adásvételi szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítésére, akkor a vis major miatti teljesítési képtelenség mértékének megfelelően az adott eladói kötelezettséget az akadályozó tényező fennállásáig felfüggesztettnek kell tekinteni.

XI. Bírósági kikötés

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő minden vitás kérdést először peren kívüli egyeztetés útján kísérlik meg megoldani. Amennyiben a peren kívüli egyeztetés nem vezet eredményre, úgy jelen adásvételi szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatos jogvitában, **Felek** értékhatártól függően a Gödöllői Járásbíróság illetve Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

XII. Állampolgárság, jogképesség, képviselő igazolása

1. **Eladó** kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, míg **Vevő** kijelenti, hogy magyarországi önkormányzat és velük szemben a jelen adásvételi szerződés megkötésének jogszabályi akadálya nincs, ügyleti képességük korlátozás alá nem esik. Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló: 1959. évi IV. törvény (Ptk.) vonatkozó szabályait kell megfelelően kell alkalmazni.
2. **Veresegyház Város Önkormányzatának** jegyzője ellenjegyzésével tanúsítja, hogy jelen adásvételi szerződés mindenben megfelel **Veresegyház Város Önkormányzat Képviselőtestülete**Kt. számú határozatában foglaltaknak.
3. **Eladó** továbbá nyilatkozik arról is, hogy a cégkivonata és az aláírásra jogosult személy aláírási címpéldánya az illetékes földhivatalhoz korábban már **37474/2014** ügyszámon benyújtásra került valamint, hogy azóta azokban változás nem történt.

XIV. Meghatalmazás

1. **Szerződő Felek** jelen okirat írásba-foglalásával, a Földhivatal és a NAV Illetékhivatala előtti eljárásokban képviselőjükkel **dr. Kisfalvi János ügyvédet (Kisfalvi Ügyvédi Iroda 2112. Veresegyház, Árpád u. 23.)** bízzák meg.
2. Kijelentik, hogy tudomásul vették ügyintéző ügyvéd részletes kioktatását az adásvételre és ingatlanok elidegenítésével, illetve szerzésével kapcsolatos: személyi jövedelemadó-, adóbevallásra- és illeték-fizetési kötelezettségre vonatkozó jogszabályokkal kapcsolatosan. Kijelentik továbbá, hogy az előzőekben írottak alapján ezen szerződést, mint tényvázlatot is elfogadják és ezért annak külön íven szövegezett példányát nem kéri.
3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a **Szerződő Feleket**, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2007. évi CXXXVI. Törvény** – a továbbiakban **Pmt.** – alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a **Szerződő Felek** adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. **Szerződő Felek** adatai a **Pmt.** rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a **Felek** adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a **Pmt.** szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, **Eladó** képviselőjében eljáró ügyvezető kijelenti, hogy a tényleges tulajdonos nevében jár el. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás (ügyfél-átvilágítás) során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
4. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. **Szerződő 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 foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Ellenjegyzem: Veresegyházon, napján

4

.....
dr. Kisfalvi János ügyvéd

5. Jelen ingatlan adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akarral módosítható.
6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-nak az adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
7. Fenti szerződés vonatkozásában felek jelen okirattal megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés bármely rendelkezésének esetleges érvénytelensége az egész szerződés érvénytelenségét nem vonja maga után, az esetleges érvénytelen rendelkezés helyébe a hatályos jogszabályoknak megfelelő rendelkezés lép.
8. **Szerződő Felek** a jelen adásvételi szerződést annak átolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Alulírott **Szerződő Felek** ezen okiratba foglalt adásvételi szerződésüket, gondos áttanulmányozás és értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helyben hagyóan írták alá.

Kelt: Veresegyházon, napján

Veresegyház Város Önkormányzata,
mint Vevő képviselőjében:

TP KOMPLEX BERUHÁZÓ ZRT.
mint Eladó képviselőjében:

.....
Pásztor Béla
polgármester

.....
Laukó László
vezérigazgató

Jogi ellenjegyző:
Garai Tamás jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:
Jáger Ágnes pü-i oszt.vez

Záradék:

Ezen okiratot készítette, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló, 1997. évi CXLI. törvény 32§. (2) bekezdés d.) pontjában, valamint az 1998. évi XI. sz. az ügyvédekről szóló törvény 27. §-ban írottak alapján a szerződés keltének napján, napján ellenjegyezte, szárazbélyegző lenyomatával ellátta, dr. Kisfalvi János ügyvéd, aki tanúsítja, hogy a fenti szerződés Felek szabad akaratából jött létre, az kinyilvánított akaratuknak és a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek mindenben megfelel. Tanúsítja tovább, hogy az okiratot, **Szerződő Felek** képviselői a jelenlétében, saját kezűleg írták alá.

Ellenjegyzem: Veresegyházon, napján

5

.....
dr. Kisfalvi János ügyvéd