



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-386/2015.

ELŐTERJESZTÉS

a Gazdasági Bizottság 2015. július 15-i ülésére

Tárgy: Döntés a Budapest IX. kerület Mester utca 43. sz. alatti ingatlan (hrsz. 37836) adásvételi szerződés-tervezete jóváhagyásáról

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából Vörös Attila elnök-vezérigazgató (FEV IX. Zrt)

Készítette: FEV IX. Zrt.

Előzetesen tárgyalja: -

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária s.k. és dr. Ruzsits Ákos Jenő s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű többség szükséges.
minősített

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Képviselő-testület **2015. június 18-án** tartott ülésén az alábbi, **260/2015** (VI. 18.) sz. határozatot hozta:

260/2015. (VI.18.) sz. határozat

Budapest, Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1./ Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja a Budapest IX. kerület Mester u. 43., 37836 helyrajzi számú alatti ingatlan Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonát képező 6876/10.000 tulajdoni hányadát képező ingatlanrész értékesítését 100 millió Ft vételárért.

2./ Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a FEV IX. Ferencvárosi Vagyongazdálkodó és Városfejlesztő Zrt-t, hogy a Budapest IX. kerület Mester u. 43. számú épület önkormányzati tulajdonú ingatlanrészére vonatkozó ingatlan adás-vételi szerződést a Fourfix Ingatlanforgalmazó Kft-vel készítse elő, és a végleges adásvételi szerződést terjessze a Gazdasági Bizottság elé, valamint felhatalmazza a Gazdasági Bizottságot, hogy az adás-vételi szerződés jóváhagyásról döntsön.

Határidő: 2015. július 20.

Felelős: Vörös Attila elnök-vezérigazgató

Az azóta eltelt időszakban az alábbi szerződés előkészítő tevékenységet folytattuk:

1. Az adásvételi szerződés megkötése előtti Eladói feladatok tisztázása

Tekintve, hogy az Ingatlan jelenleg osztatlan közös tulajdonban áll, és a tulajdonostársak általi használat mind a mai napig nem került írásban rögzítésre, az adásvételi szerződés megkötését megelőzően szükséges ún. Ingatlanhasználati Megállapodás megkötése az Ingatlan 1/3-ad részének tulajdonosaival. Ezen megállapodást előkészítettük, a szükséges dokumentumokat (alaprajz, korábbi tulajdonátruházó okiratok) beszereztük, és egyeztetést tartottunk az Ingatlan tulajdonostársaival. A Megállapodás a szükséges részletek tisztázását követően, a tulajdonostársak jogi képviselőjének jóváhagyása után kerülhet megkötésre várhatóan 2 héten belül.

2. Az adásvételi szerződés főbb pontjainak tisztázása

Annak érdekében, hogy jövőbeni jogvitára minél kisebb esélyt adó adásvételi szerződés jöhessen létre, több körben egyeztetünk a pályázatnyertes Fourfix Kft. (a továbbiakban: Vevő) képviselőivel a szerződéses feltételekről, és az átépítési kötelezettség biztosítékairól. A szerződés tervezetben is látható, hogy az egyeztetések eredményeként az Önkormányzat elállási jogot kap, arra az esetre, ha a Vevő 2 éven belül nem valósítja meg az átépítést.

A tárgyalások eredményeként került a szerződésbe az a fizetési ütemezés, mely szerint hatályba lépéskor vételár 50%-a, bérlemények felének kiürítésekor további 40%-a, és teljes kiürítéskor a fennmaradó 10%-a kerül megfizetésre a Vevő által.

Kérem a T. Bizottságot, hogy a jelen előterjesztéshez mellékelt adásvételi szerződés tervezet tartalmát megismerni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága a Képviselő-testület 260/2015. (VI. 18.) számú határozatának 2. pontjában foglalt felhatalmazása alapján jóváhagyja a Budapest IX. kerület Mester u. 43., 37836 helyrajzi számú ingatlan 20628/30.000 tulajdoni hányadát képező ingatlanrészre vonatkozó, a Sz-...../2015. számú előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződést.

Budapest, 2015. július 9.

Vörös Attila s.k.
elnök-vezérigazgató

Mellékletek:

1./ Adásvételi Szerződés Tervezet

Ingtalan-adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (székhelye: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., adószáma: 15735722-2-43, bankszámlaszáma: Raiffeisen Bank Zrt: 12001008-00170290-00100006, képvis.: dr. Bácskai János polgármester, mint eladó, a továbbiakban: Eladó),

másrészről

a Fourfix Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

(székhelye: 1027 Budapest, Horvát u. 2-12.II./13, cégjegyzékszám: 01-09-937945, adószáma: 12408209-2-41, bankszámlaszám:Bank ...rt: 11707110-20001137-00000000; törvényes képviselője: Mogyorósi Zoltán ügyvezető [anyja neve: született: lakik:], személy azonosítója:) mint vevő, a továbbiakban: Vevő, Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: felek között a mai napon az alábbi feltételekkel.

1.

A felek az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai alapján megállapítják, hogy az Eladó **20628/30000** arányú tulajdoni illetőséggel rendelkezik a Budapest IX. kerület, belterület, **37836** helyrajzi számú, természetben **1095 Budapest, Mester utca 43.** szám alatti, 472 nm nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanban. A felek kijelentik, hogy az **osztatlan közös tulajdon** jogi természetével (Ptk. 5:73.§-5:84.§) tisztában vannak.

A felek tudomással bírnak arról is, hogy a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a Magyar Államot is elővásárlási jog illeti meg, továbbá az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzat is elővásárlásra jogosult. Az Eladó szavatol érte, hogy az e pontban írtakon kívül a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségre nézve elővásárlási jog más személyt nem illet meg.

Jelen adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a tulajdonostársak, a Magyar Állam és a Fővárosi Önkormányzat az elővásárlási jogának gyakorlásáról lemondjon, illetve erre vonatkozó nyilatkozatának hiánya esetén a nyilatkozat megtételére biztosított határidő leteljen.

2.

Az Eladó ezennel **tulajdonjog-fenntartással** eladja, a Vevő pedig ezennel megvásárolja az Eladónak az 1. pontban írt ingatlanban meglévő tulajdoni illetőségét.

Az Eladó ezennel kifejezetten hozzájárul ahhoz, és a felek közösen kérik, hogy a BFKH XI. Kerületi Hivatal a jelen adásvételi szerződés alapján a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség tekintetében a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényét a Vevő javára vétel jogcímén nyilvántartásba vegye, bejegyezze.

A jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség tulajdonjoga a jelen adásvételi szerződés rendelkezései szerint száll át a Vevőre.

A felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőséghez az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a 37836 helyrajzi számú ingatlan alábbi részei kizárólagos használatának joga kapcsolódik: pince (384m²), közlekedők (108m²), I. és II. emeleti lakások (összesen 14 db. lakás, 569m²). **A felek a továbbiakban „ingatlan”-on a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőséget értik.**

A Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlanban lévő lakások közül tizenegyben jelenleg bérlők laknak, egyet jogcím nélküli lakáshasználó használ, kettő üres. A jogcím nélküli lakáshasználó ellen kiürítési per van folyamatban. Az Eladó a bérlők kihelyezését a jelen adásvételi szerződés megkötését és az első vételár részlet megfizetését követően kezdi meg.

3.

A felek a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség vételárát **100.000.000,- Ft**-ban, azaz **egyszázmillió** forintban állapítják meg. Felek megállapítják, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv) 86. §. alapján az értékesítés mentes az adó alól, azaz a vételár nem tartalmaz Áfá-t.

A Vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladónak.

A felek megállapodnak abban, hogy az Eladó valamennyi vételárrészlet átutalását az alábbi bankszámlára kéri: Raiffeisen Bank Zrt: 12001008-00170290-00100006

Az Eladó valamennyi vételárrészlet tekintetében elfogad korábbi teljesítést.

4.

A felek rögzítik, hogy a Vevő **5.000.000,- Ft**, azaz ötmillió forint összeget az Eladó részére ajánlati biztosítékként már megfizetett az ingatlan értékesítési pályázat során. A felek ezt az összeget az ingatlan vételárába vételár-előleg jogcímén beszámítják.

A felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 30 (harminc) napon belül elindított banki átutalással a Vevő köteles az Eladó részére **45.000.000,- Ft**, azaz negyvenötmillió forint összeget megfizetni.

A felek rögzítik, hogy a Vevő által e pont alapján megfizetésre kerülő vételárrészlet kizárólag az ingatlan kiürítése költségeinek fedezésére szolgál, és csak arra használható fel.

5.

A Vevő vállalja, hogy vételár-előleg jogcímén megfizet további **40.000.000,-Ft**, azaz negyvenmillió forint összeget attól a naptól számított 5 (öt) napon belül, amikor az Eladó igazolja, hogy a **lakások 50%-a** kiürítésre került, bérlő, vagy használó által nem lakott, azaz összesen 7 db lakás üres. A felek megállapodnak abban, hogy igazolási kötelezettségének az Eladó a Vevő alábbi elektronikus levélcímére megküldött hivatalos nyilatkozattal tesz eleget:

.....

6.

A Vevő vállalja, hogy a vételárból ezt követően még hátralévő **10.000.000,-Ft**, azaz tízmillió forint összeget attól a naptól számított 5 (öt) napon belül fizeti meg, amikor az Eladó igazolja, hogy minden lakás üres, bérlő által egyik sem lakott. A felek megállapodnak abban, hogy igazolási kötelezettségének az Eladó a Vevő alábbi elektronikus levélcímére megküldött hivatalos nyilatkozattal tesz eleget:

7.

Az Eladó köteles a jelen szerződés 4. pontjában írt első vételár részlet megfizetésétől számított **210. (kettőszáztizedik)** napig kiüríteni a jelen szerződés 2. pontjában írt lakások 100%-át. Amennyiben az Eladó rajta kívül álló okból ezen határidőre nem tudja teljesíteni a lakások kiürítését, úgy a felek egyeztetésbe kezdenek egymással a kiürítési határidő lehetséges meghosszabbításáról, melynek érdekében az Eladó legkésőbb a határidő utolsó napján köteles felvenni a kapcsolatot a Vevővel. Amennyiben az Eladó a jelen szerződés hatályba lépésének napjától számított **365. (háromszázhatvanötödik)** napig sem tesz maradéktalanul eleget kiürítési kötelezettségének, úgy havonta **5.000.000,-Ft** azaz ötmillió forint késedelmi kötbér Vevő bankszámlájára való utalással történő megfizetésére köteles.

Amennyiben Eladó a fenti véghatáridőre (365 nap) sem üríti ki az ingatlant, további 60 nap elteltével Vevő jogosult jelen adásvételi szerződéstől az Eladóhoz intézett írásbeli nyilatkozattal elállni, és az Eladó köteles a Vevő által addig megfizetett vételárrészleteket a VevőBank ...rt.-nél vezetett számú bankszámlájára visszafizetni.

Az Eladó vállalja, hogy már az ingatlan birtokának átruházását megelőzően is előzetes egyeztetés alapján bejárást biztosít az ingatlanba a Vevő részére felmérés céljából, a Vevő azonban a bent lakó bérlők nyugalma nem zavarhatja.

8.

Az **ingatlan birtokának átruházása** két részletben történik.

Amikor Vevő az 5. pontban írt fizetési kötelezettségének eleget tett, Eladó az addig kiürített lakások, valamint pincerészek birtokát külön birtok-átruházási jegyzőkönyv felvételével, az átadott részekre vonatkozó terhek és a kárveszély egyidejű átszállása mellett átruházza a Vevőre.

Eladó az ingatlan kiürítésének befejezését követő 15 napon belül köteles az ingatlan teljes birtokát a Vevőre átruházni, feltéve, hogy a Vevő eddig az időpontig vételár-fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. A felek a vételár-fizetési kötelezettség maradéktalan teljesítésének tekintik, ha valamennyi vételárrész az eladói bankszámlán jóváírásra került. A teljes birtokátruházás tényét és a mérőóra-állásokat a felek átadás – átvételi jegyzőkönyvben rögzítik. A Vevő a teljes ingatlan birtokbavételétől kezdődően viseli a teljes ingatlan terheit és a kárveszélyt.

A felek rögzítik, hogy az ingatlanhoz energetikai tanúsítvány szükséges. A tanúsítványt a jelen szerződés aláírását megelőzően a Vevő az Eladótól átvette.

9.

A felek ezennel kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlant **átépítési kötelezettséggel** adja el a Vevő részére, a Vevő pedig az ingatlant a rajta lévő építmény átépítésének kötelezettségével vásárolja meg.

A felek rögzítik, hogy a vevői átépítési kötelezettség főbb vonalaiban az alábbiakban áll: teljes körű homlokzat-felújítás, teljes körű vezetékcsere, emelet- és tetőtér ráépítés, valamint az első emeleti szint teljes körű renoválása, az első emeleten és a ráépített szinten új lakások kialakítása. A Vevő kijelenti, hogy az átépítés kivitelezhetőségét ellenőrizte, arról megbizonyosodott, az átépítéssel kapcsolatos valamennyi kockázatot maga viseli.

A Vevő vállalja, hogy legkésőbb az ingatlan birtokbavételétől számított **90 (kilencven) napon belül** az átépítés engedélyeztetése érdekében **építési engedély** iránti szabályszerű kérelmet nyújt be a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz, és az engedélyeztetési eljárás során az eljáró hatósággal együttműködik, eljárási kötelezettségeit határidőben és maradéktalanul teljesíti.

10.

A felek megállapodnak abban, hogy Vevő az átépítési kötelezettség teljesítésére irányuló építkezést legkésőbb a jogerős építési engedély megszerzésétől számított **2 (két) éven belül** köteles befejezni.

A felek rögzítik, hogy az átépítés akkor minősül teljesítettnek, ha a Vevő **jogerős használatba vételi engedéllyel** rendelkezik legkésőbb a jogerős építési engedély megszerzését követő 2 (két) éven belül az átépített lakóházra vonatkozóan. Abban az esetben, ha a jogerős építési engedélyt a feleken kívülálló harmadik személy közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányuló bírósági eljárással megtámadja, a per jogerős befejezéséig ezen két éves határidő nyugszik.

A felek megállapodnak, hogy az eladó különösen az alábbi esetekben jogosult a jelen szerződés 11. pontjában írt jogkövetkezményeket alkalmazni:

- a Vevő a 9. pontban kötelezettségének határidőben nem tesz eleget;
- a Vevő a 10. pontban foglalt kötelezettségeit nem teljesíti határidőben.
- a Vevő a 4. , 5. és 6. pontban foglalt fizetési kötelezettségeit nem teljesíti határidőben.

11.

Amennyiben a Vevő a vállalt kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy az Eladó a Ptk 6:154.§-a alapján jogosult a szerződéstől elállni, és ebben az esetben az ingatlan tulajdonjogára is kiterjedően az eredeti állapot helyreállítására kerül sor.

Az eredeti állapot helyreállítása körében az Eladó megtéríti a Vevő munkájának eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékében esetlegesen bekövetkezett értéknövekedést. Amennyiben tehát az eredeti állapot helyreállítására az Eladó vevői kötelezettségszegés miatti elállása okából kerül sor, úgy az Eladó nem az építkezés addig felmerült költségeit, hanem csupán az ingatlan forgalmi értékében esetlegesen beállott értéknövekedést köteles megtéríteni.

Amennyiben a szerződés fent írtak szerint szűnik meg, Vevő köteles 30 napon belül **10.000.000,-Ft** azaz Tízmillió forint megíusulási kötbért Eladó bankszámlájára történő átutalással megfizetni.

12.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés szerinti teljes vételár eladói bankszámlán történő jóváírását követő 10 (tíz) munkanapon belül külön nyilatkozatban elismeri a vételár Vevő általi maradéktalan megfizetését, továbbá megadja kifejezett hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedélyét), amely alapján saját tulajdonjoga a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség tekintetében az ingatlan-nyilvántartásból törölhető, a Vevő tulajdonjoga pedig ugyanoda vétel jogcímén bejegyezhető.

13.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával szavatol azért, hogy a jelenleg még fennálló bérleti jogviszonyokon és a 2. pontban meghatározott kiürítési peren kívül az ingatlan per - teher- és igénymentes.

14.

Az Eladó kijelenti, hogy magyarországi székhelyű önkormányzat, valamint a Vevő hogy magyarországi székhelyű gazdasági társaság, továbbá a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. A felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük nem korlátozott, továbbá rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok rendelkezései irányadóak.

A Vevő és a jelen szerződést aláíró törvényes képviselője teljes körűen szavatolnak érte, hogy a Vevő részéről jelen szerződés megkötésének, az ingatlan megvásárlásának jogi akadályai nincsenek, valamint, hogy jelen szerződés megkötéséhez a Vevő legfőbb szerve hozzájárult. A Vevő és jelen adásvételi szerződést aláíró törvényes képviselője azért is szavatol, hogy a Vevőt érintően nincs folyamatban sem felszámolási, sem végelszámolási, sem törvényességi felülvizelési, sem kényszertörlési, sem pedig egyéb hasonló eljárás, és ilyenekre okot adó körülmény sem áll fenn. A Vevő és jelen szerződést aláíró törvényes képviselője azért is szavatol, hogy a Vevő nincs fizetése hátrahagyásával fenyegető helyzetben, nem áll fenn adóhátrahagyása, egyéb közhatalmának, továbbá a hatályos jogszabályok értelmében átlátható szervezet, melynek tényleges tulajdonosa megismerhető.

15.

A felek jelen szerződés aláírása útján megbízzák, és közösen kérik az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédet (.....), hogy a szerződés alapján járjon el az illetékes földhivatal előtt annak érdekében, először a tulajdonjog-fenntartással történt eladás ténye, azt követően pedig - a jelen szerződésben foglaltak maradéktalan teljesülése - esetén az 1.) pontban megjelölt tulajdoni illetőség tulajdonjoga az Eladó nevére, a Vevő nevére pedig vétel jogcímen bejegyzésre kerüljön.

A jogi képviselő részére adott meghatalmazás teljes körű, a NAV-adatlap kitöltésére és aláírására is kiterjedő hatályú.

16.

A felek jelen szerződést elolvasás, értelmezés, az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd általi megmagyarázás után, befolyástól mentesen, mint akarattal mindenben egyezőt, saját kezűleg írták alá. A felek kijelentik, hogy az illetékekkel, valamint az adózással kapcsolatos szabályokat ismerik, és azokról az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől is teljes körű tájékoztatást kaptak.

A Vevő tudomással bír arról, hogy a vele szemben visszatérő vagyona átruházási illeték kerül kiszabásra, melynek mértéke a megszerzett ingatlan forgalmi értékének 4%-a.

A felek aláírásukkal feljogosítják az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédet arra, hogy jelen szerződés nála maradó példányát tényvázlatként használja. A felek az általuk aláírt és az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződés egy-egy eredeti példányát átvették.

Budapest, 2015.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata

Eladó képviselőként:

dr. Bácskai János

polgármester

a Fourfix Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő képviselőjében:
Mogyorósi Zoltán ügyvezető

Ellenjegyzem:
Budapest, 2015.