

E/4

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2023. szeptember 27-én tartandó ülésére**  
**a gárdonyi 6036/63 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződés aláírásának tárgyában**

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 382/2023.(VIII.09.) számú határozatával döntött, a gárdonyi 6036/63 hrsz-ú 327 m<sup>2</sup> területű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Varsa Sport Kft. számára 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 Képviselő-testülete a 382/2023.(VIII.09.) számú határozata értelmében a mellékelt 6036/63 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződést tartalmilag és formailag aláírásra alkalmasnak tekinti.

Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

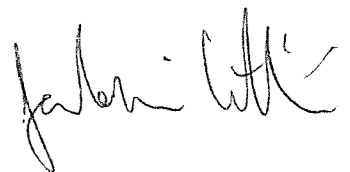
Határidő: 2023. 10. 31.

Felelős: Jankovics Zoltánné jegyző

Gárdony, 2023. szeptember 25.

Tóth István  
Polgármester

Készítette: Fekete György vagyonkezelő



## Adásvételi szerződés

mely létrejött az alulírott helyen és napon egyrészt **Gárdony Város Önkormányzat** (törzsszám: 15727392, adószám: 15727392-2-07, statisztikai számjel: 15727392-8411-321-07) ( 2483 Gárdony, Szabadság út 20-22. szám ) alatti Önkormányzat **Eladó** – képviselőjében Tóth István polgármester - (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészt **VARSA SPORT Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 13-09-199815, KSH azonosító: 26739115-6810-113-13., adószám: 26739115-2-13.) (2011 Budakalász, Márton Áron u. 28. szám) szám alatti Társaság **Vevő** - képviselőjében **Koltai Viktor János** (születési családi és utóneve: Koltai Viktor János, születési hely, idő: Budapest, 1968.09.29., anyja neve: dr. Halmágyi Éva, személyi azonosítója: 1-680929-5313, adóazonosító jele: 8371613199) 2011 Budakalász, Márton Áron u. 28. szám) alatti lakos ügyvezető - (a továbbiakban: **Vevő**) között az alábbi feltételek szerint:

1./ Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos 1/1 tulajdonát képezi a **Gárdony belterület, 6036/63 hrsz.** alatt felvett, 327 m<sup>2</sup> alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, per- teher és igénymentesen (a továbbiakban: **1. pontban körülírt ingatlan vagy Ingatlan**).

Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy az Ingatlan közvetlen közmű kapcsolattal jelenleg nem rendelkezik, de közművesítése a Holdfény sétányban található közművekhez való csatlakozással valósítható meg.

Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy az Ingatlan beépíthetősége 40 %-os beépíthetőség, maximum 6,0 m építménymagassággal.

Eladó az esetleges ingatlan-nyilvántartáson kívüli egyéb tulajdonjogi igényt is beleértve, szavatol a Vevő per-, teher, és igénymentes tulajdonszerzéséért. Eladó a fenti adatokat a 2023.10.01. napján kelt tulajdoni lap másolattal igazolta.

Eladó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (az „Nvtv.”) 14. § (2) bekezdése és (4) bekezdése alapján – figyelemmel Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5.§ (5) bekezdés c) pontjára – a jelen szerződésben rögzített jogügylet vonatkozásában a **Magyar Államot törvényi elővásárlási jog** illeti meg.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése szerint a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. jogosult.

**Gárdony Város Önkormányzat**  
eladó  
képviseletében  
Tóth István polgármester

**VARSA SPORT Korlátolt**  
**Felelősségű Társaság**  
vevő  
képviseletében:  
Koltai Viktor János ügyvezető

Ellenjegyzem, Gárdonyban 2023-10-01. napján  
Dr Fecser Péter ügyvéd (KASZ: 36059872)  
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. szám. 3. emelet 3. ajtó

Eladó vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződést mint teljes körű vételi ajánlatot a jelen szerződés minden fél általi aláírását követő 8 munkanapon belül tértivevényes küldeményként az elővásárlásra jogosult részére megküldi vagy igazolható módon személyesen kézbesíti azzal a felhívással, hogy az MNV Zrt. a Magyar Államot megillető elővásárlási jogot az elővásárlási felhívás személyes kézbesítése esetén a jelen szerződés kézhezvételét követő, postai küldeményként történő feladása esetén a feladást követő 35 napon belül jogosult gyakorolni. Felek egyezően kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult Magyar Állammal szemben hatálytalan (relatív hatálytalanság).

Felek egyezően rögzítik, hogy amennyiben az MNV Zrt. az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló jogvesztő határidőn belül e jogáról írásban kifejezetten lemond (nemleges nyilatkozat), vagy nem nyilatkozik (hallgatás), úgy a jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben is hatályossá válik. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozatáról, vagy a nyilatkozattételi határidő eredménytelen elteltéről a Vevőt haladéktalanul, de legkésőbb 8 munkanapon belül igazoltan értesíti.

Felek tudomással bírnak arról, hogy Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásának a feltétele a fentebb körülírt írt lemondó nyilatkozat megléte, vagy annak igazolása, hogy az elővásárlásra jogosult felhívása megtörtént.

Felek rögzítik, hogy abban az esetben ha a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, akkor Eladó a Vevő által már kifizetett vételárat Vevő részére visszafizeti.

2./ Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja Vevőnek, Vevő megvásárolja Eladótól az 1. pontban megjelölt ingatlant **36.260.000 Ft + 27 % (9.790.200 Ft) ÁFA**, azaz összesen **46.050.200 Ft**, azaz **Negyvenhatmillió-ötvenezer-kétszáz forint** vételárért.

Felek rögzítik, hogy Vevő a vételárat Eladó részére banki átutalás útján Eladó alábbi bankszámlaszámára: OTP Bank Nyrt. 11736082-15362852 teljes mértékben megfizette. Eladó a teljes vételár átvételét elismeri és nyugtázza.

3./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlant Eladó a mai napon adja Vevő birtokába.

4./ Vevő az ingatlant ismeri, s azt jelenlegi megtekintett állapotában vásárolja meg Eladótól. Eladó a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:62. §-a szerinti együttműködési kötelezettségre, valamint a kellékszavatosságra (Ptk. 6:159-167. §) és a jogszatosságra (Ptk. 6:175-176. §) vonatkozó rendelkezésekre tekintettel kijelenti, hogy semmi olyan

**Gárdony Város Önkormányzat**  
**eladó**  
**képviselésében**  
**Tóth István polgármester**

**VARSA SPORT Korlátolt**  
**Felelősségű Társaság**  
**vevő**  
**képviselésében:**  
**Koltai Viktor János ügyvezető**

**Ellenjegyzem, Gárdonyban 2023-10-01. napján**  
**Dr Fecser Péter ügyvéd (KASZ: 36059872)**  
**1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. szám. 3. emelet 3. ajtó**

körülményről nincs tudomása, ami az Ingatlan állagát, vagy használatát akár jogilag, akár műszakilag akadályozza, vagy veszélyezteti.

5./ Eladó a jelen szerződés aláírásával véglegesen, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

6./ Felek kijelentik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény visszterhes vagyónátruházási illetékre vonatkozó-, és a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény ingatlan átruházásból származó jövedelemre vonatkozó rendelkezéseit ismerik.

Felek tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés földhivatali benyújtásához mellékelni kell a Vevő által kitöltött és aláírt NAV B400 nyomtatványt, amelynek kitöltéséért és tartalmáért a Vevő felelősséggel tartozik, azonban az az adóbevallását nem pótolja. A jelen ingatlan adásvételi szerződéssel felmerülő alábbi költséget és illetéket (a visszterhes vagyónátruházási illetéket, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját), továbbá a szerződéskötés ügyvédi munkadíját kizárólag a Vevő viseli.

Vevő az Itv. 26 §. (1) bekezdésének a. pontja alapján vállalja, hogy az Ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat építenek, és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át, így ennek megfelelően illeték-mentesség illeti meg őket.

7./ Az Ingatlant terhelő közüzemi díjakat, esetleges adó jellegű tartozásokat a birtokba adásig Eladó, ezt követően Vevő fizeti meg.

8./ Eladó kijelenti, hogy 15727392 törzsszám alatt nyilvántartott és bejegyzett Önkormányzat, melynek képviselőjében az önálló és kizárólagos aláírási joggal rendelkező polgármester jár el. Eladó csatolja a képviselői jogának igazolására az alábbi iratokat: aláírási címpéldány.

Eladó rögzíti, hogy a Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a jelen jogügyletkez 382/2023. (VIII.09.) számú határozatával hozzájárult.

Vevő kijelenti, hogy a Budapest Környéki Törvényszék Cégbíróságán bejegyzett gazdasági társaság, melynek képviselőjében az önálló és kizárólagos aláírási joggal rendelkező ügyvezető jár el. Vevő Társaság képviselői jogának igazolása érdekében kérjük a T. Földhivatalt, hogy az Inyvtv. 37.§ (3a) bekezdése alapján a társaság

**Gárdony Város Önkormányzat**  
eladó  
képviseletében  
Tóth István polgármester

**VARSA SPORT Korlátolt**  
Felelősségű Társaság  
vevő  
képviseletében:  
Koltai Viktor János ügyvezető

Ellenjegyzem, Gárdonyban 2023-10-01. napján  
Dr Fecser Péter ügyvéd (KASZ: 36059872)  
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. szám. 3. emelet 3. ajtó

cégkivonatát és a képviselő aláírás-mintáját a Cégbíróságtól elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szerezze be.

**9./** Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az illetékes Földhivatalhoz és hatóságokhoz történő benyújtásával és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a képviseletükkel, továbbá a NAV adatlap kitöltésével és aláírásával **Dr. Fecser Péter** ügyvédet, a FECSER ÉS PÓKA Ügyvédi Iroda (1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. szám. 3. emelet 3. ajtó, postacím: 1539 Budapest, Pf. 558.) (Kamarai Azonosító Száma: 36059872) tagját bízták meg, aki a megbízást a jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

**10./** Jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál, és a felek aláírásukkal igazolják, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatosan a szerződésben leírt nyilatkozatokat tették meg.

**11./** A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogi szabályozás, elsősorban a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Felek a szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Gárdony, 2023.10.01.

**Gárdony Város Önkormányzat**  
eladó  
képviseletében  
**Tóth István polgármester**

**VARSA SPORT**  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
vevő  
képviseletében:  
**Koltai Viktor János ügyvezető**

**Gárdony Város Önkormányzat**  
eladó  
képviseletében  
**Tóth István polgármester**

**VARSA SPORT Korlátolt**  
Felelősségű Társaság  
vevő  
képviseletében:  
**Koltai Viktor János ügyvezető**

Ellenjegyzem, Gárdonyban 2023-10-01. napján  
Dr Fecser Péter ügyvéd (KASZ: 36059872)  
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. szám. 3. emelet 3. ajtó

**Ellenjegyzem, Gárdonyban 2023.10.01. napján  
Dr Fecser Péter ügyvéd (KASZ: 36059872)  
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. szám. 3. emelet 3. ajtó**

**Gárdony Város Önkormányzat  
eladó  
képviselésében  
Tóth István polgármester**

**VARSA SPORT Korlátolt  
Felelősségű Társaság  
vevő  
képviselésében:  
Koltai Viktor János ügyvezető**

**Ellenjegyzem, Gárdonyban 2023-10-01. napján  
Dr Fecser Péter ügyvéd (KASZ: 36059872)  
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 19. szám. 3. emelet 3. ajtó**