



## Veresegyház Város Polgármestere


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


---

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. november .....<sup>9</sup>-i rendes / rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Társasházi lakásingatlan értékesítése, adásvételi előszerződéses konstrukcióval  
(Veresegyház 5785/140/A/8 hrsz., Kertész utca 3. I. 8.)

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

**Látta és ellenjegyzi:**   
Garai Tamás jegyző

**Egyeztetve:** Jáger Ágnes pénzügyi osztályvezető

**Tárgyalja:** Pénzügyi Bizottság  
Ügyrendi, Jogi és Közbiztonsági Bizottság

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

# Előterjesztés

Tárgy:

Társasházi lakásingatlan értékesítése, adásvételi előszerződéses konstrukcióval  
(Veresegyház 5785/140/A/8 hrsz., Kertész utca 3. I. 8.)

## Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk 2014. április 24. napján keltezett adásvételi szerződés alapján vásárolta meg a Privát Termál Kft-től a Kertész utca 3. szám alatt felépült 13 lakásos társasházi lakóingatlant.

Önkormányzatunk (a többi megvásárolt társasházi lakáshoz hasonlóan) ezeket lakásokat is bérlakásként üzemelteti. A lakás jelenlegi Bérletje jelezte felénk, hogy bérleményét (Veresegyház 5785/140/A/8 hrsz. 48.84 m<sup>2</sup> alapterületű lakás) meg kívánja vásárolni. Az ingatlant jelenleg a TRAVILL INVEST Pénzügyi Szolgáltató Zrt. 1.000.000.000,-Ft értékű egyetemleges jelzálogjoga terheli, melynek törlesztéséről Eladó a végleges adásvételi szerződés megkötése és a teljes vételár megfizetése előtt köteles gondoskodni.

Az Önkormányzat által már értékesített társasházi lakások árának figyelembevételével, a Bérlet által megvásárolni kívánt lakás eladási ára: összesen 14.407.800,-Ft ( 295.000,-Ft/m<sup>2</sup> )

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

Mivel a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint elővásárlási jog illeti meg minden bruttó 5 MFt-nál magasabb áron értékesített önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében - mely jogával kapcsolatos nyilatkozattételre 35 nap áll rendelkezésére -, így az ingatlan adásvétele két lépcsőben, előszerződéses konstrukcióval történik meg. Az előszerződés megkötésekor Vevő 1.000.000,-Ft első vételár-részletet fizet meg, melyet Felek foglalónak tekintenek. A Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt. nyilatkozatának megérkezését vagy a nyilatkozattételre rendelkezésére álló 35 nap elteltét követően Vevő 5 munkanapon belül köteles kifizetni a fennmaradó vételárhátralékát (13.407.800,-Ft-ot).

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

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

Melléklet: - az 5785/140/A/8 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap másolata,  
- az adásvételi előszerződés tervezete.

Veresegyház, 2017. november 3.

Pásztor Béla polgármester

## Határozati javaslat:

1./ Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Veresegyház 5785/140/A/8 hrsz-ú, 48.84 m<sup>2</sup>-es alapterületű, 730/10000 eszmei hányadú társasházi lakásingatlan értékesítéséhez (295.000,-Ft/m<sup>2</sup> ár figyelembevételével) összesen 14.407.800,-Ft vételáron Fejér Andor Vevő részére. Vevő az ingatlan birtokába a végleges adásvételi szerződés aláírásával és a teljes vételár megfizetésével egy időben lép, Vevő lakásbérleti szerződése eddig az időpontig érvényben marad.

2./ A Képviselő-testület elfogadja, hogy Vevő az előszerződés megkötésekor 1.000.000,-Ft első vételár-részletet fizessen meg, melyet Felek foglalónak tekintenek. A Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt. nyilatkozatának megérkezését vagy a nyilatkozattételre rendelkezésére álló 35 nap elteltét követően Vevő 5 munkanapon belül köteles kifizetni a fennmaradó vételárhátralékát (13.407.800,-Ft-ot).

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

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/108068/2017

2017.11.03

VERESEGYHÁZ

Belterület 5785/140/A/8 helyrajzi szám

társasház különlap

2112 VERESEGYHÁZ Kertész utca 3. 1. emelet. ajtó:8.  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás és erkély	48.84	2	730/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 36800/2014.03.19				

2. bejegyző határozat: 36800/2014.03.19

Társasház

Az ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38514/2/2014.04.15

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 35.

törzsszám: 15730576

III. RÉSZ

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

Jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd FT erejéig.

Egyetemleges az okiratban írt tartalommal.

jogosult:

név: TRAVILL INVEST PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 11848468

cím: 3527 MISKOLC Zsigmondy Vilmos Utca-2.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Szerződésszám: 30/2017

Iktatószám: .....-1/2017

## INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

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

**Eladó -**,

másrészről:

**Fejér Andor** (szül. név: Fejér Andor, a. n.: ....., szül. hely és idő: ....., személyazonosító igazolvány száma: ....., személyi azonosítója: ....., adóazonosító száma: ....., lakhelye: .....), mint vevő - továbbiakban: **Vevő** - között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. **Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi a **Veresegyház belterület 5785/140/A/8 hrsz-ú, 48.84 m<sup>2</sup> alapterületű, 730/10000 eszmei hányadú, társasházi lakásingatlan**, mely természetben **Veresegyház Ligetek térségében, a Kertész utca 3. I. 8. szám** alatt található. Az ingatlant jelenleg a **TRAVILL INVEST Pénzügyi Szolgáltató Zrt. 1.000.000.000,-Ft értékű egyetemleges jelzálogjoga** terheli, melynek törlesztéről **Eladó** a teljes vételár kifizetése és a végleges adásvételi szerződés megkötése előtt köteles gondoskodni.
2. **Eladó** eladja, **Vevő** pedig megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlant (295.000,-Ft/m<sup>2</sup> ár figyelembevételével) **összesen 14.407.800,-Ft, azaz Tizennégymillió-négyszázhetezer-nyolcszáz forint** vételáron.
3. **Vevő** a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:  
- jelen előszerződés aláírásával egy időben átutalással : 1.000.000,-Ft-ot,  
melyet Felek foglalónak minősítenek;  
- Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. lemondó nyilatkozatának megérkezését vagy a nyilatkozattételre rendelkezésére álló 35 nap elteltét követően **Vevő 5 munkanapon belül köteles kifizetni** átutalással : 13.407.800,-Ft-ot.  
**Összes vételár: 14.407.800,-Ft.**

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

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

**Eladó bankszámlaszáma:**

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

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

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

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

**Veresegyház, 2017. november .....**

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

**Vevő** képviselőjében:

.....  
**Pásztor Béla polgármester**

.....  
**Fejér Andor**

**Jogi ellenjegyző:**

.....  
**Garai Tamás jegyző**

**Pénzügyi ellenjegyző:**

.....  
**Jáger Ágnes pü. oszt.vez.**