

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

a gárdonyi 5301/10 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződés aláírásának tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere a 137/2021.(IV.26.) számú határozatával döntött, a gárdonyi 5301/10 hrsz-ú, 585 m², „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Halász Csaba és Halász Kata 8000 Székesfehérvár, Olaj utca 27. szám alatti lakosok számára, bruttó 14.500.000 Ft vételáron történő értékesítéséről.

Az értékesítéshez szükséges adásvételi szerződés elkészült, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület jóváhagyó döntését.

Határozati javaslat:

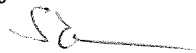
Gárdony Város Önkormányzat Polgármesterének 137/2021.(IV.26.) számú határozata értelmében a mellékelt 5301/10 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződést tartalmilag és formailag aláírásra alkalmasnak tekinti.

Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2021. 06. 30.

Felelős: Jankovics Zoltánné jegyző

Gárdony, 2021. május 27.



Készítette: Fekete György vagyonkezelő



Tóth István
Polgármester



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött
egyrésről

Tóth István polgármester által képviselt Gárdony Város Önkormányzat (székhely: 2483 Gárdony, Szabadság utca 20-22., adószáma: 15727392-2-07, államháztartási egyedi azonosítója: 736998, statisztikai számjele: 15727392-8411-321-07, államháztartási egyedi azonosító: 736998), mint **Eladó** (a továbbiakban: „**Eladó**”)

másrészről

Halász Csaba (születési neve: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, lakcím: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____ állampolgársága: magyar), mint **Vevő I.**, (a továbbiakban: „**Vevő I.**”)

valamint

Halász Kata (születési neve: _____, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, lakcím: _____, személyi azonosító szám: _____, adóazonosító jele: _____ állampolgársága: magyar), mint **Vevő II.**, (a továbbiakban „**Vevő II.**”, **Vevő I.** és **Vevő II.** a továbbiakban együtt: „**Vevők**”, **Eladó és Vevők** a továbbiakban együttesen: „**Felek**” vagy „**Szerződő Felek**”)között az alábbi feltételek szerint.

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 Szerződő Felek megállapítják, és az **Eladók** kijelentik és szavatolják, hogy az illetékes a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztálya 6. (a továbbiakban: **Földhivatal**) által 52529/2009.08.12.. sz. bejegyző határozata szerint **Eladó kizárólagos tulajdonában áll a Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Gárdony belterület, 5301/10 hrsz. alatt felvett, 585 m2 térmértékű, "kivett beépítetlen terület" megnevezésű földrészlet**, amely természetben **a 2484 Gárdony, Névtelen utca 5301/10 hrsz. „felülvizsgálat alatt” található.**
- 1.2 Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés tárgya az **Eladónak** a jelen adásvételi szerződés (a továbbiakban: „**Szerződés**”) 1.1. pontjában meghatározott Ingatlan tulajdonjogának a **Vevőkre** történő átruházása, a jelen Szerződésben foglalt feltételek szerint, **adásvétel jogcímén.**
Ez alapján Eladó, a Gárdony Város Önkormányzata Képviselő-Testületének 137/2021. (IV.26.) határozata alapján eladja, a Vevők pedig megvásárolják a jelen Szerződés 1.1. pontjában meghatározott Ingatlant, egymás között egyenlő 1/2 - 1/2 arányban.
- 1.3 Az ingatlan adatait igazolja eljáró ügyvéd által a földhivatali információs rendszerből 2021. május 26. napján letöltött tulajdoni lap szemle, melyet szerződő felek a szerződésalkötést megelőzően megismertek.

2. MEGÁLLAPÍTÁSOK ÉS A FELEK SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI

- 2.1 **Eladók** tájékoztatják **Vevőket**, hogy a Gárdony Város Helyi Építési Szabályzata szerint a szerződés tárgyát képező ingatlan besorolása La 2-3.4.4.3, a beépítés építészeti karakter övezete kertvárosias, a maximális beépíthetőség 30 %-os, oldalhatáron álló beépítési mód mellett, a maximális építménymagasság 4,5 m lehet.

.....
Tóth István polgármester
Gárdony Város Önkormányzat
Eladó képviselőjében

.....
Halász Csaba
Vevő I.

.....
Halász Kata
Vevő II.

- 2.2 **Eladó** kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan per, teher és igénymentes. **Eladónak** nincs tudomása arról, hogy az Ingatlanon harmadik személynek olyan joga áll fenn, amely a **Vevők** tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A Magyar Államot megillető elővásárlási jogot a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja. Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult a vele szemben még hatályba nem lépett, a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. Ha az elővásárlásra jogosult a szerződéses feltételeket az **Eladóhoz** intézett nyilatkozatával elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

- 2.3 A szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan vezetékes közműbekötéssel nem rendelkezik. A vezetékes ivóvíz, csatorna, és gáz közműhálózat a Gárdony, belterület 5301/7 hrsz. alatt kialakított utcában kiépítésre kerültek, az azokra való csatlakozás a szolgáltatóval kötött megállapodás alapján **Vevők** részére biztosított.
- 2.4 **Eladó** kijelenti, és szavatolja, hogy az 1.1. pontban meghatározott ingatlan megközelítését biztosító Gárdony, belterület, 5301/7 hrsz. alatt kialakított úton a zúzalékos útalap elkészítésével járó munkálatokat, valamint az elektromos hálózathoz való csatlakozáshoz szükséges feltételek kialakítását 2021. június 30. napjáig bezárólag saját költségén elvégzi.

3. INGATLAN ADÁSVÉTELE ÉS VÉTELÁRA, A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 3.1 **Eladó** eladja, **Vevők** pedig megtekintett és megismert állapotban, 1/2-1/2 arányban megvásárolják az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlant a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított **14.500.000,- Ft, azaz Tizennégymillió-ötszázezer forint vételár fejében**. A Szerződő Felek a vételárat kölcsönösen értékarányosnak tartják.

- 3.2 **Vevők** az alábbi ütemezésben fizetik meg a 3.1. pontban rögzített vételárat:

3.2.1. **Vevők** jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megfizetnek átutalással **Eladó** részére 2.900.000,- Ft-ot, azaz Kétmillió-kilencszázezer forintot, vételárelőleg jogcímén **Eladónak** az OTP Bank NyRt-nél vezetett **11736082-15362852** sz. számlára. A vételár ezen része a vételár önerős részének minősül.

3.2.2. **Vevők** a vételár fennmaradó részét **11.600.000,- Ft-ot, azaz Tizenegymillió-hatszázzezer forintot** a FUNDAMENTA Lakáskassza Zrt-től igénybe venni kívánt hitel felhasználásával fizetik meg 2021. július 31. napjáig, átutalással, **Eladónak** az OTP Bank NyRt-nél vezetett **11736082-15362852** sz. számlájára, oly módon, hogy a kölcsön összegét a folyósító FUNDAMENTA Lakáskassza Zrt. utalja át **Eladónak** a fenti számlájára.

Eladó kijelenti, hogy vételár fenti számlára történő teljesítését saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. A vételár akkor minősül teljesítettnek, ha annak jóváírása **Eladó** bankszámláján megtörtént.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a kölcsönt folyósító pénzügyintézet a kölcsön folyósítását megtagadja, vagy a kölcsön összegét az igényelnél alacsonyabb összegben állapítja meg, a 3.2.2. pont szerinti vételárrész és a kölcsön különbözetét, vagy a vételárhátralék összegét saját forrásból fizetik meg **Eladó** részére, a 3.2.2. pont szerinti határidő figyelembe vételével.

Amennyiben a vételár megfizetése 2021. július 31. napjáig nem történik meg, úgy **Eladó** jogosult jelen szerződéstől elállni, a **Vevők**hez intézett írásbeli nyilatkozattal, a már kifizetett vételárrészlet egyidejű visszafizetése mellett.

.....
Tóth István polgármester

.....
Halász Csaba

.....
Halász Kata

Gárdony Város Önkormányzat

Vevő I.

Vevő II.

Eladó képviselőként

4. AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

- 4.1 Szerződő Felek megállapodnak, hogy a **Vevők** a vételár teljes kiegyenlítését követő 5 munkanapon belül léphetnek az Ingatlan birtokába. A birtokbaadás a határpontok kijelölésével történik.

5. A TULAJDONJOG BEJEGYZÉSE AZ INGATLAN ADÁSVÉTELE TEKINTETÉBEN

- 5.1. **Eladó** feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlanra **Vevők** 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzése az illetékes ingatlanügyi hatósághoz **Vevők**, vagy meghatalmazottjuk által benyújtásra kerüljön azzal, hogy az 1997. évi CXLI. tv.47/A.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján szerződő felek kérik a beadvány elintézésének a tulajdonjog engedély megadásáig, de legfeljebb a jelen szerződés földhivatali benyújtását követő 6 hónapra történő függőben tartását. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ezen határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet a Földhivatal elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.
- 5.2. **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy **Vevők** adásvétel jogcímen történő 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának **Eladóval** szemben történő minden tehertől mentes ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges feltétlen végleges és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát a vételár kiegyenlítését követően, külön, ügyvéd által, ellenjegyzett okiratban, 4 egymással egyező példányban, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában adja meg azzal, hogy annak 3 példányát az okiratot szerkesztő ügyvéd a vételár maradéktalan megfizetését követő 2 munkanapon belül köteles a Földhivatalhoz benyújtani. A vételár teljes kiegyenlítéséig **Eladó** a tulajdonjogát fenntartja. A vételár kiegyenlítését **Eladó** haladéktalanul köteles okiratszerkesztő ügyvéddel közölni, melynek nem várt elmaradása esetén **Vevők** is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni ügyvéd felé.

6. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 6.1 **Vevők** egybehangzóan kijelentik, hogy **nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok**, így szerződéskötési, ingatlanszerzési- és elidegenítési képességük sem kizárva, sem korlátozva nincsen.
- Eladó** kijelenti, hogy Magyarországon a Magyar Államkincstár által vezetett törzskönyvi nyilvántartásba bejegyzett jogi személy. **Eladó** képviselője a katasztrófavédelemről szóló 2011. CXXVIII. tv. 46 § (4) bekezdésében foglaltak alapján – figyelemmel a 2021. évi I. tv. és a 80/2021. (II.22.) Korm. rendelet rendelkezéseire is – jelen adásvételi szerződés tartalmát sz. határozatával jóváhagyta.
- 6.2 Felek kijelentik és elismerik, hogy az okiratot készítő ügyvédtől a szükséges felvilágosítást az ingatlan adásvételi jogüggyellett, az adójogi kötelezettségek és az illetékfizetési kötelezettségek tárgyában megkapták és azt tudomásul vették.
- 6.3 Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díjat (6.600,- Ft), a visszerthes vagyónáruházási illetéket (4 %) és az ügyvédi munkadíjat, valamint a szerződéskötés költségeit a **Vevők** kötelesek megfizetni. **Vevők** kérik az illetékekről szóló 1990 évi XCIII. tv. 26. §. (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását.
- 6.4 A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

.....
Tóth István polgármester

.....
Halász Csaba

.....
Halász Kata

Gárdony Város Önkormányzat

Vevő I.

Vevő II.

Eladó képviselőtében

7. ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS, ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

- 7.1 A szerződő felek jelen szerződést tényvázlatnak is elfogadják, kijelentik, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd valódi ügyleti akaratuknak megfelelően készítette el az okiratot.

A szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy az eljáró ügyvéd „A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. Tv. (Pmt.) és az Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a felek személyes adatait tartalmazó személyi azonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.

Az eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban meghatározott esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél átvilágítás során a bemutatott iratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és az adatokat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

- 7.2 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy – a jelen Szerződés aláírásával – a jelen Szerződés elkészítésére, ügyvédi ellenjegyzésére, valamint a földhivatali eljárásban a jogi képviselőre, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400 számú nyomtatványának elkészítésére, és a Földhivatalhoz történő benyújtására megbízást és meghatalmazást adnak a Dr. Vágner Elza (székhelye: 2483 Gárdony, Szabadság út. 16.) ügyvédnek. Eljáró ügyvéd a felek meghatalmazását és megbízását az okirat ellenjegyzésével elfogadja

Alulírott, Dr. Vágner Elza ügyvéd, miután meggyőződtem az ügyfelek ügyleti képességéről és jogosultságáról, illetve valódi szándékáról, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmát és jogkövetkezményeit megmagyaráztam, akik kijelentették, hogy az okirat tartalma az ügyfelek valóságos ügyleti akaratának mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyóan **6 (hat)** példányban aláírták. Ezt követően az okiratot ellenjegyzem:

Kelt Gárdony, 2021. május 26. napján

.....
Tóth István polgármester
Gárdony Város Önkormányzat
Eladó képviselőjében

.....
Halász Csaba
Vevő I.

.....
Halász Kata
Vevő II.

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Gárdonyban, 2021. május 26. napján

Dr. Vágner Elza ügyvéd
 2483 Gárdony, Szabadság út.16.
 KASZ: 36070848