

**CSAJÁG KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL**

8163 Csajág, Petőfi utca 1.

Telefon: +36(88)440-380 Fax: +36(88)440-380 email: polghivcsajag@invitel.hu

**Előterjesztés**

Csajág Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2019. június 26. napján tartandó nyílt *képviselő-testületi* ülésére

**Tárgy:** Ingatlan adásvételi előszerződés

**Melléklet:** Ingatlan adásvételi előszerződés

**Üi.szám:** III/60/2019

**Előterjesztést előkészítette:** Petró Médea igazgatási főelőadó

**A határozati javaslatot törvényességi szempontból megvizsgáltam:** Polgár Beatrix jegyző


**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzat valamint a Pharmber Kft. között 2019. május 14-én aláírt együttműködési megállapodásban foglaltak alapján kezdeményezésre került a rendezési terv módosítása és a csajági 017/3, 017/4, 017/6, 017/2 és 017/5 hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogának megszerzését követően sor kerül az ingatlanok belterületbe vonására és falusias lakóövezeti besorolására. A fentieket követően új számozást kapnak ezek a területek, melyek a régi 017/2 hrsz-ú ingatlan kivételével kivonásra kerülnek a mezőgazdasági művelésből. A megállapodás alapján az önkormányzat valamennyi ingatlan tulajdonjogát egységesen 170.- Ft/m<sup>2</sup> vételáron szerzi meg és ugyanennyiért adja el a Pharmber Kft-nek.

Az önkormányzat és a Pharmber Kft. közti ingatlan adásvételi szerződést előterjesztésünk mellékleteként csatoltuk.

Kérem, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Csajág, 2019. június 24.

  
Verebelyi Zoltán  
polgármester

Határozati javaslat:

**Csajág Község Önkormányzat Képviselő-testületének**

**...../2019. (VI.26.) önkormányzati határozata**

**az önkormányzat és Pharmber Kft. közti ingatlan adásvételi előszerződés aláírásáról**

Csajág Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Csajág Község Önkormányzata és a Pharmber Kft. közti ingatlan adásvételi előszerződést aláírja.

Felelős: Verebelyi Zoltán polgármester

Határidő: 2019...

### ***Ingatlan adásvételi előszerződés***

mely létrejött egyfelől **Csajág Község Önkormányzata** ( Törzsszáma: 428985 ; statisztikai számjele: 15428983-8411-321-19 ; adószáma: 15428983-1-19.; képviseli: Verebélyi Zoltán polgármester és Polgár Beatrix jegyző ) 8163 Csajág, Petőfi Sándor u.1 . sz. - mint **Eladó**, másfelől a **PHARMBER Gyártó és Kereskedelmi Kft.** (székhely: 1027. Budapest Margit körút 48. 2. em.1 Cg:01-09-334527 adószám: 26603469-9-41 , képviseli : Vladimir Tuchkov ügyvezető) mint **Vevő- Beruházó** között a mai napon, az alábbiak szerint:

1.)

Az Eladó adásvétel útján 1/1 arányú kizárólagos, tehermentes tulajdont fog szerezni a **Csajági ingatlan-nyilvántartásban külterület 017/3, 017/4, és 017/6 hrsz.-on nyilvántartott, míg 8739/15573 arányú tehermentes tulajdont fog szerezni a 017/2 hrsz. ingatlanban , így összesen 31907 m<sup>2</sup> nagyságú külterületű szántó művelési ágú ingatlan tulajdonosa lesz. Ebből az összterületből még külterületként, a telekhatárrendezést követően 5413 m<sup>2</sup> területet elcserél az azonos térmértékű 017/5 hrsz. ingatlan tulajdonosával.**

2.)

A fenti területekre vonatkozóan az Eladó a Felek között 2019.05.14.-én aláírt együttműködésimégállapodásban foglaltak alapján már kezdeményezte a községi rendezési terv módosítását, és az ingatlanok tulajdonjogának megszerzését követően kerül sor az ingatlanok belterületbe vonására és falusias lakóövezeti besorolására.

A fentieket követően új számozást kapnak ezek a területek, melyek a régi 017/2 hrsz. ingatlan kivételével kivonásra kerülnek a mezőgazdasági művelésből.

3.)

Amikor a kivonás engedélyezése a belterületbe vonásra tekintettel megtörténik, akkor a fenti ingatlanok közül a régi számozás szerinti 017/3, 017/4, és 017/6 hrsz. ingatlanokat , mint a telekhatármódosítással kialakított , összesen 19.943 m<sup>2</sup> belterületi, falusias lakóövezeti ingatlanokat az Eladó eladja, a Vevő-Befektető pedig megvásárolja azokat.

A Felek rögzítik, hogy a 017/2 hrsz. ingatlan megvásárolt 8739/15573 arányú tulajdonát az Önkormányzat a fentiekkel azonos feltételekkel fogja eladni a Vevő-Befektető részére, amikor az ingatlan 6834/15573 arányú tulajdonjogára vonatkozóan jelenleg folyamatban lévő peres eljárás befejeződik, a tulajdonos személye megállapításra kerül és így a telekalakításra vonatkozó megállapodás megköthető lesz.

4.)

a/ Az Önkormányzat valamennyi ingatlan tulajdonjogát egységesen 170,- Ft/m<sup>2</sup> azaz Százhetven forint/m<sup>2</sup> vételáron szerzi meg, az összes vételár: 5.433.030,- Ft azaz Ötmillió-négyszázharmincháromezerharminc forint. A 017/6 hrsz. ingatlanok azonban csak az 50%-át kell ténylegesen kifizetni, mivel annak egyik tulajdonosa a rá jutó vételárrész beszámítását kérve a későbbiekben lakótelket kíván vásárolni ( -627.300,- Ft).

b/ A Felek megállapodása alapján az Önkormányzat azonos 170,-Ft/m<sup>2</sup> egységáron adja el a jelenlegi/régi számozás szerinti 017/3 , 017/4 és 017/6 hrsz. ingatlanokat a Vevőnek, összesen 19.943 m<sup>2</sup> területet összesen 3.390.310,- Ft vételár ellenében azzal, hogy a Vevő ebből a fenti, 627.300,- Ft-al csökkentett összeget: 2.763.010,- Ft-ot fizet, azzal, hogy az ő kötelezettsége ezen volt tulajdonos felé az építési telek eladása oly módon, hogy a telek majdani vételárába ez az összeg beszámításra kerül. Levonandó továbbá a fizetendő összegből a rendezési terv módosításának díjából az Önkormányzatot terhelő 300.000,- Ft összeg. A fizetendő összeg tehát: 2.463.010,- Ft.

*c/ A Vevő-Befektető kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen előszerződés aláírásától számított 8 napon belül már most banki átutalással megfizet az Eladó Önkormányzat részére 2.000.000,- azaz Kétmillió forintot vételárként, és a fennmaradó 463.010,- Ft vételárhátralékot a végleges ingatlan adásvételi szerződés aláírásakor fizeti meg.*

5.)

*A Felek közöttti, korábban hivatkozott együttműködési megállapodásban rögzítettek alapján az Önkormányzat feladata különösen, hogy :*

- az 1.) pontban írt ingatlanokra vonatkozó adásvételi és csere szerződéseket vevőként megköti és teljesíti;
- a rendezési terv módosításával a fent részletezett ingatlanokat falusias lakóövezetbe átsorolja;
- az ingatlant belterületbe vonja ;
- kérelmezi a Földhivatalnál a terület kivonását a mezőgazdasági művelésből; és annak feltételeit teljesíti;
- az így kialakult belterületi, falusias lakásokkal beépíthető ingatlant eladja a Vevő-Befektetőnek a jelen előszerződésben meghatározott vételár és egyéb kötelezettségek teljesítése fejében.

6.)

*A Felek 5.) pontban hivatkozott megállapodása alapján a Vevő-Befektető kötelezettséget vállal arra, hogy :*

- kifizeti a jelen szerződésben részletezett telekhatármódosítás és telekcsere minden költségét ; a változási vázrajzkészítés és engedélyeztetés, valamint a telekhatárok kitűzésének földmérési költségeit ; az ügyvédi díjakat és az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjakat ( kb. 1.100.000 Ft ) ;
- finanszírozóként aláírja a rendezési terv módosítását és kifizeti annak teljes költségét (1.250.000 Ft ), amelyből az Önkormányzat a saját tulajdonában álló 5 db erdő-ingatlan övezetmódosításának 300.000 Ft költségét beszámítja a vételárba;
- megtéríti az Önkormányzatnak a belterületbe vonás költségeit;
- Költségviselőként kifizeti a mezőgazdasági területből kivonás díját ( kb. 2.800.000,- Ft )
- kifizeti a 4.) pontban levezetett összegű vételárat.

7.)

*A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi előszerződés elkészítésével és ellenjegyzésével dr.Fabriczki Katalin ügyvédet ( 1027 Budapest, Margit körút 48. II.em.14. ) bízzák és hatalmazzák meg , aki a megbízást és meghatalmazást elfogadja.*

*A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlat is.*

*Kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tényt előadtak és azok megfelelnek a valóságnak, továbbá, hogy a szerződés az általuk előadott tényeket és adatokat, illetve a szerződéskötési akaratukat pontosan és teljes körűen tartalmazza.*

*A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tény nem tárnak fel, vagy tényre vonatkozóan megtévesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja, és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik felelősséggel.*

8.)

*Az eljáró ügyvéd a szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent írt jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A jelen szerződés aláírásával a szerződő felek a 2017. évi LIII. tv. szerinti hatóságok részére az esetleg szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez hozzájárulnak. Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás, és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.*

9.)

*A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződésben rögzített közös célok elérése érdekében fokozottan együttműködnek, és haladéktalanul tájékoztatják egymást mindazokról a tényekről, körülményekről, stb. amelyek a szerződés teljesítésére bármilyen kihatással lehetnek. Vállalják, hogy a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeiket határidőben, soron kívül teljesítik, beleértve a szakhatóságok felé szükséges adatszolgáltatást, hozzájáruló és egyéb nyilatkozatok megtételét stb. is.*

10.)

*Az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény általános, továbbá az adásvételre vonatkozó különös szabályai az irányadóak.*

*Ezt a szerződést a Felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helyben hagyólag aláírják és rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek tekintik.*

*Kijelentik továbbá, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét, az értékarányos és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével.*

*Csajág, 2019. június .....*

.....  
*Pharmber Kft Vevő-Befektető*  
*Képviseli: Vladimir Tuchkov ügyvezető*

.....  
*Csajág Község Önkormányzata eladó*  
*Képviseli: Verebélyi Zoltán polgármester*  
*és Polgár Beatrix jegyző*

*Ellenjegyzem Csajágon, 2019. június ....-n:*