

|                                                                                                              |               |                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ügyiratszám: HSZ/21104-1/2021.<br>A 2021. június 17-i képviselő-testületi<br>ülés jegyzőkönyvének melléklete | Ügyintéző:    | Szabóné Szabó Mária vagyongazdálkodási<br>ügyintéző                      |
|                                                                                                              | Ellenőrizte:  | ..... (Jegyző/aljegyző kézjegye)                                         |
|                                                                                                              | Megtárgyalja: | Pénzügyi és Gazdasági Bizottság<br>Városfejlesztési és Műszaki Bizottság |

## ELŐTERJESZTÉS a Szováti útfélen található ingatlan megvásárlására

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottságok!**

2021. április hónapban, a hajdúszoboszlói ipari övezetek előkészítéséről készített előterjesztés alapján a 124/2021. (IV.22.) Polgármesteri határozat a Szováti útfél mellett található 0117/31 hrsz-ú ingatlant jelölte ki fejlesztési területként.

### **124/2021. (IV. 22.) Polgármesteri határozat:**

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46 § (4) bekezdése alapján - tekintettel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Kormányrendeletre – a Hajdúszoboszló külterületén található, 0117/30 és a 0117/31 helyrajzi szám alatti területekre (Szováti útfél, terület mérete: 50.000m<sup>2</sup>, négyzetméterenkénti ár 2.000 Ft) vonatkozó előszerződést megköti az előterjesztésben foglaltak alapján, a szerződés feltételeit a végleges szerződéskötés előtt megtárgyalja.



A Polgármesteri határozatban foglaltak alapján a Polgármesteri Hivatal megkezdte az előszerződés előkészítését.

Az elkészült előszerződés tervezet az előterjesztés mellékletét képezi.

A 0117/31 hrsz-ú ingatlanból 5 ha nagyságú terület kerül megvásárlásra 2.000,- Ft/m<sup>2</sup> vételáron. A vételárat vevő három részletben fizeti meg az eladó részére:

1. 9.000.000,-Ft-ot az adásvételi előszerződés aláírásakor
2. 41.000.000,-Ft-ot a végleges adásvételi szerződés aláírásakor
3. 50.000.000,-Ft-ot 2022. március 31. napig.

Az előszerződésben foglaltak további területek hasonló feltételek melletti megvásárlását teszi lehetővé vevő számára.

A jelenlegi pénzügyi lehetőségeket, illetve az üzemeltetési szempontokat figyelembe véve a Polgármesteri Hivatal javasolja, hogy az ipari fejlesztésre szánt területre kötendő adásvételi szerződés nem az önkormányzat és a jelenlegi tulajdonosok között jöjjön létre, hanem az önkormányzat helyett a Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. kössön szerződést. Az ez irányú javaslatunk megtételénél szerepet játszott a cég gazdálkodásának eredményessége (az eredménytartalék mértéke) illetve az, hogy Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. rendelkezik olyan apparátussal, amely a későbbiek során alkalmassá teszi az ipari parkkal kapcsolatos fenntartási és üzemeltetési feladatok ellátására. A pénzügyi lehetőségeit vizsgálva, a cég eredménytartalékát figyelembe véve véleményünk szerint a városnak az a legelőnyösebb, ha az 5 ha nagyságú fejlesztési területet, illetve esetlegesen további 5 ha nagyságú területet a Zrt. vásárolja meg. A mellékelt előszerződés még az önkormányzat és az eladók közötti megállapodást tartalmazza, ennek átdolgozására az idő rövidsége miatt már nem volt lehetőségünk, de a Képviselő-testület jóváhagyását követően – természetesen ugyanezen tartalommal – átdolgozásra kerül.

Határozati javaslat:

**Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete utasítja a Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy a Hajdúszoboszló, Szováti útfélen található 0117/31 hrsz-ú ingatlanból 5 ha nagyságú területet 2.000,-Ft/m<sup>2</sup> vételáron történő megvásárlására az átdolgozásra kerülő előszerződésben foglalt feltételek szerint.**

Határidő: 2022. március 31.

Felelős: jegyző

Hajdúszoboszló, 2021. június 9.



*Bárdos Ilona*  
**Bárdos Ilona**  
 gazdasági irodavezető

Dr. Kerekes Edit ügyvéd, társasági szakjogász, mediátor  
4025 Debrecen, Erzsébet utca 19. I/5.  
e-mail: edit.kerekes.hu@gmail.com telefon: +36-20/4141967

### Adásvételi előszerződés TERVEZET

#### Szerződő felek:

- I. **Szabó Tiborné** (születési név: Bordán Margit, születési hely, idő: Hajdúszoboszló, 1964.03.02., an.: Nagy Margit, személyi azonosító: 2-640302-2079, lakcím: 4031 Debrecen, István út 27/F 1. em. 5., adóazonosító jel: 8354891712), **mint Eladó,**
- II. **Szondi János Györgyné** (születési név: Bordán Mária Klára, születési hely, idő: Hajdúszoboszló, 1965.06.20., an.: Nagy Margit, személyi azonosító: 2-650320-2079, lakcím: 4200 Hajdúszoboszló, Fazekas Mihály u. 2., adóazonosító jel: .....), **mint Eladó,**
- III. **Bordán Imre** (születési név: Bordán Imre, születési hely, idő: Debrecen, 1971.05.31., an.: Nagy Margit, személyi azonosító: 1-710531-....., lakcím: 4200 Hajdúszoboszló, Olajmalom u. 9/A., adóazonosító jel: .....), **mint Eladó,**
- IV. **Bordáné Imréné** (születési név: Nagy Margit, születési hely, idő: Hajdúszoboszló, 1939.10.03., an.: Dede Margit, személyi azonosító: 2-391003-....., lakcím: 4200 Hajdúszoboszló, Nádudvari út 27., adóazonosító jel: .....), **mint hasznélvezeti jog jogosult,**
- V. .... (4200 Hajdúszoboszló, ....., statisztikai számjel: ....., adószám: ....., ÁHTI azonosító: ....., képviselő: .....), **mint Vevő**

#### Előzmények:

Felek rögzítik, hogy az eladók tulajdonában áll a 0117/31 hrsz. alatti 10 ha 3204 m<sup>2</sup> nagyságú, 132,81 AK értékű terület. A terület nagyobb része legelő, a kisebb része szántó.

A Hajdúszoboszló Város Önkormányzata piaci környezetelemzést végzett, és döntést hozott arra vonatkozóan, hogy ipari parkot hoz létre a város fejlesztése érdekében. Az ipari park létrehozása a déli és nyugati városrészek adottságait figyelembe véve a Szováti útfélhez kapcsolódó fejlesztéseket foglalná össze.

A felek között többször volt egyeztetés, amelynek eredményeképpen az alábbi előszerződést kötik:

#### 1. Az adásvétel tárgya, adásvételi nyilatkozatok

1.1. Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján eladók 1/3-ad – 1/3-ad – 1/3-ad arányú tulajdonában áll a Hajdúszoboszló külterületén lévő **0117/31 hrsz.** alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartásban „legelő és szántó” megjelölésű, **10 ha 3402 m<sup>2</sup> termértékű ingatlan.**

Az ingatlan Bordán Imréné (Sz. Nagy Margit) holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt, egyebekben per-, teher-, és igénymentes.

1.2. Az adásvétel tárgya az ezen területből kialakítandó, mellékelten csatolt rajz szerinti kb. 50 000 m<sup>2</sup> nagyságú terület.

#### 2. Vételár, fizetési feltételek:

2.1. Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Polgármestere 124/2021 (IV.22.) számú határozatával döntött arról, hogy a most mellékelte ingatlanrészről a Vevő 50 000 m<sup>2</sup>-t megvásárol, 2 000 Ft/m<sup>2</sup> áron.

2.2. Jelen előszerződésben már rögzítik felek, hogy a vételár kifizetése három részletben történik meg.

2.2.1. Az előszerződés alapján foglalként átutal a Vevő az eladók által megjelölt ..... számlaszámra 9 000 000 Ft-ot, azaz kilencmillió forintot. A foglalkó jogi tartalmával felek tisztában vannak.

A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalkónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Amennyiben a szerződést teljesítik, a tartozás a foglalkó összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalkó visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalkót elveszti, a kapott foglalkót kétszeresen köteles visszatéríteni.

2.2.2. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges szerződéssel egyidejűleg átutal további 41 000 000 Ft-ot, azaz negyvenegymillió forintot azzal, hogy a pontosan kialakított terület nagyságra vonatkozóan a 2022. március 31-ig vállalja a teljes vételár kifizetését, amennyiben 50 000 m<sup>2</sup> lesz a terület megosztás, és a művelődési ágból történő kivonás eredményeként a terület, akkor a további 50 000 000 Ft-ot, azaz ötvenmillió forintot, ezektől való eltérés esetén pedig az eltérésnek megfelelő összeget.

### **3. Együttműködési kötelezettség:**

3.1. A felek egyeztetésük eredményeképpen rögzítik, hogy végleges szerződést kívánnak kötni, aminek feltétele, hogy az ezen szerződéshez csatolt rajzon zölddel besatírozott területre vonatkozóan **a telekmegosztás elkészüljön, és a művelési ágból azt a tulajdonosok kivonassák.**

**Felek rögzítik, hogy az előszerződésből szerződéskötési kötelezettségük keletkezik, azaz két feltétel (területmegosztás, és művelési ág változás) teljesülését követő 5 napon belül kötelesek végleges szerződés megkötésére.**

3.2. Felek megállapodnak abban, hogy a végleges szerződés megkötésének végső határideje 2021. szeptember 16. napja.

3.3. Felek együttműködésre kötelesek annak érdekében, hogy a végleges szerződés megkötésének feltételei megvalósuljanak. Ennek keretében jelen előszerződés aláírását követő 1 héten belül kezdeményezik az eladók a telek megosztását, amelynek költségeit a Vevő vállalja. Az eladók kötelezettsége és költsége a telekmegosztás során kialakult terület művelési ágból történő kivonása, azaz a mezőgazdasági művelésből való kivonása.

### **4. Tulajdonjog átruházása:**

4.1. A haszonélvezeti jog jogosultja nyilatkozik, hogy a haszonélvezeti jogáról ellenérték nélkül lemond, így a Vevő által megvásárolt ingatlanrész tehermentes ingatlanrész lehet.

### **5. Vegyes rendelkezések, nyilatkozatok**

5.1 Felek jelen előszerződésben rögzítik, hogy Hajdúszoboszló Város Önkormányzata ipari park fejlesztése esetén további földterületeket kíván megvásárolni eladóktól, eladók nyilatkoznak, hogy további területeket kívánnak az itt rögzítettekkel megegyező feltételekkel eladni az Önkormányzat részére.

5.2. Felek megállapodnak abban, hogy a végleges szerződés aláírásával egyidejű egy vételi jogot engedő szerződést is aláírnak, amely lehetővé teszi az Önkormányzatnak azt, hogy egyoldalú nyilatkozatával a végleges adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel tulajdonjogot szerezzen eladók 0117/31 hrsz-ú ingatlanának további ingatlanrészeire vonatkozóan. Eladók már most

kijelentik, hogy ez a vételi jogra vonatkozó szerződés nem érinti a területen lévő szántó művelési ágú területeket, csak a legelő művelési ágú területeket.

5.3. Eladók és haszonélvezeti jog jogosult kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük semmilyen módon nem korlátozott és nem kizárt.

Vevő képviselője kijelenti, hogy magyarországi székhelyű Magyarországon bejegyzett, jogalanyiséggel rendelkező jogi személy, szerződéskötési képessége semmilyen módon nem korlátozott és nem kizárt, vele szemben adósságrendezési eljárás nincs folyamatban.

5.4. A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárás, valamint a szerződéskötés díját a vevő fizeti. Eladók tudomással bírnak az ezen ügyletből felmerülő adóbevallási kötelezettségükről.

5.5. Felek meghatalmazzák Dr. Kerekes Edit ügyvédet (székhelye: 4025 Debrecen, Erzsébet utca 19. 1/5., KASZ: 36062886) Dr. Mórocz István Attila ügyvéddel (székhelye: 4025 Debrecen, Erzsébet u. 19. 1/5. KASZ: 36065696) közös ügyintézésben az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a kapcsolódó okiratok elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a felek képviselőiben a földhivatal, és egyéb illetékes szerv, a pénzügyintézet, hatóság előtti eljárás lebonyolításával. A meghatalmazást a meghatalmazottak elfogadják.

5.6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli, jelen ügyletben adatkezelőnek minősül. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

5.7. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (azaz öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd köteles a szerződő Felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárban a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.

5.8. A szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződésbe foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat jelen szerződés pontosan és teljes-körüln tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek és nem adnak.

Szerződő felek kijelentik, hogy **az előszerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg jóváhagyólag Dr. Kerekes Edit ügyvéd jelenlétében aláírták.**

Hajdúszoboszló, 2021. május .....

\_\_\_\_\_  
Szabó Tiborné eladó

\_\_\_\_\_  
Szondi János Györgyné eladó

\_\_\_\_\_  
Bordán Imre eladó

\_\_\_\_\_  
Bordán Imréné  
haszonélvezeti jog jogosult

\_\_\_\_\_  
vevő képv: .....

Alulírott Dr. Kerekes Edit ügyvéd (székhelye: 4025 Debrecen, Erzsébet utca 19. 1/5., KASZ: 36062886) az adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem:  
Debrecen, 2021. május ..... napján.

