



**BIATORBÁGY**



**VÁROS POLGÁRMESTERE**

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • www.biatorbagy.hu

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **Biatorbágy, Szarvasugrás közműveinek átvételéről**

A Szarvasugrás településrész 8629, 8641, 8661, 8672, 8628, 8691 hrsz-ú közútjai az Új Bázis Ingatlanfejlesztő és –hasznosító Kft. tulajdonában vannak, de közforgalom céljára megnyitott utak. Az ingatlan nyilvántartásban „kivett út” művelési ágként kerültek bejegyzésre.

A csatolt, Eladóval előzetesen leegyeztetett adás-vételi szerződés tervezet alapján az önkormányzat megvásárolná a terület tulajdonosától az elkészült úthálózatot és tőle el nem választható csapadékvíz elvezető rendszert, így a tervezett körforgalom beruházást is érintő csapadékvíz elvezető rendszer önkormányzati tulajdonba kerülne.

A Szarvasugráson átvezető 120 KV-os légvezeték földbe helyezési kötelezettségét az önkormányzat nem vállalja át, ezen beruházás teljes engedélyezésével és építésével összefüggő költség az eladót terheli, a közterület teljes helyreállítási kötelezettségével egyetemben.

A Szarvasugrás területén a lakótelkek előtt tervezett, és engedélyezett járda nem épült meg. Ennek létesítését Eladó nem vállalta.

Az Eladó a teljes úthálózat és csapadékvíz elvezető rendszer vételárát nettó 4 mFt-ban határozta meg.

Kérem, a tisztelt Képviselő-testületet a döntését hozza meg.

Biatorbágy, 2015. július 15.

Tarjáni István s.k.  
polgármester

## Határozati javaslat

### Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének

#### .../2015. (...) határozata

#### **Biatorbágy, Szarvasugrás közműveinek átvételéről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, Szarvasugrás közműveinek átvételéről szóló előterjesztést:

- 1) A képviselő-testület a 8629, 8641, 8661, 8672, 8628, 8691 hrsz-ú „kivett közterület” művelési ágú területek megvásárlását a megépült teljes csapadékvíz elvezető rendszer tulajdonjogával együttesen támogatja és a vételár fedezetét a ..... keret terhére biztosítja.
- 2) Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adás-vételi szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. július 31.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Cégnév: Új Bázis Ingatlanfejlesztő és –hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság**

Székhely: 1113 Budapest, Jászóvár u. 1.,

Cg.: 01-09-885535,

adószám: 12664344-2-43,

statisztikai számjel: 12664344-6810-113-01,

bankszámlaszám: MKB Bank Zrt 10300002-20213888-00003285,

képviseli: Fábián István Ervin, ügyvezető

mint **Eladó**

- a továbbiakban **Eladó** –

másrészről

**Név: Biatorbágy Város Önkormányzata**

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15390008-2-13

Törzsszáma: 390000

Képviseli:

Tarjáni István polgármester

Dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével

mint **Vevő,**

- a továbbiakban **Vevő-**

- Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban **Szerződő Felek** -

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok
- Biatorbágy belterület 8629 helyrajzi számú, természetben 2051 Biatorbágy, Csodaszarvas utca „felülvizsgálat alatt” alatti, „kivett út” megnevezésű 7697 nm alapterületű
  - Biatorbágy belterület 8641 helyrajzi számú, természetben 2051 Biatorbágy, Hunor utca „felülvizsgálat alatt” alatti, „kivett út” megnevezésű 2429 nm alapterületű
  - Biatorbágy belterület 8661 helyrajzi számú, természetben 2051 Biatorbágy, Magor utca „felülvizsgálat alatt” alatti, „kivett út” megnevezésű 2496 nm alapterületű
  - Biatorbágy belterület 8672 helyrajzi számú, természetben 2051 Biatorbágy, Enéh utca „felülvizsgálat alatt” alatti, „kivett út” megnevezésű 1917 nm alapterületű
  - Biatorbágy belterület 8628 helyrajzi számú, természetben 2051 Biatorbágy, Nimród utca „felülvizsgálat alatt” alatti, „kivett út” megnevezésű 1 1549 nm alapterületű

Új Bázis Ingatlanfejlesztő és –hasznosító  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester  
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Vevő

Ellenjegyzem Biatorbágyon, 2015. év ..... hónap ..... napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna  
ügyvéd  
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda  
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

- Biatorbágy belterület 8691 helyrajzi számú, természetben 2051 Biatorbágy, Csodaszarvas utca „felülvizsgálat alatt” alatti, „kivett út” megnevezésű 8406 nm alapterületű

(az „**Ingatlanok**”)

Szerződő Felek megállapítják, hogy a Vevő által 2015. 07.09. napján a Takarnet rendszeren keresztül beszerzett nem hiteles elektronikus tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Ingatlanok tulajdoni lapján elintézetlen széljegyek nem szerepelnek, az Ingatlanokon az MKB Bank Zrt. 1056 Budapest, Váci utca 38. egyetemleges jelzálogjoga áll fenn 21 000 000 CHF kölcsön és járulékai erejéig, a mindenkori forint ellenérték erejéig.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon az ELMŰ Hálózati Kft-nek, a Tigáz Zrt-nek különböző terjedelmű vezetékjogai valamint a vevőnek vízelvezetési szolgalmi jogai valamint szennyvízelvezetési szolgalmi jogai állnak fenn.

- 2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok

- Biatorbágy belterület 9282 helyrajzi számú, természetben 2051 Biatorbágy alatti, „kivett közterület” megnevezésű 1178 nm alapterületű
- Biatorbágy belterület 9283 helyrajzi számú, természetben 2051 Biatorbágy alatti, „kivett út, pillér” megnevezésű 2466 nm alapterületű
- Biatorbágy belterület 9285 helyrajzi számú, természetben 2051 Biatorbágy alatti, „kivett mocsár, pillér”, „erdő és út”, „kivett út”, „legelő”, „fásított terület”, „kivett árok”, „erdő” megnevezésű, összesen 10 0115 nm alapterületű

(az „**Önkormányzati ingatlanok**”)

- 3.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja a Vevő pedig – általa megtekintett és megismert állapotban - megveszi a jelen szerződésben rögzítettek szerint a jelen szerződés 1.) pontjában körülírt Ingatlanokat, az MKB Bank Zrt. 1056 Budapest, Váci utca 38. , 21 000 000 CHF kölcsön és járulékai erejéig fennálló egyetemleges jelzálogjoga alól mentesítve, azaz tehermentesen, de a vezetékjogok érintetlenül hagyása mellett.

A jelen adásvétellel való tulajdonjog átruházás megtörténte esetén a Vevő, mint jogosult javára fennálló szolgalmi jogok a törvény erejénél fogva megszűnnek.

A jelen adásvételi szerződés kiterjed az az Ingatlanoktól állagsérelem nélkül el nem választható, az Eladó tulajdonát képező létesítményekre, építményekre, eszközökre, így különösen az Ingatlanokon létesített útburkolat illetve az Ingatlanokon létesített csapadékvíz elvezető- rendszer egészére.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó által kiépített csapadékvíz-elvezető rendszer részét képezi annak a jelen szerződés 2.) pontjában meghatározott Önkormányzati ingatlanokon létesített szakasza is.

A jelen adásvételi szerződés a csapadékvíz elvezető-rendszer teljes egészének tulajdonjogának átruházására vonatkozik, azaz mint az Ingatlanok, mind az Önkormányzati ingatlanokon megvalósított részekre (a „**Teljes csapadékvíz elvezető-rendszer**”).

Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel az Ingatlanok összességére a Teljes csapadékvíz elvezető-rendszer egészére együttesen érvényes, szándékuk az Ingatlanok összességének

Új Bázis Ingatlanfejlesztő és –hasznosító  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester  
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Vevő

Ellenjegyzem Biatorbágyon, 2015. év ..... hónap ..... napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna  
ügyvéd  
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda  
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

tulajdonjogának átruházására vonatkozik, ha valamelyik Ingatlan, vagy a Teljes csapadék elvezetési-rendszer átruházása meghiúsul, úgy a jelen adásvételi szerződés felbomlik.

- 4.) A tehermentes Ingatlanok összességének és a Teljes csapadékvíz elvezető rendszernek a vételárát a Szerződő Felek közös megegyezéssel nettó 4.000.000,-Ft, +ÁFA azaz nettó négymillió forint + ÁFA, összesen 5.080.000,- Ft azaz ötmillió-nyolcvanezer Ft forint összegben állapítják meg (a **“Vételár”**).

A Vételárból a Teljes csapadékvíz elvezető-rendszer ellenértéke nettó 2.000.000,-Ft,+ÁFA azaz kétmillió forint+ÁFA, melyből az Önkormányzati ingatlanokon megvalósított szakasz ellenértéke nettó 1.000.000,-Ft,+ÁFA azaz egymillió forint+ÁFA. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlanok a fentiekén túl per-, teher- és igénymentesek. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanokat a jelen szerződés megkötését megelőzően másnak nem idegenítette el, s arra vonatkozóan a jelen szerződés megkötését követően sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem köt, és terhet rá nem alapít.

Az Eladó nyilatkozik, és szavatol azért, hogy harmadik személynek az Ingatlanokon és a Teljes csapadékvíz elvezető-rendszeren elővásárlási illetve semmilyen más olyan joga nem áll fenn, mely az Ingatlanra vonatkozó jelen adásvételi szerződés szerinti jövőbeni adásvételt, a Vevő tulajdonszerzését, korlátozza vagy kizárja.

- 5.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződéskötéskor foglaló és előleg átadására nem kerül sor. A vételár kiegyenlítése egy összegben, a szerződés erre vonatkozó feltételei szerint történik meg.

- 6.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

A vevő a vételárát az Eladónak a jelzálogjog jogosultjaként szereplő bank MKB Bank Zrt 10300002-20213888-00003285 számlájára történő utalással teljesíti azt követő 3 napon belül, hogy a bank elvi jelleggel, a szerződés szerinti vételár eladójának történő kiegyenlítése esetére, kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés szerinti ingatlanokat tehermentesíti, azaz minden további feltétel nélkül kiadja a jelzálogjog törlésére vonatkozó engedélyét.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó köteles az Ingatlanokat tehermentesítésével kapcsolatos, jelen pont szerinti elvi nyilatkozatot a banki ügymenet szerint legrövidebb időn belül, lehetőleg 30 napon belül a Vevőnek átadni.

- 7.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokat az Eladó köteles jelen szerződéses feltételek bekövetkeztét követő 3 napon belül a Vevő birtokába adni, míg a Teljes csapadékvíz elvezető-rendszert az Eladó köteles jelen szerződéses feltételek bekövetkeztét követő 3 napon belül Vevő birtokába adni.

- 8.) Az Ingatlanok és a Teljes csapadékvíz elvezető-rendszer tulajdonjoga a Vevőre a Vételár megfizetésének napján száll át.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötése Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének..... határozata alapján történt.

- 9.) Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a szerződés tárgyát képező Ingatlanok tulajdonjogának vétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez azzal, hogy a Vevő a jelen adásvételi szerződést benyújtsa az illetékes földhivatalhoz akként, hogy felek az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. §. (1) bek. b.)

Új Bázis Ingatlanfejlesztő és –hasznosító  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester  
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Vevő

Ellenjegyzem Biatorbágyon, 2015. év ..... hónap ..... napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna  
ügyvéd  
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda  
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

pontja alapján kéri az eljárás függőben tartását az Eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 3 hónapos határidő elteltéig. A vételár teljes kiegyenlítéséig a bejegyzési engedély nem használható fel. A bejegyzési engedély a felhasználhatóságáig a szerződést készítő ügyvédnél letétként elhelyezettnek minősül, aki felelősséggel tartozik azért, hogy a bejegyzési engedély a teljes vételár igazolt kiegyenlítése előtt a földhivatalhoz nem kerül benyújtásra.

10.) Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevő az Vételár teljes egészében kiegyenlíti, úgy minden további feltétel kikötése nélkül, végérvényesen benyújtásra kerül az illetékes földhivatalhoz írásbeli hozzájáruló nyilatkozata, melyben véglegesen, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, valamint melyben a jelen szerződés 12.) pontjában foglaltak szerint függőben tartott eljárásra vonatkozóan feltétlenül és visszavonhatatlanul nyilatkozik, hogy a bejegyzést kéri és engedélyezi („**Hozzájáruló Nyilatkozat**”).

11.) Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. , Bartók Béla út 87. IV./3.) hatalmazzák és bízzák meg.

Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3.) továbbá arra, hogy ezen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárást megindítsa, és, hogy a Vevőt a földhivatali eljárásban képviselje.

A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.

**Az eljáró ügyvéd meghatalmazása a Szerződő Felek részére szóló földhivatali határozatok, döntések postai úton történő átvételére nem terjed ki, Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a részükre szóló határozatok, döntések postai úton történő átvételére az eljáró ügyvéd nem jogosult.**

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló, eredeti aláírással ellátott okiratoknak és az ingatlan-nyilvántartási döntésnek az eljáró jogi képviselőhöz való **megküldésével egyidejűleg a döntések egy-egy példányát saját kezeikhez kérik kézbesíteni, és kérik a földhivatalt, hogy a jelen szerződésben megadott címekre postázzák azokat.**

12.) Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a hatályos adó- és illetékjogszabályokat ismerik. A jelen szerződés megkötésével és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos illetékek és költségek a Vevőt terhelik. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a személyes illetékmentességére az 1990. évi XCIII. törvény 5.§ szabályai szerint hivatkozhat.

Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek és képviselőik adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a

Új Bázis Ingatlanfejlesztő és –hasznosító  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester  
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Vevő

Ellenjegyzem Biatorbágyon, 2015. év ..... hónap ..... napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna  
ügyvéd  
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda  
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Szerződő Felek jelen szerződést ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

- 13.)** A Szerződő Felek rögzítik, hogy, az Eladó, mint Építtető az Ingatlanokon létesített út végleges forgalomba helyezésére az engedélyt Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztályától a KA/1817/0/2011. számú határozatában megkapta. Szerződő Felek kijelentik, hogy a kiépült teljes úthálózat végleges forgalombhelyezés napjától a Vevő a közforgalom számára megnyitott út kezelője.
- 14.)** Az Eladó kijelenti, hogy közte és Vevő között tárgyi 090/5 hrsz-ú lakóterület fejlesztés tárgyában korábban településrendezési-szerződés nem került aláírásra. Az Eladó kijelenti, hogy a csapadékvíz elvezető rendszert a tervezés szintjén, valamint a lefolyási tényezőt a Vevőnek nem mutatta be. Az Eladó szavatol azért, hogy a Teljes csapadékvíz elvezető-rendszert a Füzes patakig tartó befogadóiig úgy méretezte és valósította meg, hogy az alkalmas a később rácsatlakozó vevői NIF Zrt. keretében megvalósuló Viadukt alatti körforgalom beruházás kiszolgálására  
Eladó jelen szerződés aláírásával a tulajdonjog földhivatali bejegyzéséig tulajdonosi hozzájárulását adja a Biatorbágy belterület 8629 helyrajzi számú, Biatorbágy belterület 8641 helyrajzi számú, Biatorbágy belterület 8661 helyrajzi számú, Biatorbágy belterület 8672 helyrajzi számú, Biatorbágy belterület 8628 helyrajzi számú, Biatorbágy belterület 8691 helyrajzi számú ingatlanokon a Biatorbágy funkcióbővítő városfejlesztése megvalósítására és ennek részeként a 8101. j. út és a 81106 j. út csomópontjában lévő (Viadukt alatti) körforgalom megépítése tárgyában kötött Szerződés szerint a MIKROLINE Kft. tervező iroda által készített ideiglenes forgalomkorlátozási tervek (tervszám: ML. 096/04/2014) alapján a terelő út kijelöléséhez és működtetéséhez,
- 15.)** Szerződő Felek kijelentik, hogy az ingatlanok felett húzódó 120 kV-os légkábel kiváltásának tervezése, engedélyeztetése, valamint kivitelezése nem Vevő kötelezettsége, azzal kapcsolatban a Vevőnek - az útbontás és helyreállítás költségeit is figyelembe véve - semminemű költsége nem merülhet fel, Eladó szavatol, azért, hogy a közforgalom számára megnyitott utakat, azaz jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanokat lezárásoktól mentesen a közforgalom számára azonnal használható állapotban adja át. Mindennemű indokolatlan, a szükségesnél nagyobb mértékben vagy hosszabb időtartamra történő lezárásból eredő kárt az Eladó köteles megtéríteni.
- 16.)** Szerződő Felek megállapodnak, hogy az alábbi dokumentumok a megállapodás elválaszthatatlan részét képezik:
- útépítési megvalósulási tervdokumentáció
  - forgalomtechnikai tervdokumentáció
  - út forgalomba helyezési eljárási engedély
  - csapadékvíz elvezető rendszer megvalósulási tervdokumentáció
  - csapadékvíz elvezető rendszer vízjogi létesítési engedély
  - közműbekötések nyomvonalának tervdokumentációja

Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs, cselekvőképességük teljes, az Eladó magyar állampolgár, a Vevő magyarországi település helyi önkormányzata.

Új Bázis Ingatlanfejlesztő és –hasznosító  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester  
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Vevő

Ellenjegyzem Biatorbágyon, 2015. év ..... hónap ..... napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna  
ügyvéd  
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda  
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadók.

Felek a jelen 18 pontból és 5 számozott oldalból álló szerződést elolvasták, megértették, és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, szabad akaratukból, kényszer és befolyásolástól mentesen, helybenhagyólag aláírták.

**Kelt            Biatorbágyon,            2015.            év            .....            hónap            ....            napján**

Új Bázis Ingatlanfejlesztő és –hasznosító  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata  
Képviseli: Tarjáni István polgármester  
dr. Kovács András jegyző ellenjegyzésével  
Vevő

Ellenjegyzem Biatorbágyon, 2015. év ..... hónap ..... napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna  
ügyvéd  
Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda  
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.



