

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2019. november 21-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat a Gödöllő, Lelesz utca 12. szám alatti (hrsz. 4844/36) ingatlan tulajdonjogának rendezésére

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllő, Lelesz utca 12. szám alatti (hrsz. 4844/36), Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonában álló ingatlanra az Önkormányzat 2003. február 14-én adásvételi szerződést kötött Dr. Chelemen Sorin Dinu építési vállalkozóval. A szerződésben szereplő 10.110.000 Ft összegű vételárból 2005. márciusáig összesen 4.140.000 Ft került megfizetésre, az építési vállalkozó ezalatt az idő alatt jelezte fizetési nehézségeit az Önkormányzat felé.

Dr. Chelemen Sorin Dinu eközben kétlakásos lakóépület megépítésére kapott engedélyt. A lakóépület felépült, annak tulajdonosai Dányi Jusztna, valamint Teplán Judit és Vas Róbert lett az építési vállalkozóval kötött szerződés alapján.

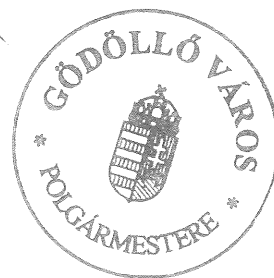
2005-től kezdődően a felek (az Önkormányzat, az építési vállalkozó ügyvédje, Dr. Kovács Ágnes, valamint Teplán Judit és Vas Róbert ügyvédje, dr. Tóth Balázs) között többször is sor került egyeztetésre a helyzet megoldása érdekében, mivel az építési vállalkozó – és az épület tulajdonosai – nem vállalták a vételárhátralék megfizetését. Végül az ingatlan-nyilvántartásban Dr. Chelemen Sorin Dinu javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye 2014-ben törlésre került. Dr. Chelemen Sorin Dinunak 2004 óta végrehajtható vagyona nincsen, több éve ismeretlen helyen tartózkodik. Jelenleg tehát az ingatlan tulajdonosa Gödöllő Város Önkormányzata, a felépítmények – az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzés nélkül, de szerződés alapján – Dányi Jusztna, valamint Teplán Judit és Vas Róbert.

A tulajdonosokkal és jogi képviselőjünkkel történt hosszas egyeztetések során az a megoldás tűnik célravezetőnek, ha az előterjesztés mellékletében található adásvételi szerződéssel **Gödöllő Város Önkormányzata 5.970.000 Ft-os vételáron eladja az ingatlant** (tulajdonképpen a telket) **az épület tulajdonosainak** (ez megegyezik azzal az összeggel, amelyet Dr. Chelemen Sorin Dinu nem fizetett meg az Önkormányzat részére a korábbi adásvételi szerződés vételárrészleteként). Ebből az összegből a vevők azonban – tekintettel az anyagi lehetőségeikre – csak 1.300.000 Ft-ot fizetnének meg a szerződés aláírását követően, a fennmaradó 4.670.000 Ft-os vételárrészletet az építési vállalkozó ügyvédjével, dr. Kovács Ágnessel szemben fennálló kártérítési követelésükből teljesítik. A vevők vállalják a saját nevükben történő perindítást, és keresetük kedvező elbírálása esetén a fennmaradó vételárrészletet 8 napon belül megfizetik az Önkormányzat részére.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot a fentiek alapján elfogadni szíveskedjenek.

Gödöllő, 2019. november 15.,

Dr. Gémesi György
polgármester



Határozati javaslat

A Képviselő-testület szövegszerűen elfogadja a Gödöllő Város Önkormányzata, valamint Vas Róbert, Teplán Judit és Dányi Juszti között kötendő, a Gödöllő 4844/36 hrsz.-ú ingatlan adásvételéről szóló szerződés szövegét.

Határidő: a szerződés megkötésére azonnal

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az **Gödöllő Város Önkormányzata** (székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 6., törzsszám 15395113, adószám: 15395113-2-13, képviselő: dr. Gémesi György polgármester) mint **Eladó** (a továbbiakban 'Eladó'),
valamint **Vas Róbert** (szn.: , lakcím: szül.: , an.: szaj.: Adóazonosító:) mint **Vevő1** (a továbbiakban 'Vevő1')
és **Teplán Judit** (szn.: t, lakcím: 2100,, szül.: , an.: szaj.: , adóazonosító:) mint **Vevő2** (a továbbiakban 'Vevő2')
és **Dányi Juszti** (szn.: , lakcím.: , szül.: Gödöllő,, an.: , szaj.: Adóazonosító) mint **Vevő3** (a továbbiakban 'Vevő3') szerződő Felek (a továbbiakban együttesen: 'Felek') között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Gödöllő nyilvántartásban 4844/36 helyrajzi számon nyilvántartott, közigazgatásilag 2100 Gödöllő, Lelesz u. 12. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége (továbbiakban ingatlan).

Az adásvételi szerződés megkötésének alapjául az okirat szerkesztő ügyvéd által a mai napon lekért tulajdoni lap másolat szolgál, amely jelen Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. Eladó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint az e-hiteles tulajdoni lap – másolaton bejegyzett adatok és állapot megfelelnek a valóságnak.

2. Eladó eladja, a Vevők pedig 1/1 arányban - Vevő1 25/100 , Vevő2 25/100 , Vevő3 50/100 - arányban megvásárolják, az 1.) pontban körülírt, jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlant 5.970.000.- Ft, azaz ötmillió kilencszázhetvenezer forint kölcsönösen kialkudott teljes vételár ellenében.

1

Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített teljes vételárat kölcsönösen értékarányosnak fogadják el, amely az Ingatlan jelen pontban körülírt vételára a Szerződés tárgyát képező per-, teher- és igénymentes Ingatlan vételáraként értendő.

3. Vevők a vételárat az alábbi módon fizetik meg az Eladónak:

3.1 Vevők jelen szerződés aláírásával megfizetni Vállalnak az Eladó részére a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett **12001008-00155330-00100004** számú bankszámlára történő banki átutalás útján 1.300.000.- Ft azaz egymillió-háromszázezer forint vételárrészt, oly módon, hogy a vételárból Vevő1 325.000.- Ft-ot, Vevő2 325.000.- Ft-ot, Vevő3 650.000.- Ft-ot vállal teljesíteni.

3.2. Vevők a fennmaradó 4.670.000.- Ft azaz négymillió-hatszázhetvenezer forint vételárrészt a dr. Kovács Ágnes egyéni ügyvéddel (iroda: 2100 Gödöllő, Kossuth Lajos u. 27 fsz.2., KASZ:36063646) szemben fennálló kártérítési követelésükből teljesítik. Vevők ekörben vállalják, hogy a kártérítési pert

Gödöllő Város Önkormányzata
Dr. Gémesi György polgármester
eladó

Vas Róbert
vevő

Teplán Judit
vevő

Dányi Juszti
vevő

dr. Kovács Ágnes egyéni ügyvéddel szemben jelen szerződés aláírásától számított 60 napon belül legalább a hátralékos vételárösszeget elérő kereseti kérelem benyújtásával megindítják, a pert minimálisan a perfüggőség beálltaig folytatják és keresetük kedvező elbírálása esetén a vételár hátralékot, dr. Kovács Ágnes egyéni ügyvéd által részükre fizetendő kártérítési összegből, annak részükre történő teljesítésétől számított 8 napon belül megfizetik Eladónak. Vevők fizetési kötelezettsége a jogerős ítélet alapján nekik járó kártérítési összeg erejéig áll fenn. Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy a vételár jelen pontban rögzített kiegyenlítését kifejezetten elfogadja.

A Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

4. Eladó jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy Vevők javára a tulajdonjog vétel jogcímén 1/1 arányban - Vevő1 javára 25/100 , Vevő2 javára 25/100 , Vevő3 javára 50/100 arányban-, a Gödöllő nyilvántartásban 4844/36 helyrajzi számon nyilvántartott, közigazgatásilag 2100 Gödöllő, Lelesz u. 12. szám alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tekintetében az illetékes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5. Vevők jelenleg is az ingatlan birtokában vannak, így annak külön birtokbaadására nincs szükség.

6. Eladó kifejezetten szavatolja az Ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogát, továbbá annak per-, teher-, igénymentességét. Az Eladó kijelenti, hogy más személynek elővásárlási joga nem áll fenn. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek a jelen szerződésben kifejezetten írtakon kívül az Ingatlanon nem áll fenn olyan jogosultsága, amely a Vevők tulajdonszerzését, Vevőket az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza.

7. Az Eladó képviselője büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.

8. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy más személyeknek, gazdasági és jogi szervezeteknek az Ingatlannal kapcsolatban követelésük vagy vagyoni igényük nincs, továbbá az Ingatlan jogi személy gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Gödöllő Város Önkormányzata
Dr. Gémesi György polgármester
eladó

Vas Róbert
vevő

Teplán Judit
vevő

Dányi Juszтина
vevő

9. Eladó kijelenti, hogy magyarországi települési önkormányzat, érvényes adószámmal rendelkezik, jelen szerződéskötés során eljáró képviselője jogosult képviselni. Vevők kijelentik, hogy magyar állampolgárok.

10. A jelen szerződés szerint a feleknek küldendő minden írásbeli értesítés kézbesítettnek tekintendő, amikor azt személyesen, vagy tértivevényes postai küldeményként kézbesítették, illetve a postára adást követően hét napon belül, ha azt annak a félnek, akinek az értesítés a jelen szerződés szerint küldendő, a jelen szerződésben megjelölt székhelyére, címére küldték meg. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy székhelyük, lakóhelyük megváltozásáról egymást haladéktalanul értesítik.

11. A jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevők adatai vonatkozásában.

12. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása alapján.

13. A Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

14. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

15. A Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

16. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

17. A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen Szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője:

(a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és (b) személyazonosságának igazolására alkalmas,

Gödöllő Város Önkormányzata
Dr. Gémesi György polgármester
eladó

Vas Róbert
vevő

Teplán Judit
vevő

Dányi Juszтина
vevő

bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából Megkeresheti a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezető engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: 'nyilvántartás') adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: 'ellenőrzés').

18. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A Felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen Szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen Szerződés aláírásával megerősítenek.

19. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

20. A Felek a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazást adnak a dr. Tóth Balázs Ügyvédi Iroda részére (ügyintéző: dr. Tóth Balázs ügyvéd) a jelen Szerződésben foglalt adásvétellel kapcsolatos földhivatali eljárásban történő jogi képviseletük teljes jogkörrel történő ellátására. Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés megkötésével összefüggően felmerülő valamennyi ügyvédi költséget, illetve az egyéb felmerülő valamennyi költségeket így például a tulajdoni lap díja, valamint a tulajdonjog bejegyzéséhez kapcsolódó földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli.

21. A jelen Szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását, és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével.

22. A meghatalmazást dr. Tóth Balázs ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

23. A Felek kijelentik, hogy az Ingatlannak a 176/2008. (VI. 30.) kormányrendeletben meghatározottak szerint energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

24. Felek kijelentik, hogy a szerződés megkötését megelőző tárgyalások során egymással kölcsönösen együttműködtek, valamennyi lényeges körülménnyel tájékoztatták egymást. A Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását jelen szerződés vonatkozásában kifejezetten kizárják.

Gödöllő Város Önkormányzata
Dr. Gémesi György polgármester
eladó

Vas Róbert
vevő

Teplán Judit
vevő

Dányi Jusstina
vevő

25. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogviszonyból eredő minden vitás kérdést lehetőleg békés úton oldanak meg. Ha azonban a vitás kérdés felmerülésétől számított 30 napon belül nem sikerül írásbeli megállapodást kötniük, akkor a felek a jelen szerződésből eredő vagy azzal összefüggő valamennyi vitás kérdésben alávetik magukat az illetékes bíróság kizárólagos döntésének.

26. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége vagy végrehajthatatlansága a szerződés többi rendelkezésének jogszerűségét, érvényességét vagy végrehajthatóságát nem érinti. Felek megállapodnak, hogy minden jogszerűtlen, érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezést olyan jogszerű, érvényes vagy végrehajtható rendelkezéssel helyettesítenek, amelynek gazdasági tartalma a lehető legjobban megfelel az eredeti érvénytelen rendelkezésnek.

A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Gödöllő, 2019. november „ „

Gödöllő Város Önkormányzata
Dr. Gémesi György polgármester
eladó

Vas Róbert
vevő

Teplán Judit
vevő

Dányi Juszтина
vevő