

## Z-12/2018. (V.31.) sz. közgyűlési határozat

### Szolnok, Városmajor út 32. szám alatti 774/4 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 19 db építési telek együttes értékesítésére vonatkozó pályázati eljárás elbírálásáról

*Módosította: 220/2018. (IX.27.) sz. közgyűlési határozat*

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényre, a Solnok Megyei Jogú Város vagyónáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 25/2003. (VII.9.) önkormányzati rendelet alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Solnok Megyei Jogú Város Közgyűlése megállapítja, hogy a Solnok, Városmajor út 32. szám alatti 774/4 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 19 db építési telek együttes értékesítésére vonatkozó pályázati eljárásra az 1. sorszámú NHSZ Zounok Zrt. (5000 Solnok, József Attila u. 85.) képviseletében: Lits László és Papp László ügyvezetők által benyújtott **ajánlat érvényes**.

2. Solnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a Solnok, Városmajor út 32. szám alatti 774/4 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 19 db építési telek együttes értékesítésére kiírt **pályázatot eredményesnek minősíti**.

3.<sup>1</sup> Solnok Megyei Jogú Város Közgyűlése az 1. sorszámú pályázatot benyújtó NHSZ Zounok Zrt. (5000 Solnok, József Attila u. 85.) (képviseletében: Lits László és Papp László ügyvezetők), mint ajánlatot tevőt nyertesnek nyilvánítja és ajánlatát elfogadja, és felkéri a polgármestert a határozat mellékletét képező szerződés és a kapcsolódó okiratok aláírására, tulajdonosi és egyéb nyilatkozatok, valamint a szükséges intézkedések megtételére.

**Értesülnek:** Szalay Ferenc polgármester  
Szabó István alpolgármester  
Fejér Andor alpolgármester  
Dr. Sebestyén Ildikó jegyző  
Dr. Rácz Andrea aljegyző  
Polgármesteri Hivatal igazgatói  
NHSZ Zounok Zrt. 5000 Solnok, József A.u.85.

Szalay Ferenc s. k.  
polgármester

Dr. Sebestyén Ildikó s. k.  
jegyző

Z-12/2018. (V.31.) sz. közgyűlési határozat melléklete

### **ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről a **Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata** (törzskönyvi azonosító szám (PIR): 732725; adószám: 15732729-2-16; KSH statisztikai számjel: 15732729-8411-321-16; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 742300; székhely: 5000 Solnok, Kossuth tér 9. sz.) képviseletében: Szalay Ferenc polgármester - mint **eladó** (továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről **NHSZ Zounok Zrt.** (5000 Solnok, József A. u. 85.) mint **vevő/ingatlanhasználó** (továbbiakban: Vevő) - együttes említésük esetén Szerződő felek - között a következő feltételekkel:

<sup>1</sup> Módosította: 220/2018. (IX.27.) sz. közgyűlési határozat 2.

## I. Előzmény

1.1. Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos - a Z-7/2018. (IV.26.) sz. közgyűlési határozat szerinti a pályázati kiírásban és pályázati felhívásban meghatározott feltételekkel egyfordulós nyílt pályázati eljárás keretében meghirdette a Szolnok, Városmajor út 32. sz. alatti a 774/6 hrsz.-ú, 774/7 hrsz.-ú, 774/ 8 hrsz.-ú, 774/9 hrsz.-ú, 774/10 hrsz.-ú, m<sup>2</sup> ingatlanokból kialakuló - jelen szerződés 1. sz. melléklete szerinti záradékolt telekalakítási változási vázrajz adatai szerint - 19 db építési telket együttes értékesítésre és tovább értékesítésének lebonyolítására (továbbiakban: Pályázati eljárás).

1.2. A pályázat elbírálásáról és az ingatlanok értékesítéséről a Z-.../2018. (V.31.) sz. közgyűlési határozattal döntött. Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése érvényes és eredményes pályázat alapján NHSZ Zounok Zrt. (5000 Szolnok, József A. u. 85.) Vevőt választotta a pályázat nyertesének, mely pályázati dokumentáció jelen szerződés 2. sz. melléklete (továbbiakban: Pályázati dokumentáció). Mindezeknek megfelelően Szerződő felek a nevezett pályázati felhívás és pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően az alábbi szerződést kötik:

## II. Szerződés tárgya és ellenértéke

2.1. Az Önkormányzat pályázati eljárás keretében eladja a Vevő részére a kizárólagos tulajdonát képező, forgalomképes önkormányzati vagyoni körbe tartozó, a I.1.1. pont szerint kialakuló alábbi ingatlanokat (együttesen továbbiakban: Ingatlanok):

**Szolnok belterület 774/13 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 777 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/14 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 778 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/15 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 778 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/16 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 778 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/17 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 778 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/18 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 773 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/19 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 730 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/20 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 704 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/21 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén szám alatt található 706 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/22 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 709 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/23 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 745 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/25 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 1436 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/26 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 726 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant

**Szolnok belterület 774/27 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 726 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/28 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 726 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/29 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 2106 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/30 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 705 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/31 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 701 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant,

**Szolnok belterület 774/32 hrsz.** alatt felvett, természetben 5000 Szolnok, Városmajor út mentén található 753 m<sup>2</sup> területű beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.

Az Önkormányzat 2018. december 31. napjáig vállalja a fenti ingatlanok III. pont szerinti közművesítését.

2.2. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a II.2.1. pontban körülírt Ingatlanok - a jelen szerződésben meghatározottakon kívül per-, teher- és igénymentesek, az Ingatlanok tulajdoni lapjainak III. fejezetében az alábbi bejegyzések találhatóak, harmadik személynek nincs az ingatlanokkal kapcsolatos olyan joga vagy igénye, amely jelen szerződés megkötését akadályozná.

2.2.1. Ingatlanok tulajdoni lapjainak III. fejezetében szereplő bejegyzések:

774/13 hrsz.

774/14 hrsz.

774/15 hrsz.

774/16 hrsz.

774/17 hrsz.

774/18 hrsz.

774/19 hrsz.

774/20 hrsz.

774/21 hrsz.

774/22 hrsz.

774/23 hrsz.

774/25 hrsz.

774/26 hrsz.

774/27 hrsz.

774/28 hrsz.

774/29 hrsz.

774/30 hrsz.

774/31 hrsz.

774/32 hrsz.

2.3. Vevő a Pályázati kiírásban és felhívásban foglaltaknak megfelelően a vételárat az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11745004-15408930-00000000 sz. költségvetési elszámolási számlája javára, az alábbiak szerint fizeti meg:

Az Ingatlanokat az Önkormányzat együtt értékesíti, az Ingatlanok együttes vételárát köteles Vevő megfizetni az Önkormányzat részére. Az Ingatlanok együttes vételárát általános forgalmi adó terheli, Vevő az Ingatlanok együttes vételárát általános forgalmi adóval növelten köteles megfizetni.

Az Ingatlanok együttes vételára **a Vevő pályázatában megjelölt nettó 300 000 000,- Ft + áfa, azaz nettó háromszázmillió forint + áfa és az Ingatlanok Vevő általi továbbértékesítési ügyletéből származó pénzügyi eredmény 95%-a.**

2.3.1. Vevő vállalja, hogy vételárként az Önkormányzat részére megfizet

a) 2018. december 31. napjáig, de legkésőbb az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül nettó 100 millió Ft-ot egy összegben,

b) 2018. december 31. napjáig, de legkésőbb az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 6 hónapon belül nettó 100 millió Ft-ot egy összegben,

c) 2018. december 31. napjáig nettó 100 millió Ft-ot egy összegben,

(a)-c) pontok együttesen a továbbiakban: **megajánlott vételárrész**)

d) a pályázattal érintett 19 db építési telkek ingatlanonkénti továbbértékesítési ügyletét követő 60 napon belül a teljes vételár maradékának megfelelő összeget, mely a pályázó továbbértékesítési ügyletéből származó pénzügyi eredmény 95%-a a jelen adásvételi szerződés 1. sz. melléklete szerinti részletes számítási mód szerint meghatározva (a továbbiakban: **fennmaradó vételárrész**).

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a fennmaradó vételárrésszel az építési telkek továbbértékesítése esetén az egyes ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések megkötésével egyidejűleg ingatlanonként köteles elszámolni.

2.3.2. Vevő a Pályázati eljárás során való részvételi jogosultság feltételül előírt nettó 10 000 000,- Ft, azaz nettó tízmillió forint ajánlati biztosítékot megfizette, mely összeg a 2.3.1. a) pont szerinti vételárrész összegébe beszámít.

2.3.3. Vevő az Ingatlanok 2.3.1. a)-c) pont szerinti megajánlott vételárrészt, de legalább az Ingatlanokra vonatkozó pályázati eljárás szerinti minimum vételár mértékének megfelelő összeget a Vevő pályázatában megjelölt 300 000 000,- Ft + áfa, azaz háromszázmillió forint + áfa összegben a pályázati eljárás szerinti véghatáridőig, 2018. december 31-ig köteles az Önkormányzat részére megfizetni.

2.3.4. Vevő az Ingatlanok továbbértékesítéséből származó fennmaradó vételárrésszel a 2.3.1. d) pontban megjelölt határidőig, de legkésőbb jelen szerződés hatályba lépését követő 2 éven belül köteles elszámolni az Önkormányzat felé.

2.4. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő késedelmes fizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni az Önkormányzat részére.

2.5. Az Ingatlanok birtokátruházása az Ingatlanok közművesítése után, a birtokba adandó telkek/telek összterületének az Ingatlanok összalapterületéhez - a kifizetett vételárrész és a megajánlott vételárrész szerint - viszonyított arányában, részlegesség esetén a telkek alapterületének 50%-a felett a Vevő javára kerekítéssel történik a vételárrész(ek) megfizetését és az Ingatlanok közművesítését követő 15 napon belül, mely eljárásról külön jegyzőkönyv készül. Szerződő felek fenti számításból - melyet Szerződő felek értékarányosnak ismernek el - kiindulva közösen határozzák meg a kifizetett vételárrésszel arányosan birtokbaadásra kerülő ingatlanokat. Vevő a birtokbaadás napjától viseli az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok terheit és szedi hasznait, gondoskodik a gyomtalanításáról és megakadályozza azon a hulladék lerakását, illetve tudomással bír arról, hogy kötelessége azt elszállíttatni saját költségén.

### III. A Szerződő felek jogai és kötelezettségei

3.1. Vevő tudomással bír arról, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokra Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének Z-7/2017. (III.30.) és a 143/2017. (IV.27.) sz. közgyűlési határozatai alapján az alábbi kötelezettség áll fenn:

*Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata a Szolnok Városmajor út 32. sz. alatti 774/4 hrsz-ú ingatlanon, és az abból kialakuló ingatlanokon településfejlesztési közfeladat ellátására a közbeszerzésről szóló 2015. évi CXLI. törvény 9. § (1) bekezdés h) pontja alapján úgynevezett „inhouse” konstrukcióban az NHSZ Zounok Zrt.-vel keretmegállapodást kötött, melynek tárgya a terület előkészítése a településrendezési terv szerinti építési telkek kialakítása, közművesítésének kiépítése, kiszolgáló út (közforgalom elől elzárt magánút) építése, azzal hogy az ingatlanok a feladatok elvégzéséhez maximum 100 millió forint erejéig jelzálogjoggal terhelhetők.*

Szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy Vevő a jelen pontban foglaltakkal kapcsolatban Önkormányzat irányába semmiféle anyagi- és kártérítési igényvel nem élhet.

3.1.1. Vevő tudomásul veszi, hogy a III.3.1. pont szerinti kötelezettség elvégzésével kerül kialakításra az adásvétel tárgyát képező 19 db építési telkek és azok megközelítését szolgáló 1 db

közterületi közforgalom elől el nem zárt magánút.

3.1.2. Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező 19 db építési telek Ingatlanok továbbértékesítésére és harmadik személy részére történő birtokbaadására csak a 3.1. pont szerinti munkák elvégzését követően történik.

3.1.3. Vevő tudomásul veszi, és harmadik személy részére történő értékesítés esetén az adásvételi szerződésben köteles feltüntetni, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok területén az Önkormányzat által elbontatott volt Tüdőkórház épületének alapja a felszín alatt 1 méter mélységig lett visszabontva, mely az I.1.1. pont szerint kialakuló 774/14-18. és 774/31-32. hrsz.-ú ingatlanok esetében a beépíthetőséget korlátozottá teszi. Vevő a jelen pontban foglaltakkal kapcsolatban Önkormányzat irányába semmiféle anyagi- és kártérítési igényvel nem élhet.

3.2. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok Városmajor út felőli megközelítése, az utcátlakozás kiépítése az Önkormányzat tulajdonában álló szolnoki 774/12 hrsz.-ú közforgalom elől el nem zárt magánút és parkoló művelési ágú ingatlanon keresztül történhet, mely ingatlan biztosítja a szomszédos ingatlanon megvalósuló önkormányzati fejlesztés megközelítését és parkolását is. Vevő nyilatkozik, hogy jelen pontban foglaltakkal kapcsolatban az Önkormányzattal szemben semminemű igényt nem támaszt.

3.3. Vevő vállalja, hogy a Pályázati dokumentációjában, Ajánlatában meghatározottak szerint:

3.3.1. az Ingatlanokat, mint építési telkeket olyan harmadik természetes személyek részére - az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül teljesítendő beépítési kötelezettséggel - *értékesíti tovább*, akik - akár családi vagy egyéb kedvezmények, állami támogatások igénybevételével saját célra - vállalják az Ingatlanok családi házzal történő beépítését.

Önkormányzat kijelenti, hogy a Szolnok belterület 774/25 hrsz.-ú és a Szolnok belterület 774/29 hrsz.-ú ingatlanok a 3.3.1. pont szerinti Vevői vállalás esetén a fentiekől eltérően társasházzal is beépíthetőek, vagy ebből a célból gazdasági társaságok részére is értékesíthetők.

3.3.2. A beépítési kötelezettség az Ingatlanok építési célú megvásárlásától számított 4 éven belüli lakóépülettel való beépítésével teljesül, melyet 3.3.1. pont szerinti harmadik természetes személyek hatósági használatbavételi engedély alapján az ingatlan-nyilvántartásban az épület lakóház/társasház megnevezésű épület feltüntetésével igazol.

3.4. Amennyiben a 3.3.1. pont szerinti beépítési kötelezettség az Ingatlanok beépítési célú megvásárlásától számított 4 éven belül nem teljesül, akkor Vevő a megajánlott bruttó vételár rész egyes ingatlanokra eső arányos része **20%-nak** megfelelő **kötbér** megfizetésére köteles az Önkormányzat javára.

3.5. Amennyiben a beépítési kötelezettség 4 éven belüli nem teljesítése mellett az érintett építési telke(ke)t építési céllal tulajdont szerző tulajdonos a beépítési kötelezettségre nyitva álló határidőn belül tovább kívánja értékesíteni, azt csak a 3.6.1. pont szerinti beépítési kötelezettségekkel és Önkormányzat hozzájárulásával teheti meg, azzal, hogy ebben az esetben Vevő az Önkormányzat javára a 3.4. pontban meghatározott kötbér összegén felül a megajánlott bruttó vételár rész egyes ingatlanokra eső arányos része **10%-nak** megfelelő kötbér megfizetésére is köteles.

3.6. Vevő vállalja továbbá, hogy az Ingatlanokat a 3.3.2. pontban meghatározottak szerint harmadik személyeknek az adásvételi szerződésekben is rögzített alábbi kötelezettségekkel értékesíti:

3.6.1. Harmadik személy köteles vállalni az általa megkötött adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül - akár családi vagy egyéb kedvezmények, állami támogatások igénybevételével - saját célra az ingatlan családi házzal történő beépítését. A beépítési kötelezettség az ingatlan megvásárlásától számított 4 éven belüli lakóépülettel való beépítésével teljesül, melyet hatósági használatbavételi engedély alapján az ingatlan-nyilvántartásban az épület lakóház/társasház megnevezésű épület feltüntetésével igazol. Amennyiben a beépítési kötelezettség az ingatlan megvásárlásától számított 4 éven belül nem teljesül, akkor harmadik személy vevő a megajánlott bruttó vételár rész egyes ingatlanokra eső arányos része **20%-nak** megfelelő **kötbér** megfizetésére köteles a Vevő javára.

3.6.2. Amennyiben a 3.6.1. pont szerinti beépítési kötelezettség időtartamán belül az ingatlant a harmadik személy vevő továbbértékesíteni kívánja, akkor köteles a megajánlott bruttó vételár rész egyes ingatlanokra eső arányos része **10%-nak** megfelelő **kötbér** megfizetésére a Vevő javára.

Harmadik személy vevő az ingatlant csak a 3.6.1. pont szerinti beépítési kötelezettségekkel és az Önkormányzat hozzájárulásával együttesen teheti meg.

3.6.3. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a Vevő Önkormányzattal szemben vállalt kötelezettségeit a továbbértékesítés során harmadik személy vevők átvállalják.

3.7. Amennyiben az Ingatlanok továbbértékesítése során a 3.6.1. és a 3.6.2. pontban foglalt kötelezettségeit kötelezett azért nem vagy nem teljeskörűen teljesíti, mert a Vevő az ingatlan továbbértékesítésére vonatkozó szerződésben a fenti kötelezettségek rögzítését elmulasztja, köteles a megajánlott vételár rész egyes ingatlanokra eső arányos része 30%-nak megfelelő kötbér megfizetésére az Önkormányzat részére.

3.8. *Egyéb feltételek:*

3.8.1. a területen található növényzet és környezet megóvása, az építési telken meglévő fa- és növényállomány lehetőség szerinti megóvása,

3.8.2. a városképbe való illeszkedés figyelembe vétele.

#### IV. Ingatlan-nyilvántartási intézkedések

4.1.

4.1.1. Szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a I.1.1. pont szerint kialakuló

**Szolnok belterület 774/13 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/14 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/15 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/16 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/17 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/18 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/19 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/20 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/21 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/22 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/23 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/25 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/26 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/27 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/28 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/29 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/30 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/31 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/32 hrsz.-ú**

ingatlanokra **a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye** az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára 1/1 arányban feljegyzésre kerüljön a megajánlott vételár rész kifizetéséig, de legkésőbb 2018. december 31-ig.

4.1.2. Önkormányzat a II.2.5./ pont szerinti birtokbaadását követően külön nyilatkozatban feltétel nélkül és visszavonhatatlanul járul hozzá ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, I.1.1. pont szerint kialakuló

**Szolnok belterület 774/13 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/14 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/15 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/16 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/17 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/18 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/19 hrsz.-ú,**

**Szolnok belterület 774/20 hrsz.-ú,**

Szolnok belterület 774/21 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/22 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/23 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/25 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/26 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/27 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/28 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/29 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/30 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/31 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/32 hrsz.-ú

ingatlanokra a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban **vétel jogcímen** bejegyzésre, és a IV. 4.1.1. pont szerinti **tulajdonjog fenntartás ténye törlésre** kerüljön.

4.1.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező, I.1.1. pont szerint kialakuló

Szolnok belterület 774/13 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/14 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/15 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/16 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/17 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/18 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/19 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/20 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/21 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/22 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/23 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/25 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/26 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/27 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/28 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/29 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/30 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/31 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/32 hrsz.-ú

ingatlanokra II.2.3.1. d) pont szerinti fennmaradó vételárrész biztosítására **elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak** az Önkormányzat javára a fennmaradó vételárrész 2.3.1. d) pont szerinti elszámolásáig, de legfeljebb jelen szerződés V.5.8. pontja szerinti *hatálybalépését követő 5. év végének utolsó napjáig*, mely az ingatlan nyilvántartásba a *Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg kerül bejegyzésre*, mely bejegyzéshez a Vevő jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

Az Önkormányzat vállalja, hogy a fennmaradó vételárrész 2.3.1. d) pont szerinti elszámolását és kiegyenlítését követően a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez a hozzájáruló nyilatkozatot az egyes ingatlanok esetében kiadja.

4.1.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező, I.1.1. pont szerint kialakuló

Szolnok belterület 774/13 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/14 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/15 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/16 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/17 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/18 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/19 hrsz.-ú,

Szolnok belterület 774/20 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/21 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/22 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/23 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/25 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/26 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/27 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/28 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/29 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/30 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/31 hrsz.-ú,  
Szolnok belterület 774/32 hrsz.-ú

ingatlanokra a Szerződő felek a III.3.4., III.3.5., III.3.6. pontokban foglalt kötbér biztosítására - a megajánlott vételár rész egyes ingatlanokra eső arányos részének 30%-a erejéig - **jelzálogjogot alapítanak** az Önkormányzat javára a III.3.3. pontban foglaltak teljesüléséig, de legfeljebb jelen szerződés V.5.8. pontja szerinti hatálybalépését követő 5. év végének utolsó napjáig, mely bejegyzéshez a Vevő jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

A jelzálogjog egyes ingatlanokat terhelő összegére Szerződő felek szükség esetén külön megállapodást kötnek az ingatlannyilvántartási bejegyzés érdekében.

4.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy az egyes ingatlanok harmadik személy részére történő továbbértékesítése esetén az ingatlan beépítéséhez szükséges pénzügyi/Magyar Állam javára történő jelzálogjog bejegyzéshez, a megelőző ranghelyre, kölcsönre, támogatásra és járulékai erejéig vonatkozóan jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez a hozzájáruló nyilatkozatot kiadja.

4.3. Jelen jogüggyellett kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás során felmerülő összes költség megfizetését Vevő vállalja és tudomásul veszi, hogy csak ennek és a vételár arányos részének megfizetése után járul hozzá az Önkormányzat a tulajdonjog bejegyzéséhez.

4.4. Szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezéséről a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül az Önkormányzat köteles gondoskodni.

4.5. A 4.1.3-4.1.4. pontban foglalt kötelezettségek teljesítésére vonatkozó intézkedéseket Vevő vállalja és köteles teljesíteni, és a bejegyzéseket követően arról az Önkormányzatot köteles írásban értesíteni.

## V. Vegyes rendelkezések

5.1. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokra vonatkozó, azok beépítéséhez szükséges településrendezési tervi előírást megismerte.

5.2. Vevő tudomásul veszi, és elfogadja, hogy az Ingatlanok terhelő beépítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges banki/pénzügyi szerződési feltételek tisztázása, a banki és egyéb hitelintézeti hiteligénylések és azok hitelintézeti bírálata nem része az Ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati eljárásnak, annak eredményétől függetlenül a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek.

5.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Nemzeti vagyon értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására jelen szerződésnek az állam nevében elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv részére történő kézbesítéstől számított 35 nap áll rendelkezésre, a határidő elmulasztása jogvesztő.

5.4. Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok a nemzeti vagyonról szóló



2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) alapján a nemzeti vagyon része, forgalomképes önkormányzati vagyon, mely tulajdonjogának átruházása kizárólag természetes személy vagy átlátható szervezet részére történhet.

5.5. Vevő nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 3. §-a alapján átlátható szervezetnek minősül, tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy képviselője jelen szerződés aláírására a Vevő alapító okiratában foglalt előírásoknak megfelelően jogosult.

5.6. Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek. Önkormányzat képviselője ...../2018. (V.31.) sz. közgyűlési határozatban foglaltaknak megfelelően teljeskörűen felhatalmazást nyert jelen szerződés fenti tartalommal történő megkötésére. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Magyar Államkincstár nyilvántartásában szereplő, bejegyzett jogi személy, képviselőjében eljáró személy cselekvőképes, ügyletkötési jogaiban korlátozva nincsen.

5.7. Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügyletből eredően a vonatkozó jogszabályok alapján (illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv.) illetékfizetési kötelezettség terheli.

5.7.1. Az Itv. 26. § alapján az építési telek vásárlója akkor jogosult az illetékmentességre, ha a felépítetett lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Amennyiben az illetékmentesség kérelem szerinti beépítési kötelezettséget nem teljesül az Itv. szerint illeték fizetési kötelezettségét teljesítenie kell.

5.8. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének időpontja az a nap, amelyen a Vevő tudomást szerez az elővásárlási jog jogosultjának - a számára nyilatkozattételre megszabott határidőn belül tett - lemondó nyilatkozatáról, vagy a határidő eredménytelen elteltéről. Önkormányzat köteles írásban értesíteni Vevőt az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozatáról - a nyilatkozat másolatának megküldésével - vagy a nyilatkozattételre megszabott határidő eredménytelen elteltéről, az elővásárlásra jog jogosult nyilatkozata kézhezvételétől, illetve a határidő leteltétől számított 8 napon belül.

5.9. A jelen okirat aláírásával Szerződő felek megbízzák Dr. Ráczy Andreát, az Önkormányzat kamarai jogtanácsosát (5000 Szolnok, Kossuth tér 9., KASZ: 360778277) a jelen okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével, melyre vonatkozólag jelen szerződésben foglaltakat tekintik tényvázlatnak, továbbá meghatalmazzák, hogy a jelen jogügylet során őket a Szolnoki Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárás során teljes jogkörrel képviselje, és helyettük eljárjon.

5.10. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályokat, valamint a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

5.11. Szerződő felek jelen szerződés hatálybalépésétől számított 1 év után áttekintik a szerződés teljesítését, és az addig nem értékesített ingatlanok értékesítésének elősegítése céljából a szükséges intézkedéseket közös megegyezéssel - jelen szerződés szükség szerinti módosításával - megteszik.

5.12. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése érdekében együttműködnek. Vitás kérdéseiket tárgyalások útján kísérik meg rendezni. Szerződésből eredő jogviták rendezésére a Szerződő felek hatáskörtől függően kikötik a Szolnoki Járásbíróság illetve Szolnoki Törvényszék illetékességét.

Jelen szerződést a Szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Szolnok, 2018. ....

Szolnok, 2018. ....

.....  
**Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
képviselőjében **Szalay Ferenc polgármester**  
eladó

.....  
vevő

Önkormányzat általi pénzügyi ellenjegyzés:  
2018. ....

Ellenjegyzem: Szolnok, 2018. ....

.....

## 1. számú melléklet

### A fennmaradó vételárrész számítási módszere

Szerződő felek a szerződés 2.3.1./d) pontja szerint, a vételár fennmaradó vételárrészét a nettó vételárkülönbözet költségekkel csökkentett részének a 95%-ában határozzák meg.

A nettó vételárkülönbözetet az alábbi módszer alapján kell számítani az egyes ingatlanok esetében:

$$\text{Ingatlanok } 1 \text{ m}^2\text{-re jutó nettó vételára} = \frac{\text{Megajánlott nettó vételárrész (szerződés 2.3.1. a-c) pont)}}{19 \text{ db ingatlan össz. m}^2}$$

$$\text{Tovább értékesített ingatlan } 1 \text{ m}^2\text{-re jutó nettó vételára} = \frac{\text{Továbbértékesített ingatlan nettó vételára}}{\text{továbbértékesített ingatlan alapterülete (m}^2\text{)}}$$

$$\text{1 m}^2\text{-re jutó nettó vételárkülönbözet} = \begin{aligned} &\text{Továbbértékesített ingatlan } 1 \text{ m}^2\text{-re jutó nettó} \\ &\text{vételára} \\ &- \text{Ingatlanok } 1 \text{ m}^2\text{-re jutó nettó vételára} \end{aligned}$$

$$\text{Nettó vételárkülönbözet} = \text{1 m}^2\text{-re jutó nettó vételárkülönbözet} * \text{továbbértékesített ingatlan alapterülete (m}^2\text{)}$$

## 2. számú melléklet