BIATORBÁGY
VÁROS POLGÁRMESTERE
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142 m.
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

# ELŐTERJESZTÉS

**Biatorbágy Város Önkormányzatának oktatásfejlesztési koncepciójával összefüggő kérdésekről**
**Az iskolaépítés további lehetséges helyszíneiről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2011. május 26-ai ülésén döntött arról, hogy a polgármester folytasson tárgyalásokat a nyugati-lakóterület és közvetlen környezetének földtulajdonosaival annak érdekében, hogy iskolaépítésre alkalmasnak minősített, legalább 2 ha nagyságú terület a város tulajdonába kerülhessen. A határozat szerint az erre vonatkozó ajánlatok megtételének határnapja 2011. június 9., 16 óra volt. Öt tulajdonosi csoporttól érkezett ajánlat.

A képviselő-testület 170/2011. (09.15.) Öh. sz. határozatában felkérte a polgármestert, hogy a 04/26, 04/27, 04/28, 04/29 04/30 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosaival folytasson további tárgyalásokat a megállapodás előkészítése érdekében.

Fentiek alapján jelen előterjesztéshez csatolom a Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda által összeállított előszerződés tervezetét. A tervezet szerint a teljes vételár kifizetésének feltétele a terület belterületbe vonása. A belterületbe-vonás és telekrendezés költségei megoszlanak a felek között, az előreláthatólag közel 10 millió Ft költség 25 %-át állná az önkormányzat, mely a tervezet szerint a vételárba már beépítésre került.

Az önkormányzat iskolafejlesztési elképzeléseinek megvalósításához szükséges és a területre vonatkozó HÉSZ-módosítás elindítását javaslom már most 2011. októberében megkezdeni, ehhez is kérem a döntéstervezet szerint a képviselő-testület támogatását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet és a Bizottságokat, tegyék meg javaslataikat!

Biatorbágy, 2011. október 4.

Tisztelettel

Tarjáni István
polgármester

**Határozati javaslat**

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének**
**.../2011. (...) Öh. számú határozata**

**Biatorbágy Város Önkormányzatának oktatásfejlesztési koncepciójával összefüggő kérdésekről**
**Az iskolaépítés további lehetséges helyszíneiről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Biatorbágy Város Önkormányzatának oktatásfejlesztési koncepciójával összefüggő kérdésekről, az iskolaépítés további lehetséges helyszíneiről szóló előterjesztést.

1. A képviselőt-testület oktatási intézmény építése céljából meg kívánja vásárolni a magánszemélyek tulajdonában lévő Biatorbágy, 04/26,- 04/27, -04/28, -04/29, 04/30- hrsz-ú ingatlanokat.

2. A képviselő-testület a 04/26,- 04/27, -04/28, -04/29, 04/30- hrsz-ú ingatlanok megvásárlása érdekében előszerződést köt a terület tulajdonosaival.

3. A képviselő-testület az előszerződést jóváhagyja és aláírására felhatalmazza a polgármestert.

Határidő: 2011. október 31.
Felelős: polgármester

4. A képviselő-testület a 04/26,- 04/27, -04/28, -04/29, 04/30- hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában, az iskolaépítési szándékainak megfelelően a helyi építési szabályzat módosítását megindítja, kezdeményezi az ingatlanok művelési ágból való kivonását valamint belterületbe csatolásukat és felhatalmazza a polgármestert az ehhez szerződések aláírására.

Határidő: 2011. október 31.
Felelős: polgármester

5. A képviselő-testület a fentiekhez szükséges forrást 2011. évi költségvetésének oktatásfejlesztési kerete terhére biztosítja.

Tarjáni István
polgármester

dr. Kovács András
jegyző

# INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Név: Szabó István**
Születési név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakcím:
Személyi szám:
Személyi igazolvány szám:
Adóazonosító jel:

**Név: Rózsáné Szabó Henriett**
Születési név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakcím:
Személyi szám:
Személyi igazolvány szám:
Adóazonosító jel:

**Név: Szabó László**
Születési név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakcím:
Személyi szám:
Személyi igazolvány szám:
Adóazonosító jel:

**Név: Szterhovszki Sándorné**
Születési név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakcím:
Személyi szám:
Személyi igazolvány szám:
Adóazonosító jel:

**Név: Szabó Imre**
Születési név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakcím:
Személyi szám:
Személyi igazolvány szám:
Adóazonosító jel:

**Név: Grampsch Istvánné**
Születési név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Lakcím:
Személyi szám:
Személyi igazolvány szám:
Adóazonosító jel:

mint leendő Eladók
- a továbbiakban **Eladók** –

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 leendő **Vevő,**
- a továbbiakban **Vevő-**
- Eladók és Vevő együttesen a továbbiakban **Előszerződő Felek** -
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

Szabó István
Eladó

Rózsáné szabó Henriett
Eladó

Szabó László
Eladó

Sztrehovszki Sándorné
Eladó

Szabó István
Eladó

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

Grampsch Istvánné
Eladó

Ellenjegyzem 2011. év …. hónap ….. napján:

dr.Juhász Andrea Julianna ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvédi Iroda
1113. Budapest, Bartók Béla út 87.
drjuhasz@juhaszdr.hu

TERVEZET

**1.)** Előszerződő Felek rögzítik, hogy az Eladók tulajdonosai a Biatorbágy külterület 04/26, 04/28, 04/29 és 04/30 helyrajziszámú ingatlanoknak az alábbiak szerint:

| Ingatlan | Tulajdonos neve / Tulajdoni hányad |
|---|---|
| Biatorbágy külterület 04/26 hrsz. szántó megnevezésű, 3 min.o., 1.7910 ha (17910nm), 74.68 kat.t. jöv. | Név: Grampsch Istvánné / Tulajdoni hányad: 1/1 |
| Biatorbágy külterület 04/27 hrsz. szántó megnevezésű, 3 min.o., 6887 nm, 28,72.68 kat.t. jöv. | Név: Szabó László / Tulajdoni hányad: 1/1 |
| Biatorbágy külterület 04/28 hrsz. szántó megnevezésű, 3 min.o., 5010 nm, 20.89 kat.t. jöv. | Név: Sztrehovszki Sándorné / Tulajdoni hányad: 1/1 |
| Biatorbágy külterület 04/29 hrsz. szántó megnevezésű, 3 min.o., 3270 nm, 13.64 kat.t. jöv. | Név: Szabó Imre / Tulajdoni hányad: 1/1 |
| Biatorbágy külterület 04/30 hrsz. szántó megnevezésű, 3 min.o., 1102 nm, 4.60 kat.t. jöv. | Név: Szabó István / Tulajdoni hányad: 1/2<br>Név: Rózsáné Szabó Henriett / Tulajdoni hányad: 1/2 |

(az „**Ingatlanok**”).

Előszerződő Felek megállapítják, hogy a Vevő által 2011. ….. napján a Takarnet rendszeren keresztül beszerzett e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Ingatlanok tulajdoni lapján elintézetlen széljegyek nem szerepelnek.

**2.)** Előszerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók jövőben el kívánják adni a Vevő pedig a jövőben meg kívánja vásárolni a jelen előszerződésben rögzítettek szerint a jelen előszerződés 1.) pontjában körülírt Ingatlanokat.

**3.)** A tehermentes Ingatlanok vételárát az Előszerződő Felek közös megegyezéssel az alábbiak szerint állapítják meg:

| Ingatlan | Vételár |
|---|---|
| Biatorbágy külterület 04/26 hrsz. | 54.230.000,-Ft, azaz Ötvennégymillió-kétszázharmincezer forint |
| Biatorbágy külterület 04/27 hrsz. | 21.161.000,-Ft, azaz Huszonegymillió-egyszázhatvan-egyezer forint |
| Biatorbágy külterület 04/28 hrsz. | 15.530.000,-Ft, azaz Tizenötmillió-ötszázharmincezer forint |
| Biatorbágy külterület 04/29 hrsz. | 10.310.000,-Ft, azaz Tízmillió-háromszáztízezer forint |
| Biatorbágy külterület 04/30 hrsz. | 3.806.000,-Ft, azaz Hárommillió-nyolcszázhatezer forint |
| Összesen: | 105.037.000,-Ft, azaz Egyszázötmillió-harminchétezer forint |

**(**a **“Vételár”)**.

Szabó István
Eladó

Rózsáné szabó Henriett
Eladó

Szabó László
Eladó

Sztrehovszki Sándorné
Eladó

Szabó István
Eladó

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

Grampsch Istvánné
Eladó

Ellenjegyzem 2011. év …. hónap ….. napján:

dr.Juhász Andrea Julianna ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvédi Iroda
1113. Budapest, Bartók Béla út 87.
drjuhasz@juhaszdr.hu

TERVEZET

**4.)** Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek. Eladók szavatolják továbbá, hogy az Ingatlanokat a jelen előszerződés megkötését megelőzően másnak nem idegenítették el, s arra vonatkozóan a jelen előszerződés megkötését követően a jelen szerződés hatálya alatt sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem kötnek, és nem terhelik meg.

Az Eladók nyilatkoznak, és szavatolnak azért, hogy harmadik személynek az Ingatlanokon elővásárlási illetve semmilyen más olyan joga nem áll fenn, mely az Ingatlannak az adásvételét, a Vevők tulajdonszerzését, korlátozza vagy kizárja.

**5.)** Az Előszerződő Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződés megkötéséig a Vevő az Eladók felé 12.500.000,- Ft, azaz Tizenkétmillió-ötszázezer forint összeget, **foglaló** címén a jelen előszerződés biztosítékául megfizettek (a **„Foglaló”**). A Foglaló megfizetését az Eladók jelen előszerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

A Foglaló Eladók között az Ingatlanok alapján az alábbiak szerint oszlik meg:

| Ingatlan | Előszerződés biztosítékául szolgáló foglaló |
|---|---|
| Biatorbágy külterület 04/26 hrsz. | 6.450.000,-Ft, azaz Hatmillió-négyszázötvenezer forint |
| Biatorbágy külterület 04/27 hrsz. | 2.520.000,-Ft, azaz Kétmillió-ötszázhúszezer forint |
| Biatorbágy külterület 04/28 hrsz. | 1.850.000,-Ft, azaz Egymillió-nyolcszázötvenezer forint |
| Biatorbágy külterület 04/29 hrsz. | 1.230.000,-Ft, azaz Egymillió-kétszázharmincezer forint |
| Biatorbágy külterület 04/30 hrsz. | 450.000,-Ft, azaz Négymillió-ötvenezer forint |
| Összesen: | 12.500.000,-Ft, azaz Tizenkétmillió-ötszázezer forint |

Az egyes Ingatlanok esetén annak tulajdonosai a Foglalón az Ingatlanon fennálló tulajdoni részesedésük szerint osztoznak.

Előszerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a hatályos jogszabályok értelmében amennyiben a jelen előszerződés teljesítése valamely Ingatlan vonatkozásában a Vevő hibájából meghiúsulna, úgy a Vevő az illető Ingatlan Eladójától az adott Foglalót nem követelheti vissza, illetve ha a jelen előszerződés valamely Ingatlan vonatkozásában való meghiúsulásáért az Ingatlan Eladója a felelős, úgy az a kapott Foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni a Vevőnek.

Amennyiben az előszerződés alapján az Előszerződő Felek valamely Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést megkötik, úgy a Foglaló az Ingatlan vételárába beszámít.

Amennyiben valamely Ingatlan vonatkozásában a jelen előszerződés olyan okból hiúsul meg, mely az Előszerződő Felek egyikének sem róható fel, úgy a Foglalót az Eladó köteles a Vevőnek visszafizetni.

Előszerződő Felek rögzítik, hogy egyik félnek sem felróható oknak tekintik, ha a végleges adásvételi szerződés megkötése valamely Ingatlan vonatkozásában azon okból következik be, hogy az Ingatlanok belterületbe vonása vagy telekrendezése nem történt meg a jelen előszerződésben foglalt határidőig, vagy,

Szabó István
Eladó

Rózsáné szabó Henriett
Eladó

Szabó László
Eladó

Sztrehovszki Sándorné
Eladó

Szabó István
Eladó

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

Grampsch Istvánné
Eladó

Ellenjegyzem 2011. év …. hónap ….. napján:

dr.Juhász Andrea Julianna ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvédi Iroda
1113. Budapest, Bartók Béla út 87.
drjuhasz@juhaszdr.hu

TERVEZET

ha a végleges adásvételi szerződés valamely Ingatlan vonatkozásában azért nem jön létre mert valemelyik Előszerződő Fél él a jelen előszerződésben foglalt jogával, illetve, ha a jelen előszerződés felbomlik.

**6.)** Előszerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő szándéka valamennyi, a jelen előszerződés 1.) pontjában meghatározott Ingatlanok megvétele, és amennyiben valamely ingatlanra vonatkozóan a végleges adásvételi szerződés megkötése bármely okból meghiúsulna, úgy a Vevő jogosult a jelen előszerződéstől egyoldalú nyilatkozatával elállni, vagy választása szerint csak bizonyos ingatlanokat megvásárolni.
A Vevő egyebekben sem köteles valamennyi ingatlan megvásárlására, hanem jogosult jelen előszerződés 1.) pontjában meghatározott Ingatlanok közül csak egyes, kiválasztott ingatlan(ok)ra vonatkozóan végleges adásvételi szerződést kötni.
Ezen esetekben az Eladókat szerződéskötési kötelezettség terheli és nem jogosultak kárigény érvényesítésére.

**7.)** Előszerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladók kötelesek az Ingatlanok belterületbe vonása és telekrendezése érdekében eljárni és annak költségeit viselni.

**8.)** Előszerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlanok belterületbe vonása és telekrendezése …… - ig nem történik meg, úgy a Vevő jogosult a jelen előszerződéstől egyoldalú nyilatkozatával elállni, vagy választása szerint csak bizonyos ingatlanokat megvásárolni, mely esetben az Eladókat szerződéskötési kötelezettség terheli és nem jogosultak kárigény érvényesítésére.

**9.)** Előszerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a végleges adásvételi szerződés megkötésére 2013. október 31-éig nem kerül sor, úgy jelen előszerződés felbomlik, mely esetben az Előszerződő Felek egymással szemben igényt nem támaszthatnak, a Foglaló a Vevőnek visszajár.

**10.)** Előszerződő Felek megállapodnak, hogy a végleges adásvételi szerződésben a Vételár megfizetéséről az alábbiak szerint állapodnak meg:

- a Vevő és az Eladók a végleges adásvételi szerződés megkötésekor az előszerződés szerint megfizetett Foglalót a végleges adásvételi szerződés biztosítékául, mint a végleges adásvételi szerződés foglalóját számítják be
- a Vevő a Vételár fennmaradó részét a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 90 napig fizeti meg az Eladók felé.

Az egyes Ingatlanok esetén annak tulajdonosai a Vételáron (és a Vételár részleteken) az Ingatlanon fennálló tulajdoni részesedésük szerint osztoznak.

Szabó István
Eladó

Rózsáné szabó Henriett
Eladó

Szabó László
Eladó

Sztrehovszki Sándorné
Eladó

Szabó István
Eladó

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

Grampsch Istvánné
Eladó

Ellenjegyzem 2011. év …. hónap ….. napján:

dr.Juhász Andrea Julianna ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvédi Iroda
1113. Budapest, Bartók Béla út 87.
drjuhasz@juhaszdr.hu

TERVEZET

**11.)** Előszerződő Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen előszerződés ingatlan nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas okirat, és, hogy közöttük tulajdonjogi igényt nem, hanem kötelmi jogi igényt keletkeztet.

**12.)** Előszerződő Felek a jelen előszerződés 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.

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 adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen előszerződésben illetve külön feljegyzésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

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

**13.)** Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadók.

Felek a jelen 13 pontból álló szerződést elolvasták, megértették és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, szabad akaratukból, kényszer és befolyásolástól mentesen, helybenhagyólag aláírták.

**Kelt Biatorbágyon, 2011. év …. hónap …. napján.**

Szabó István
Eladó

Rózsáné szabó Henriett
Eladó

Szabó László
Eladó

Sztrehovszki Sándorné
Eladó

Szabó István
Eladó

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

Grampsch Istvánné
Eladó

Ellenjegyzem 2011. év …. hónap … napján:

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

::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::

Ügyvédi megjegyzések a szerződéstervezethez:

1. a felek személyes adatait egyeztetni, pótolni szükséges
2. az Ingatlanra vonatkozó adatok a vevői önkormányzat által rendelkezésemre bocsátott 2011. 11.03-ai dátumozással ellátott e-hiteles tulajdoni lapokon alapulnak, azokat a szerződéskötés napján lekért e-hiteles tulajdoni lap (e-akta) vagy földhivatalnál beszerzett hiteles tulajdoni lap alapján egyeztetni, pontosítani, aktualizálni szükséges
3. a vételárat pontosítani szükséges
4. a vételár ütemezését pontosítani, egyeztetni szükséges
5. a szerződés megkötésekor a tartalmában véglegesített adásvételi szerződés a felek előtt felolvasására kerül, az esetleges elütések kijavításra kerülnek.

TERVEZET