

Újszentiván Községi Önkormányzat
Polgármesterétől
6754 Újszentiván, Fő u. 7.
Telefon: 62/ 277-021; 06-20/772-35-58
e-mail: polgarmesterihivatal@ujszentivan.hu

Ikt.sz.: 3127-8/2022

Tárgy: Tájékoztatás a GGH Geoszolg
Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft. és az
Önkormányzat között fennálló jogvitával
kapcsolatban
Melléklet: Ügy iratai

Tisztelt Képviselő-testület!

A GGH Geoszolg Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft. jogi képviselője dr. Hajdú István ügyvéd megkeresett azzal, hogy az Önkormányzat korábbi vezetése idején kötött építési telkek adásvételére irányuló előszerződés kapcsán jogvitája keletkezett az Önkormányzattal szemben, amely ügygel kapcsolatban az előterjesztés mellékletét képező, a cég részéről megküldött iratanyagot a képviselő-testület rendelkezésére bocsátom tájékoztatás érdekében.

Újszentiván, 2022. október 28.

Bodó Imre
polgármester

Tárgy: /2022. (XI.03.) önkormányzati határozat
Tárgy: Tájékoztatás a GGH Geoszolg Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság és az Önkormányzat között fennálló jogvitával kapcsolatban

HATÁROZAT

Újszentiván Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a tárgyi előterjesztést, és az alábbi határozatot hozza:

1. Újszentiván Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a GGH Geoszolg Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Kft. és az Önkormányzat között fennálló jogvitával kapcsolatos tájékoztatást tudomásul veszi.

Értesül:

- 1) Bodó Imre polgármester
- 2) dr. Hajnal Péter jegyző
- 3) GGH Geoszolg Kft.
- 4) Irattár



Tisztelt Jegyző Asszony!

A GGH Geoszolg Kft ügyvezetője Szabó Sándor részére 2020.06.22. napján megküldött e-mail üzenetére az alábbi választ adom:

Az Önkormányzat, mint eladó és a GGH Geoszolg Kft, mint vevő között 2018.12.06. napján megkötött előszerződésben az Önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy legkésőbb 2019.11.30. napjáig a szerződés IV. pontjában írtak szerint közművesít. Ez az alábbiakat jelentette: a szerződés V. pontjában az Eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy 2019.november 30.-áig elkészíti és átadja az építési telkek közmű csatlakozásait telkek határon belüli csatlakozási pontokkal. Úgy mint:

- villamos energia bekötés
- szennyvízbekötés
- vízbekötés
- kábel TV bekötés

Az ingatlan adásvételi előszerződés a jelenleg zajló negatív gazdasági folyamatok előtt, egy prosperáló gazdasági környezetben került megkötésre.

A Csongrád Megyei Hivatal Szegedi Járási Hivatala a telekfelosztásra és határrendezésre szóló telekalakítási engedélyt 2018.12.13. napján hozta meg, mely határozat 2019.01.02. napján vált véglegessé.

Ezt követően 2019.05.10. napján a Jegyző Asszonytól, valamint 2019.06.13. napján Dr. Mudra Zoltán ügyvédtől azt a tájékoztatást kaptuk, hogy az általunk megvásárolni kívánt építési telkeket illetően a rendezési terv módosítása vált szükségessé.

Dr. Mudra Zoltán 2019.06.13.-án kelt e-mail üzenetében közölte továbbá azt is, hogy a **rendezési terv módosítása a telkek közművesítésének nem akadálya, hanem inkább a telkeken történő építkezések megkezdési időpontjára lehet hatással.**

Levelében továbbá közölte azt is, hogy más telkek vásárlókat is érint ez a helyzet, és ezen más vevőkkel módosították a megkötött adásvételi előszerződéseket akként, hogy a végleges adásvételi szerződések megkötésére 2019. december hónapban kerül sor, és ennek megfelelően későbbre fog toródott a vevők fizetési határideje is.

A felek között adásvételi előszerződés módosítására, illetve végleges adásvételi szerződés megkötésére a mai napig nem került sor.

A végleges adásvételi szerződés elmaradása, valamint a projekt megkezdésének és befejezésének időpontja 2020-ra történő várható áttolódása negatív hatással jár, tekintettel az ÁFA kulcsának 5%-ról 27%-ra történő megemelkedése miatt. Önmagában ez a tény is az üzlet jövedelmezőségének hátrányos következményét jelentette, hiszen a GGH Geoszolg Kft gyorsan megépíthető könnyűszerkezetes lakóingatlanok megépítésére kívánta megvásárolni a telkeket. Amennyiben tehát az eredeti határidőn belül építési lehetősége lett volna, még a régi, azaz az 5%-os ÁFA kulccsal tudott volna értékesíteni. Ez a **várakozás azonban az Önkormányzat érdekkörében beállott okok miatt nem teljesült.**

Ezt követően az Önkormányzattól semmilyen tájékoztatást nem kaptunk sem a rendezési tervvel kapcsolatban, sem az előszerződés módosításával kapcsolatban és a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjára vonatkozóan sem. Ilyen előzmények után 2020.április hónapjában kezdeményeztünk az egyeztetést az időközben bekövetkezett pandémiás helyzetre való tekintettel is.

A 2020-ban bekövetkezett COVID-19 vilájárvánnyal összefüggésben keletkezett gazdasági válság is keletkezett, amely szinte valamennyi vállalkozásra, de különösképpen az építőipari vállalkozásokat is hátrányos hatásokat gyakorolt. Ez a GGH Geoszolg Kft-t is érintette.

A 2020.04.23.-án személyes egyeztetésre került sor, és az a megállapodás született, hogy a kialakult helyzetre való tekintettel egy kompromisszumos megoldásban gondolkodunk.

2020.04.30. napján kihirdetésre került az rendezésiterv, mely 2020.06.02. napjától hatályos. Ezt követően a GGH Geoszolg Kft jogi képviselője Dr. Hajdú István kezdeményezett egy újabb találkozót 2020. június 12. napján, majd ezt követően vette át a GGH Geoszolg Kft ügyvezetője az Önkormányzat Jegyzőjétől származó 2020. június 15. napján kelt fizetési felszólítást.

Ezt követően 2020.06.24. napján megtekintettük azokat a telkeket, amelyek az adásvételi előszerződésben szerepeltek. A telkek megtekintése során az alábbiakat tapasztaltuk:

1. 537/40 hrsz. területen munkagépek és építési anyag található (zsalukő, lsd.: mellékelt fényképek)
2. 537/3 és a 537/4 hrsz. területen kotrógép, darált beton, a darált beton meddő hulladéka található. (lsd.: fényképek)
3. A telkek egyrészén a szennyvíz csatorna bekötése nem készült el. (lsd.: fényképek)
4. A helyi építési szabályzat tanulmányozása közben megállapítottuk, hogy az építési szabályzat 7. § közművesítésre vonatkozó szakaszának d) pontja a közterületi csapadékvízvezetés közüzemi, vagy közcélú szolgáltatást ír elő az 1. mellékletben szereplő ingatlanok vonatkozásában, ahol az általunk megvásárolni kívánt ingatlanok vannak.
Ameddig a csapadékvíz elvezetés nem készül el, addig az esetlegesen felépítésre kerülő lakó ingatlanok nem értékesíthetők közművesített területként, ami az értékesítést megnehezíti, a forgalmi értéket pedig jelentősen csökkenti.

Időközben a GGH Geoszolg Kft pénzügyi finanszírozását az építőipari tevékenység vonatkozásában adásvételi előszerződés megkötését követő időszakban kedvezően nyilatkozó pénzintézet már nem tartotta fenn az időközben bekövetkezett gazdasági válság és az építőipart is súlytó pénzügyi válságra való figyelemmel.

A közművesítés elmaradásából előállott a GGH Geoszolg Kft számára hátrányos körülmény, továbbá a vilájárványból fakadó gazdasági recesszió az előszerződés megkötésének időpontjában, illetve a végleges adásvételi szerződésre is kihatóan nem volt a szerződő feleknek előrelátható. Ezen hátrányos körülményeket nem a GGH Geoszolg Kft idézte elő és a körülmények hátrányos módon történő megváltozása nem tartozott a felek rendes üzleti kockázatának körébe.

A fentiek miatt kereste meg az Önkormányzat Jegyzőjét Dr. Szentirmai Sárát a GGH Geoszolg Kft jogi képviselője és javasolta az előszerződés, illetve a végleges szerződés módosított tartalommal történő megkötését, tekintettel a megváltozott körülményekre.

Erre válaszul kapta meg a GGH Geoszolg Kft az Önkormányzat Jegyzőjétől származó 2020.06.22. napján megküldött e-mail üzenetét, amely lényegében egy felszólítást tartalmaz az adásvételi előszerződésben szereplő 10 db Újszentiváni építési telek megvásárlására, illetve a teljes vételár megfizetésére.

A GGH Geoszolg Kft szeretné, ha a szerződő felek mögött álló személyek szívélyes baráti viszonya megmaradna és mindkét fél jogos üzleti érdekei mentén sikerülne a problémát megoldani. Ezt azt jelenti, hogy egyik fél üzleti érdekei se sérüljenek, ezért az adásvételi előszerződés, illetve a végleges szerződés módosított tartalommal történő megkötését javasoljuk. Javaslatunkat (kérelmünket) a Ptk.6:192.§. (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel tesszük meg.

Az ügy tárgyalásos úton történő megoldására javaslatot kérünk. Kérjük, hogy személyes találkozóra 2020. július második - harmadik hetében kerüljön sor.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy amennyiben a szerződés módosítása egyezség megkötése útján nem történik meg, Társaságunk arra lesz kényszerítve, hogy vagy pert indítson a Bíróság előtt a szerződés módosítására vonatkozóan, vagy kénytelen lesz a végleges szerződés megkötésének megtagadására, hiszen bizonyítható, hogy az előszerződés megkötését követően állt elő olyan körülmény amely miatt az előszerződés változatlan feltételek melletti teljesítése a GGH Geoszolg Kft lényeges jogi érdekeit sértené.

Nyilvánvaló ugyanis, hogy a fenti körülmények, a negatív változások az előszerződés megkötésének időpontjában nem volt előre láthatóak és azt nem a GGH Geoszolg Kft idézte elő. Ezen negatív körülmények továbbá nem tartoztak a GGH Geoszolg Kft rendes üzleti kockázati körébe sem.

Az előszerződés alapján a végleges szerződés megtagadására a Ptk.6:73.§-a ad lehetőséget, ezen feltételek a jelen helyzetre is egyértelműen fennállnak.

A fentiek előre bocsátásával kérjük a Jegyző Asszonyt, hogy szíveskedjen konzultálni a Polgármester úrral és Részünkre időpontot biztosítani.

Tisztelettel:

GGH Geoszolg Kft. Szabó Sándor ügyvezető

képv.:

Dr. Hajdú István ügyvéd

HAJDÚ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hajdú István ügyvéd

Cím: 6720 Szeged, Deák Ferenc u. 2. I/2.

Levelezési cím: 6720 Szeged, Deák Ferenc u. 2. I/2.

Tel/Fax.: 62/552-048

Mobil: 30/738-81-12

E-mail: iroda@hajduugyvediiroda.hu

Mellékletek:

537/4 hrsz. területen munkagépek és építési anyag található zsafukő.



537/3 és a 537/4 hrsz. területen kotrógép, darált beton, a darált beton meddő hulladéka található.

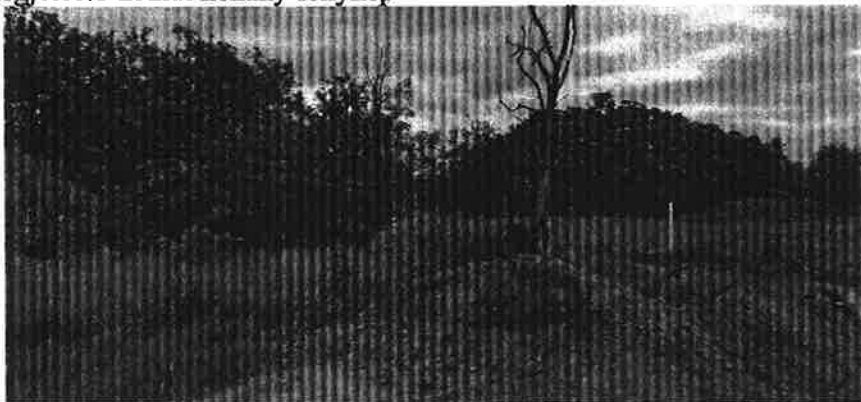


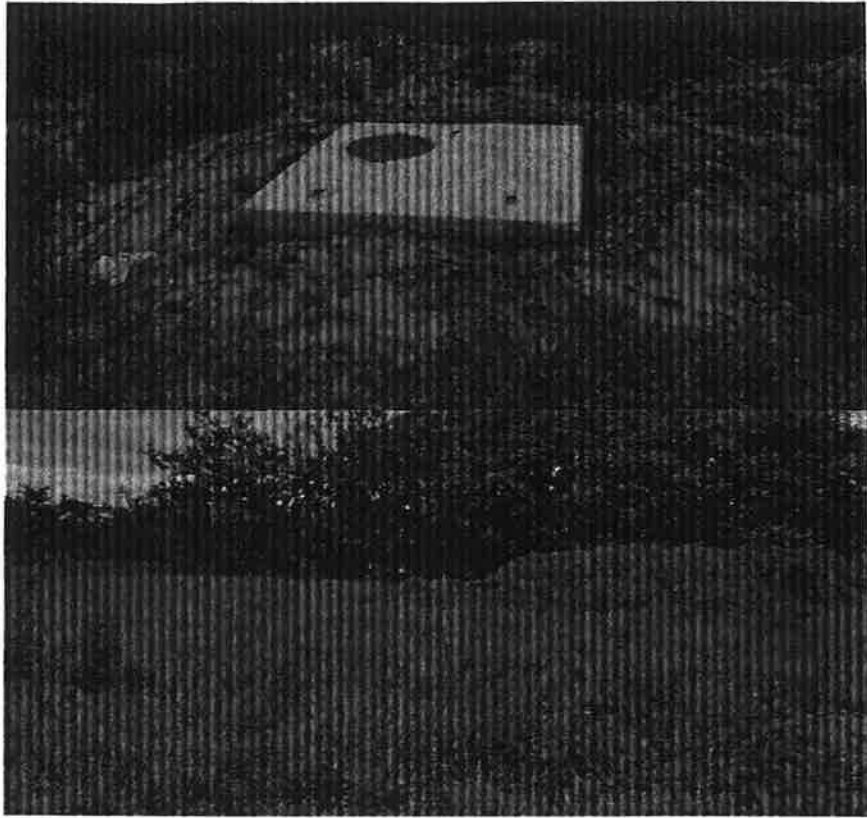


A telkek egyrészén a szennyvíz csatorna bekötése nem készült el.



Helyrajzi szám megjelölés nélkül néhány fénykép





Ingatlan adásvételi előszerződés

Amely létrejött egyrészről

Újszentiván Község Önkormányzata (székhelye: 6754 Újszentiván, Felszabadulás utca 7., adószáma: 15726951-2-06, statisztikai számjele: 15726951-8411-321-06, képviseli: Putnik Lázár polgármester), mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”)
másrészről

GGH Geoszolg Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövid neve: GGH Geoszolg Kft., székhelye: 6600 Szentos, Berekhát tanya 20/a., cégjegyzékszám: 06-09-023118, adószáma: 25788037-2-06, statisztikai számjele: 25788037-6820-113-06, képviseli: Szabó Sándor ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”) - a továbbiakban: az Eladó és a Vevő együtt: „Felek” - között ahálított napon és helyen az alábbiak szerint:

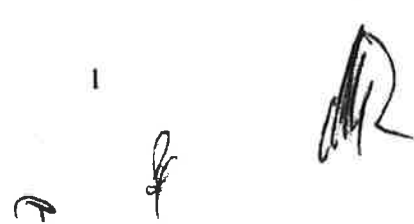
I. Előzmények

1. Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az Újszentiván belterület 537. hrsz. alatt felvett, 4 ha 8461 m² területű, kivett major művelési ágú ingatlan és az Újszentiván belterület 441/46. hrsz. alatt felvett, 5853 m² területű, kivett út művelési ágú ingatlan
2. Felek rögzítik, hogy az Eladó a Pentagram Geo Kft-vel (székhelye: 6722 Szeged, Attila utca 7.), illetve az annak képviseletében eljáró Nagy Erzsébet földmérővel (Ing. rend. min. szám: 0881/1990) 33/2017 munkaszám alatt változási vázrajzot készítetett az Újszentiván belterület 537 hrsz. és az Újszentiván belterület 441/46 hrsz. alatt felvett ingatlanok megosztásáról és határrendezéséről, amelyet a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatalának Földhivatali Osztálya (a továbbiakban: „Földhivatal”) 2017. december 19-én záradékok. Az Eladó 2018. november 19-én a Földhivatal előtt 61451/2/2018.11.19. ügyszám alatt megindította a telekalakítás eljárást és az így megindított eljárás eredményeként az Újszentiván belterület 537 hrsz. és az Újszentiván belterület 441/46 hrsz. alatt felvett ingatlanok megosztása és telekhatárrendezése folytan az ingatlan-nyilvántartásba lejegyzésre fog kerülni az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Újszentiván belterület 537/1 – 537/47 hrsz. alatt felvett 47 db ingatlan.

II. Az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettségvállalás és az adásvétel tárgya

1. Felek megállapodnak abban, hogy az Újszentiván belterület 537 hrsz. és az Újszentiván belterület 441/46 hrsz. alatt felvett ingatlanok megosztása és telekhatárrendezése folytan kialakuló Újszentiván belterület 537/1 – 537/47 hrsz. alatt felvett 47 db ingatlan ingatlan-nyilvántartásba történő lejegyzését követő 15 napon belül adásvételi szerződést (a továbbiakban: „Adásvételi Szerződés”) kötnek egymással a jelen adásvételi előszerződésben meghatározott tartalommal, amelynek keretében az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az alábbi ingatlanokat (a továbbiakban: „Ingatlanok”):

1



- a) Újszentiván belterület 537/3 hrsz. alatt felvett, 821 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant;
- b) Újszentiván belterület 537/4 hrsz. alatt felvett, 745 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant;
- c) Újszentiván belterület 537/5 hrsz. alatt felvett, 729 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant;
- d) Újszentiván belterület 537/6 hrsz. alatt felvett, 630 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant;
- e) Újszentiván belterület 537/7 hrsz. alatt felvett, 821 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant;
- f) Újszentiván belterület 537/39 hrsz. alatt felvett, 710 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant;
- g) Újszentiván belterület 537/40 hrsz. alatt felvett, 689 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant;
- h) Újszentiván belterület 537/43 hrsz. alatt felvett, 775 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant;
- i) Újszentiván belterület 537/44 hrsz. alatt felvett, 607 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant;
- j) Újszentiván belterület 537/47 hrsz. alatt felvett, 600 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.

- 2. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:73. § (1) bekezdésének előírása szerint a jelen adásvételi előszerződés alapján kötelesek megkötni az Adásvételi Szerződést.
- 3. Az Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanok per-, igény- és tehermentesek.
- 4. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi előszerződést tárgyát képező Ingatlanokat oszthatatlan szolgáltatásnak tekintik.

III. A vételár és a fizetési feltételek

- 1. Felek az Ingatlanok vételárát 5.900,-Ft+ÁFA/m² egységár alapulvételével összesen 42.533.100,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 54.017.037,-Ft (bruttó ötvennégy-millió-tizenhét-ezer-harminchét forint) összegben határozzák meg. A vételár az egyes ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:
 - a) az Újszentiván belterület 537/3 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 4.843.900,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 6.151.753,-Ft (bruttó hatmillió-százötvenegyszer-hétszázötvenhárom Ft);
 - b) az Újszentiván belterület 537/4 hrsz. alatt felvett ingatlan vételára: 4.395.500,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 5.582.285,-Ft (bruttó ötmillió-ötszáznyolcvankettőezer-kettőszáznyolcvanöt forint);

- c) az Újszentiván belterület 537/7 hrsz alatt felvett ingatlan vételára: 4.200.800,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 5.335.016,-Ft (bruttó ötmillió-háromszázharmincöttezer-tizenhat forint);
- d) az Újszentiván belterület 537/5 hrsz alatt felvett ingatlan vételára: 4.301.100,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 5.462.397,-Ft (bruttó ötmillió-négyszázhatvankettőezer-háromszázkilencvenhét forint);
- e) az Újszentiván belterület 537/6 hrsz alatt felvett ingatlan vételára: 4.843.900,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 6.151.753,-Ft (bruttó hatmillió-százötvenegyezer-hétszázötvenhárom forint);
- f) az Újszentiván belterület 537/39 hrsz alatt felvett ingatlan vételára: 4.189.000,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 5.320.030,-Ft (bruttó ötmillió-háromszázhuszezer-harminc forint);
- g) az Újszentiván belterület 537/40 hrsz alatt felvett ingatlan vételára: 4.065.100,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 5.162.677,-Ft (bruttó ötmillió-százhatvankétezer-hatszázhetvenhét forint);
- h) az Újszentiván belterület 537/43 hrsz alatt felvett ingatlan vételára: 4.572.500,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 5.807.075,-Ft (bruttó ötmillió-nyolcszázhetezer-hatvenöt forint);
- i) az Újszentiván belterület 537/44 hrsz alatt felvett ingatlan vételára: 3.581.300,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 4.548.251,-Ft (bruttó négymillió-ötszáznyvennyolcezer-kétszázötvenegy forint);
- j) az Újszentiván belterület 537/47 hrsz alatt felvett ingatlan vételára: 3.540.000,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 4.495.800,-Ft (bruttó négymillió-négyszázkilencvenöttezer-nyolcszáz forint).

2. A Vevő a vételárát az alábbiak szerint köteles megfizetni az Eladónak:

- 1-2-92 m EL*
- a) 2018. december 28. napjáig 6.379.965,-Ft+ÁFA összeget, azaz bruttó 8.035.120,- Ft-ot (bruttó nyolcmillió-harmincöttezer-százharminc forintot);
 - b) az Adásvételi Szerződés megkötését követően 2019. június 30. napjáig a vételárból fennmaradó 36.153.135,-Ft+ÁFA összeget, azaz bruttó 45.981.917,-Ft-ot (bruttó negyvenötmillió-kilencszáznyolcvanegyezer-kilencszázötvenhét forintot).

3. A Vevő a vételárát az Eladó Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt-nél vezetett 11500092-11075521-00000000 számú bakszámlájára történő banki átutalás útján köteles megfizetni. A vételár akkor minősül megfizetettnek, amikor annak összege az Eladó itt megjelölt bankszámláján jóváírásra kerül.

4. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jogosult előteljesítésre, azaz a Vevő jogosult a III.2. pontban meghatározott határidőknél korábban is megfizetni a vételárát. Fizetési késedelem esetén a Vevő a Ptk. 6:155. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni az Eladónak.

Handwritten signature

5. Felek megállapodnak abban, hogy a fenti III./2./a) pontban megjelölt **bruttó 8.420.634,- Ft-ot, azaz bruttó nyolcmillió-négy százhuszezer-hatszázharmincnégy forintot foglalomnak tekintik, amely a jelen adásvételi előszerződés és/vagy az Adásvételi Szerződés teljesedésbe menése esetén a vételárba beszámításra kerül.** Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, így tudomással bírnak arról, hogy abban az esetben, amennyiben a jelen adásvételi előszerződés és/vagy az Adásvételi Szerződés teljesedésbe menése olyan okból hiúsul meg, amelyért a Vevő felelős, úgy a Vevő az átadott foglalót elveszíti, míg amennyiben a jelen adásvételi előszerződés és/vagy az Adásvételi Szerződés teljesedésbe menése olyan okból hiúsul meg, amelyért az Eladó felelős, úgy az Eladó a foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni a Vevő részére. Abban az esetben, amennyiben a meghírusulásért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglaló a Vevő részére egyszeres összegben visszajár.

IV. Közművesítés

1. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb 2019. november 30. napjáig az alábbi közműveket az alábbiak szerint a saját költségén beköti az Ingatlanokra:
 - a) villamos energia bekötés: bevezetve, mérődobozban, mérőórával együtt (a teljesítményt a Felek az adásvételi szerződésben határozzák meg);
 - b) szennyvízbekötés: bekötővezeték a telekhatáron belülrre bevezetve;
 - c) vízbekötés: bekötővezeték a telekhatáron belülrre bevezetve, vízóraaknával, de vízóra nélkül;
 - d) kábeltelevízió: becsövezés a telekhatáron.
2. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő igényt tart rá, úgy az Eladó vállalja a gáz bekötését is (a telekhatáron gázcsomakkal, gázóra nélkül). Ennek határidejét a Felek közösen határozzák meg.

V. Birtokátruházás és a tulajdonjog átszállása

1. Az Eladó a vételár megfizetésének napjától számított 3 munkanapon belül ruházza át a Vevőre az Ingatlanok birtokát. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházást követően az Eladó illetve megbízottjai, vállalkozói részére korlátozás nélkül lehetővé teszi az Ingatlanokra történő bejutást a közműbekötések elvégzése érdekében.
2. Az Ingatlanok birtokának Vevőre történő átruházásáig az Eladó, ezt követően pedig a Vevő viseli az Ingatlanok költségeit, szedi az Ingatlanok hasznait, illetve viseli az Ingatlanok feletti kárveszélyt.
3. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat abból a célból vásárolja meg, hogy azokat továbbértékesítse és az Ingatlanok későbbi vevői részére családi házakat építsen. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok elhelyezkedését, fekvését, megközelíthetőségét,

beépíthetőségét, egyéb jellemzőit, tulajdonságait körültekintően megvizsgálta és az Ingatlanokat az általa megvalósítani kívánt célra alkalmasnak találta.

4. Az Eladó az Ingatlanokon fennálló tulajdonjogát a vételár teljes összegének kiegyenlítéséig fenntartja.
5. Felek rögzítik, hogy az Adásvételi Szerződés megkötésével egyidejűleg az Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (a továbbiakban: „Bejegyzési Engedély”) ügyvéd által ellenjegyzett magánokirati formában, 5 db eredeti példányban külön íven szövegezett ügyvédi letéti szerződés alapján köteles letétbe helyezni a Mudra Ügyvédi Irodánál, mint letéteményesnél. A megkötésre kerülő letéti szerződés szerint a letéteményes Mudra Ügyvédi Iroda jogosult és köteles a Bejegyzési Engedély 2 db eredeti és 1 db másolati példányát a Földhivatalhoz benyújtani a vételár teljes összege megfizetésének a hitelt érdemlő igazolását követő 2 munkanapon belül. Eladó köteles a vételár megfizetésének tényét a letéteményes Mudra Ügyvédi Irodával haladéktalanul, de legkésőbb a vételár megfizetését követő 1 munkanapon belül, írásban (e-mail útján a jelen adásvételi előszerződés VI./5. pontjában megjelölt e-mail címre megküldött üzenettel) közölni. Amennyiben az Eladó a vételár megfizetését követő 1 munkanapon belül nem nyilatkozik írásban a vételár megfizetéséről, úgy a letéteményes Mudra Ügyvédi Iroda jogosult és köteles a Bejegyzési Engedélyt a Földhivatalba benyújtani a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, feltéve hogy Vevő a vételár hiánytalan megfizetését hitelt érdemlő módon (pl. visszavonhatatlanul teljesült banki átutalási megbízás megküldésével) igazolta a letéteményes Mudra Ügyvédi Iroda felé.


VI. Vegyes rendelkezések

1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján energetikai tanúsítványt nem kell készíteni, tekintettel arra, hogy azon épület nem áll.
2. Eladó képviselője kijelenti, hogy a jelen jogügylet során általa képviselt szervezet magyarországi települési önkormányzat és önálló képviseleti joga a mai napon is fennáll, továbbá rendelkezik a jelen adásvételi előszerződés megkötéséhez szükséges jogosultsággal. A Vevő képviselője kijelenti, hogy a jelen jogügylet során általa képviselt szervezet Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság és önálló képviseleti joga a mai napon is fennáll, továbbá rendelkezik a jelen adásvételi előszerződés megkötéséhez szükséges jogosultsággal.
3. A Vevő kijelenti, hogy az Adásvételi Szerződéshez kapcsolódó visszerbes vagyónátruházási illeték fizetési jogszabályi előírásokra vonatkozó tájékoztatást a jelen adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédtől megkapta. A Vevő kijelenti, hogy az Itv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott illetékkedvezményrel élni kíván.
4. A Felek a jelen adásvételi előszerződés és az Adásvételi Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése

érdeklében a Földhivatal előtt a jogi képviselőjük ellátásával a Mudra Ügyvédi Irodát (székhelye: 6725 Szeged, Csöndes u. 8/B.) bízzák meg.

5. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi előszerződés és az Adásvételi Szerződés teljesítésével kapcsolatos operatív írásbeli kommunikációt e-mail üzenetek útján végzik. A Felek e-mail címei az alábbiak:
 - Eladó: jegyzo@ujszentivan.hu, vagy polgarmerester@ujszentivan.hu
 - Vevő: iroda@haiduugyvediroda.hu vagy szabo@ggh.hu
 - Mudra ÜI: mudra@mudraugyvediroda.huFélek rögzítik, hogy a jelen adásvételi előszerződés és az Adásvételi Szerződés módosítására megszüntetésére vonatkozó jognyilatkozatok csak papír alapú, szabályszerűen aláírt dokumentum alapján érvényesek, amelyeket a Felek postai úton, vagy személyes átadással közölnek egymással.
6. Felek a jelen adásvételi előszerződés tartalmának és szövegének előzetes írásbeli egyeztetésére tekintettel kijelentik, hogy a jelen adásvételi előszerződést egyben, mint ügyvédi tényvizlatot is aláírják.
7. A jelen adásvételi előszerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.
8. Felek a jelen adásvételi előszerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 4 (négy) példányban jóváhagyólag írják alá. A Felek az adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy a jelen előszerződés őket illető 1-1 (egy-egy) példányt átvették.

Újszentiván, 2018. december 6.


.....
Újszentiván Község Önkormányzata
eladó

képviseli: Puzsík László polgármester


.....
GGH Geoszolg Kft.
vevő

képviseli: Szabó Sándor ügyvezető

Alulírott dr. Mudra Zoltán ügyvéd (székhelye: 6725 Szeged, Csöndes utca 8./B, kamarai azonosító száma: 36065738) - a Mudra Ügyvédi Iroda tagja - a jelen okiratot Újszentivánon, 2018. december 6. napján ellenjegyzem.

Mudra Ügyvédi Iroda
dr. Mudra Zoltán ügyvéd
6725 Szeged, Csöndes u. 8/B.
Tel.: 06-20/428-6638
ICAZK szám: 36065738

Feladó: Újszentiván PH Jegyző <jegyzo@ujszentivan.hu>
Küldve: hétfő 2020. június 22 11:06
Címzett: iroda@hajduugyvediiroda.hu; szabo@ggh.hu
Tárgy: szerződés

Szabó Sándor
GGH Geoszolg Kft.

Szabó Sándor
Ügyvezető

Tisztelt Ügyvezető Úr!

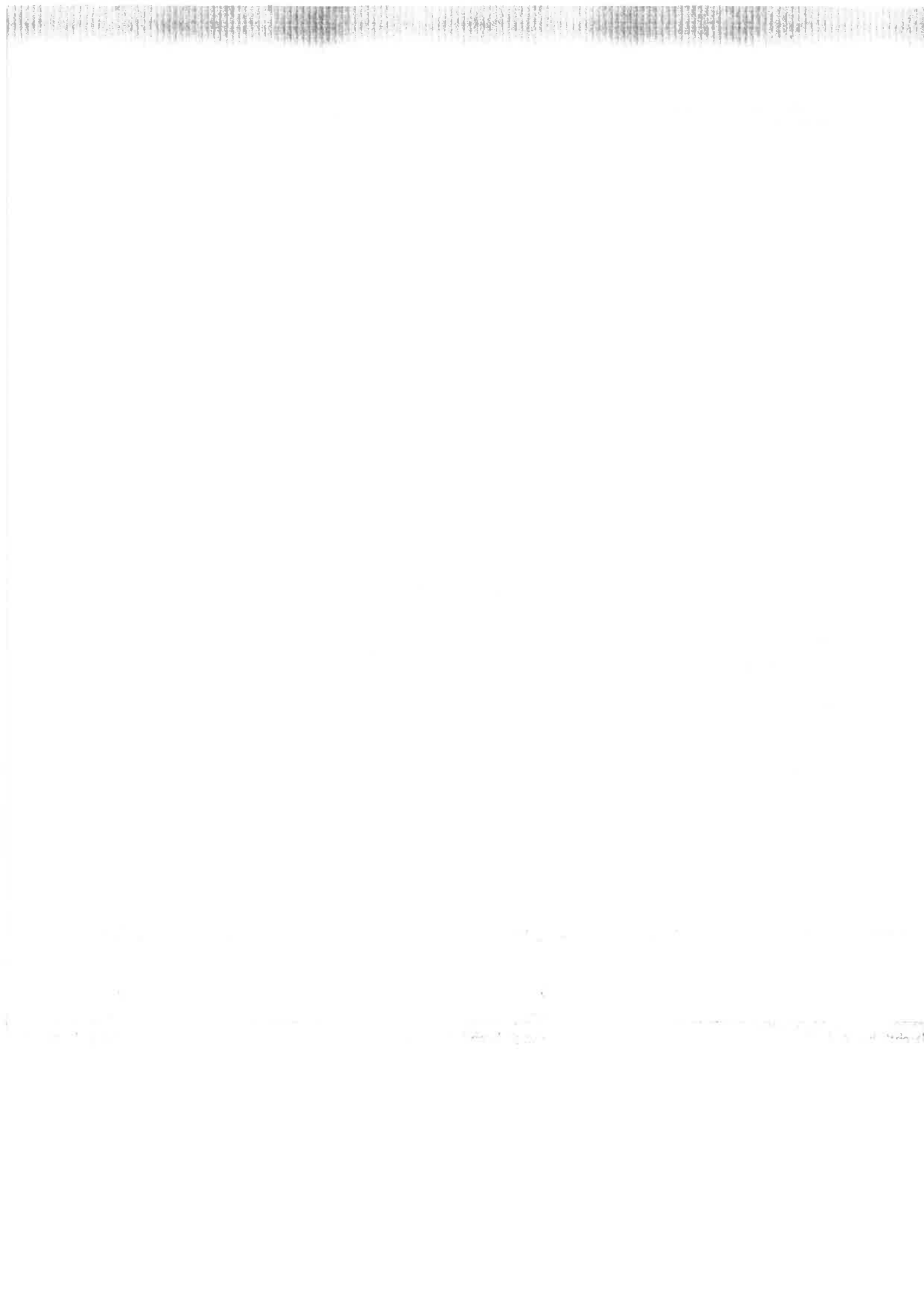
2018 december 6. napján Ön adásvételi előszerződést kötött 10 darab Újszentiváni építési telekre. A szerződésben vállalta, hogy az ingatlanok lejegyzését követően 15 napon belül adásvételi szerződést köt az Önkormányzattal. A vételárból az ingatlanok után a foglalót bár megfizette, azonban a vállalt 2019 június 30-diki határidő mely időpontig a vételárból fennmaradó részt megfizetni vállalta, eredménytelenül telt el. A vételár megfizetése a kialakult pandémiás helyzet miatt késedelmet szenvedett, melyet Ön jelzett is felénk.

A vételár azonban a mai napig nem lett kifizetve és a szerződés megkötve .
Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat is igen nehéz anyagi helyzetben van, kérem intézkedését a vételár hátralékának megfizetése ügyében.

Újszentiván, 2020 június 22.

Tisztelettel:

Dr. Szentirmay Sára
jegyző



iroda@hajduugyvedliroda.hu

F/6

Feladó: Mudra Zoltán dr. <mudra@mudraugyvedliroda.hu>
Küldve: hétfő 2019. február 18 15:20
Címzett: iroda@hajduugyvedliroda.hu
Tárgy: FW: Major lakópark
Mellékletek: Telekalakítási határozat_JOGERŐS_20190124.pdf

Tisztelt Kollégám,

telefonbeszélgetésünkre hivatkozással mellékelem a telekalakítási engedélyt. Ennek az 5. oldalának 6-7. bekezdése tartalmazza az erre történő utalást, hogy egyes ingatlanok esetén az örökségvédelmi hivatal szakhatóságként jár majd el a hatósági engedélyköteles beruházások esetén. A GGH Geozsolg Kft. ingatlanai közül az 53773., 537739, 40, 43, 44 és 47 hrsz alatti ingatlanok az érintettek (miaz: a 10 db telekből 6 db érintett). A még szabad telkek listáját csak holnap tudom küldeni a listák miatt.

Ödvözléssel,

dr. Mudra Zoltán
Ügyvéd

Mudra Ügyvédi Iroda
Cím: H-6725 Szeged, Csöndes utca 8/B
E-mail: mudra@mudraugyvedliroda.hu
Tel: +36-20-428-6638

From: Polgármesteri Hivatal Újszentiván [mailto:polgarmesterihivatal@ujszentivan.hu]
Sent: Monday, February 18, 2019 2:05 PM
To: Mudra Ügyvédi Iroda <mudra@mudraugyvedliroda.hu>
Subject: Major lakópark

Kedves Zoltáni!

Csatolem a táblázatot, de lehet, hogy bővíl a szabad telkek listája: Lázár arra kért, hogy hívgam fel azokat, akikkel még nincs szerződésünk, hogy mik a vételi szándékuk, de ezekről ma már nem tudok adatot küldeni.

Üdv: Ibohya

hui@t-online.hu

F/Y

Felelős: hui@t-online.hu
Küldve: péntek 2019. május 10 10:53
Címzett: 'Mudra Zoltán dr.'
Tárgy: Újszentiváni telkek

Kedves Kollégá!

Az Újszentiváni telkek vonatkozásában azt a tájékoztatást kaptam a jegyző asszonytól, hogy előreláthatóan az idén nem kezdhető építkezés a település rendezési terv várható módosítása miatt. Kérek szíveskedj ezzel kapcsolatban a szükséges tájékoztatást megadni.

Öbölalattak:
Dr. Hajdú István Ügyvéd

HAJDÚ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Hajdú István Ügyvéd
Cím: 6720 Szeged, Deák Ferenc u. 2. 1/2.
Levelezési cím: 6720 Szeged, Deák Ferenc u. 2. 1/2.
Tel/Fax.: 62/552-048
Mobil: 30/738-81-12
E-mail: iroda@hajduugyvediroda.hu

Feladó: hui@t-online.hu
Küldés: kedd 2019. május 28 11:33
Címzett: 'Mudra Zoltán dr.'
Tárgy: Újszentiván

Kedves Kolléga!

Az Újszentiváni tettek vonatkozásában május 10. napján kelt e-mail üzenetemben kértem tájékoztatást a település rendezési terv módosításáról és az adósvételi előszerződésre gyakorolt hatásával kapcsolatban. Sajnos a mai napig semmilyen választ nem kaptam.

Jegyzőasszony volt szíves tájékoztatni arról, hogy a településrendezési terv várható módosítása miatt 2019.11.30. napjáig nagy valószínűséggel nem lesz képes az eladó az előszerződés IV pontjában írt közművekre vonatkozó kötelezettségeinek teljesítésére.

Amennyiben a fentiek igazak, úgy módosításra szorul az előszerződés 2. pontjában írt vételárfizetési kötelezettség, vagy a szerződés esetleges megszüntetéséről kell a feleknek tárgyalni.

Szíves tájékoztatásodat rövid határidőn belül várom.

Üdvözlettel:
Dr. Hajdú István Ügyvéd

HAJDÓ ÜGWÉDI IRODA
Dr. Hajdú István Ügyvéd
Cím: 6720 Szeged, Deák Ferenc u. 2. 1/2.
Levelezési cím: 6720 Szeged, Deák Ferenc u. 2. 1/2.
Tel/Fax: 62/552-048
Mobil: 30/738-81-12
E-mail: iroda@hajduugyvediroda.hu



hui@t-online.hu

7/10

Feladó: Mudra Zoltán dr. <mudra@mudraugyvediroda.hu>
Küldve: csütörtök 2019. június 13 17:56
Címzett: hui@t-online.hu
Méretetől kap: 'Újszentiván PH Jegyző'
Tárgy: Újszentiváni építési telkek

Tisztelt Kollégám,

a mai napi telefonbeszélgetésünkre is hivatkozva az úton is megerősítem, hogy az ügyfelei által megvásárolt építési telkeket érintően a rendezési terv módosítása vált szükségessé. A módosított rendezési terv előkészítése 2019. decemberére várható. Ez a körülmény valójában a telkek közzéjelentésének nem akadálya, hanem inkább a telteken történő építkezések megkezdési időpontjára lehet hatása.

Ügyfeleden kívül más telkek vásárlókat is érint ez a helyzet, velük többnyire úgy módosítottuk a megkötött adásvételi előszerződéseket, hogy a végleges adásvételi szerződések megkötésére 2019. december hónapban kerül sor, és ennek megfelelően későbbre tolódott a vevők fizetési határideje is.

Az ügyfelei által megvásárolni szándékozott telkek esetében is egy ilyen módosítás lenne a javaslatunk.

Üdvözzel,

dr. Mudra Zoltán
Ügyvéd

Mudra Ügyvédi Iroda
Cím: H-6725 Szeged, Csöndes utca 8./B
E-mail: mudra@mudraugyvediroda.hu
Tel: +36-20-428-6638

From: hui@t-online.hu [mailto:hui@t-online.hu]
Sent: Thursday, June 13, 2019 11:32 AM
To: 'Újszentiván PH Jegyző' <jegyzo@ujszentivan.hu>
Cc: 'Mudra Zoltán dr.' <mudra@mudraugyvediroda.hu>
Subject: Dr. Szentirmay Sára Jegyző részére

Feladó: hui@t-online.hu
Küldve: péntek 2019. június 28 9:04
Címzett: 'Mudra Zoltán dr.'
Tárgy: Újszentiván Község Önkormányzata - GGH Geoszolg Kft jalek adóvétel

Kedves Zoltán!

Ügyfelem a GGH Geoszolg képviseletében és megbízásából közlöm, hogy az Újszentiván Község Önkormányzata és a GGH Geoszolg Kft között létrejött ingatlan adóvételi előszerződés általad vázolt okokból történi módosítása elől ügyfelem nem zárkózik el, annak ellenére, hogy az ÁFA kulcsának várható emelkedése számára többlet terhet okoz.

Konkrét módosító javaslat a fentiek fényében szükségessé válik, melyre további javaslatot várunk.

Üdvözléttel:
Dr. Hajdú István Ügyvéd

HAJDÚ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Hajdú István Ügyvéd
Cím: 6720 Szeged, Deák Ferenc u. 2. 1/2.
Levelezési cím: 6720 Szeged, Deák Ferenc u. 2. 1/2.
Tel/Fax.: 62/552-048
Mobil: 30/738-81-12
E-mail: iroda@hajduugvedliroda.hu

Feladó: iroda@hajduugyvediiroda.hu
Küldve: szerda 2020. szeptember 9 9:31
Címzett: 'Mudra Zoltán dr.'
Tárgy: GGH Geoszolg Kft
Mellékletek: Scan_001.pdf

Tisztelt Kollega úr!

A GGH Geoszolg Kft megbízom képviselőként fordulok Önhöz az alábbiak miatt:

Szegeden 2020.07.31. napján kelt levelemben fordultam Kollega úrhoz, mint az Újszentiván Község Önkormányzat képviselőjét ellátó ügyvédhez. Ezen levél fénymásolatát, valamint a könyvelt küldemény feladóvevényének másolatát jelen levelemhez mellékelten megküldöm.

Legnagyobb sajnálatomra Kollegám ezen levelekre mind a mai napig választ nem adott.

Azontúl, hogy ez a helyzet ügyvédi etikai problémákat is felvet, fontosabb, hogy ügyfeleink a kialakult jogi helyzet rendezését megoldják.

Éppen ezért Tisztelettel és újra megkérem, hogy szíveskedjen közölni az Önkormányzat jogi álláspontját, illetve a megoldásra irányuló javaslatát.

Szíves válaszát várom.

Üdvözlettel:

Dr. Hajdú István ügyvéd, mint a GGH Geoszolg Kft jogi képviselője

HAJDÚ ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hajdú István ügyvéd

Cím: 6720 Szeged, Deák Ferenc u. 2. 1/2.

Levelezési cím: 6720 Szeged, Deák Ferenc u. 2. 1/2.

Tel/Fax.: 62/552-048

Mobil: 30/738-81-12

E-mail: iroda@hajduugyvediiroda.hu