

E/1

ELŐTERJESZTÉS
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. április 17-én tartandó ülésére
„Elővásárlási jogról döntés” tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gárdony külterület 074/1/L hrsz. alatt nyilvántartott 51 m² alapterületű, „lakóház” megnevezésű, természetben a 2484 Gárdony, Agárdpuszta 5. ép. 9. a. szám alatt elhelyezkedő ingatlan ¼ arányú tulajdoni hányadát értékesíteni kívánja tulajdonosa.

A felépítmény - földhasználati jog alapján - a Gárdony Város Önkormányzat tulajdonában álló Gárdony, külterület 074/1 hrsz-ú ingatlanon van, ezért az Önkormányzatnak elővásárlási joga áll fenn az épületre, amelynek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli az ingatlant.

A per-, teher-, és igénymentes ingatlan ¼ arányú tulajdoni hányadának Felek által kölcsönösen elfogadott vételára 4.000.000,- Ft.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet, a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

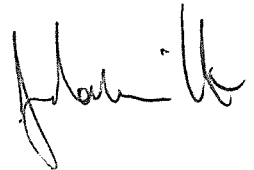
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2024. április 12. napon kelt, Gárdony külterület 074/1/L hrsz. alatt nyilvántartott 51 m² alapterületű, „lakóház” megnevezésű, ingatlan 1/4 tulajdoni hányadára vonatkozó adásvételi szerződést megismerte. Az Önkormányzat elővásárlási jogával nem kíván élni, a tulajdonjog változáshoz hozzájárul.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2024. április 15.

Tóth István
polgármester



Készítette: Vargáné dr. Kállai Marianna szervező

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. SZERZŐDŐ FELEK

Amely létrejött egyrészről:

Családi és utóneve: MOHÁCSI KRISZTIÁN
Születési családi és utóneve: Mohácsi Krisztián
Anyja születési neve:
Születési hely és idő:
Lakcíme: 2484 Gárdony, Agárdpuszta 6. ép. 2.a.
Személyi igazolvány száma:
Lakcímet igazoló hatósági ig. sz.:
Személyi szám:
Adóazonosító:
mint eladó, (a továbbiakban: mint Eladó); valamint

másrészről:

Családi és utóneve: TURÁNYI JÓZSEF
Születési családi és utóneve: Turányi József
Anyja születési neve:
Születési hely és idő:
Lakcíme: 2484 Gárdony, Agárdpuszta 6. ép. 2.a.
Személyi igazolvány száma:
Lakcímet igazoló hatósági ig. sz.:
Személyi szám:
Adóazonosító:
mint vevő (a továbbiakban: Vevő) – a továbbiakban együtt: Szerződő felek - között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

II. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA

- Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát a TAKARNET rendszerből jelen szerződéskötés napján lekért tulajdoni lap szerint a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala nyilvántartásában fellelhető, GÁRDONY belterület 074/1/L hrsz. alatt nyilvántartott, 51 m² térmértékű, „lakóház” megnevezésű, természetben GÁRDONY külterület 074/1/L hrsz. alatt fellelhető ingatlan (a továbbiakban: *ingatlan*) Mohácsi Krisztián eladó 1/4 arányú tulajdonában álló tulajdoni hányada képezi. Az ingatlan további 1/4 arányú tulajdoni hányada Mohácsi Krisztián vevő tulajdonában marad, az ingatlan további 1/2 arányú tulajdoni hányada Tóth László (anyja születési neve: _____, születési hely és idő: Tápióbecske, 1 _____, lakcíme: _____, személyi igazolvány száma: _____, lakcímet igazoló hatósági ig. sz.: _____) személyi szám: _____, adóazonosító: _____) tulajdonát képezi.

Kézzel írt

Mohácsi Krisztián
eladó

Turányi József
vevő

Dr. Almási-Horváth Csilla
Ügyvéd

2. Szerződő felek a lekért tulajdoni lap tanúsága alapján megállapítják, hogy a tulajdoni lap szelejegyeket nyilvántartó rovata bejegyzést, elintézetlen kérelmet nem tartalmaz, az ingatlan tulajdoni lapjának
- I. része 3. szám alatti rovata szerint az ingatlant illeteli a Gárdony külterület 074/1 hrsz-ú ingatlant terhelő földhasználati jog,
 - III. része (teherlapja) 1. szám alatti rovata szerint az ingatlant terheli VÁROSI JOGÚ NAGYKÖZSÉGI TANÁCS GÁRDONY (2483 GÁRDONY) jogosult javára 33583/1987.03.02. számon bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom az elővételi jog biztosítására; fentiekén kívül a tulajdoni lap tanúsága alapján az ingatlan per-, teher- és igénymentes.
3. Szerződő felek rögzítik, s tudomásul veszik, tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra bejegyzett, a jelen szerződés II/2. pontjában részletezett fennálló elidegenítési és terhelési tilalomra, a Ptk. 6:119. § alapján jelen szerződés hatályosságához az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájárulása szükséges, ennek hiányában jelen szerződés nem válik hatályossá.
4. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 15 napon belül beszerzi Gárdony Város Önkormányzatától - mint a jelen szerződés 2. pontjában és alpontjában részletezett elidegenítési és terhelési jog jogosultjától - a tulajdonjog változáshoz történő hozzájárulást és ezen határidőben okiratszerkesztő ügyvéd részére átadja.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy lévén az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, a Ptk. 5:81. § rendelkezése alapján a tulajdonostársakat (a jelen szerződés 1. pontjában hivatkozott tulajdoni lap szerint: Tóth László 2764 Tápióbicske, Damjanich út 4. szám alatti lakost) elővásárlási jog illeti meg.
6. Fentiekre figyelemmel okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket arról, hogy jelen adásvételi szerződés hatályba léptető feltétele az elővásárlási jogosult e jogáról való lemondása, melynek megfelelően szerződő felek kötelesek az adásvételi szerződést elővásárlásra jogosulttal közölni. Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában
- az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján és az elővásárlásra jogosult a megadott feltételekkel megvásárolja az ingatlant;
 - a szerződési ajánlat elfogadására 15 napos határidő alatt ilyen nyilatkozatot nem tesz, vagy úgy nyilatkozik, hogy nem él elővásárlási jogával – a szerződés a jelen okiratban rögzített felek között jön létre a Ptk. 6:222. § (3) bekezdésében foglaltak alapján.
7. Felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlásra jogosult tulajdonostárs részére kötelesek megküldeni az adásvételi szerződést, s jelen adásvételi szerződésben rögzített szerződő felek között kizárólag abban az esetben jön létre az adásvételi jogügylet, amennyiben az elővásárlásra jogosult ezen jogukkal élni nem kíván. E körben a jelen szerződés 16. pontjában foglaltak érdemben determinálják a jogügylet meghiúsulása esetén az elszámolást.
8. Szerződő felek a jelen szerződés 5. pontjában részletezettekre figyelemmel rögzítik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd jelen adásvételi szerződést kizárólag a tulajdonostársak jelen szerződés 6. pontjában rögzített nyilatkozattételének kézhezvételét követően, ennek hiányában a jelen adásvételi szerződés tulajdonostárs részére történt kézbesítésétől számított 15 nap elteltét (nyilatkozattételi határidő) követően jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani.
9. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés II/1. pontjában körülírt ingatlan – a jelen szerződés II/2. pontjában részletezett elidegenítési és terhelési tilalmon kívül - per-, teher- és igénymentes, azt semminemű tartozás nem terheli, arról önállóan, szabadon rendelkezik, adó tartozása, közüzemi és egyéb díjhátraléka sem jelen szerződés megkötésekor, sem a birtokbaadásakor nem áll s nem fog fennállni, az ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, követelés biztosítékát.
10. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy egyebekben nincs harmadik személynek olyan joga (különösen, de nem kizárólagosan: elővásárlási jog, vételi jog, használati jog, szolgalmi jog, zálogjog jog stb.), amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését korlátozná. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlant jelen szerződés megkötését követően a tulajdonjog átszállásáig nem terheli meg, arra jogot nem alapít.
11. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan nem került apportálásra semmiféle vállalkozás, szervezet, gazdasági társaság részére, az ingatlant székhelyül, telephelyül, fióktelepként nem használja semmiféle vállalkozás, szervezet, társaság.

Kéjegyek

Mohácsi Krisztián
eladó

Turányi József
vevő

dr. Almási-Horváth Csilla
ügyvéd

12. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, az ingatlan szerződés szerű használatra alkalmas.
13. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai és kötelezettségvállalásai az Ingatlan birtokbaadásakor és tulajdonba adásakor is helytállóak és a valóságnak megfelelőek lesznek.
14. Vevő kijelenti, hogy határozott kötelmi szándéka tehermentes ingatlan megvásárlásra irányul, mely ingatlan megvásárláshoz szükséges vételárat saját forrásból kívánja biztosítani.
15. Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdésének a) pontja alapján tekintettel arra, hogy szerződő felek tájékoztatása szerint az épület hasznos alapterülete 50 m²-nél kisebb, az épület energetikai jellemzőinek tanúsítására vonatkozóan kötelezettségük nem áll fenn.

III. SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

16. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó eladja, Vevő megtekintett állapotban, megvásárolja a jelen szerződés II.1.) pontjában körülírt ingatlan Mohácsi Krisztián eladó 1/4 arányú tulajdoni hányadát mindösszesen **4.000.000.- forint azaz négymillió forint kölcsönösen és egybehangzóan kialakított vételár (a továbbiakban: vételár)** ellenében.
17. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a NAV illetékbeszedési osztálya a visszerthes vagyónátruházási illeték kiszabásánál az ingatlanok forgalmi értékét mint visszerthes vagyónátruházási illeték kiszabásának alapját a felek által meghatározott és kialakított vételártól eltérően (akár attól magasabb, akár attól alacsonyabb) értékben is meghatározhatja, azonban szerződő felek számára ezen körülmény sem a vételár felemelésére, sem a vételár leszállítására alapot nem szolgáltathat.
18. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg azzal, hogy felek a vételárat valósnak és ténylegesnek fogadják el, annak árát az ingatlan állapotára s az ingatlanpiac helyzetére tekintettel állapították meg. Szerződő felek a szerződés megtámadásának jogáról a vételár mértékét tekintve lemondanak.
19. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a vételárból **3.700.000.- forint azaz hárommillió-hétszáz ezer forint** összeget jelen szerződés aláírását megelőzően, 2024 márciusában megfizetett Eladó részére Eladó rendelése szerint, az Eladó által teljesítési helyként Tóth Beatrix (an.: Juhász Gizella, Agárd, Agárdpuszta 5. ép. 10/A szám alatti lakos) bankszámlaszámára történt átutalás útján azzal, hogy ezen vételárrészt Eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan Tóth László tulajdonában álló 1/2 arányú tulajdoni hányadának első vételárrészletének megfizetésére fordította. Vevő a vételárból fennmaradó 300.000.- forint azaz háromszáz ezer forint összeget jelen szerződés aláírását megelőzően, ugyancsak 2024 márciusában készpénzben fizette meg Eladó részére.
20. Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy a **4.000.000.- forint azaz négymillió forint** összeg, azaz a teljes vételár összege Vevő által részére részben az általa teljesítési helyként megadott bankszámlaszámra történt átutalás útján, részben készpénzben a jelen szerződés 19. pontjában írtak szerint megfizetésre került, melyre figyelemmel Eladó jelen szerződés aláírásával a **teljes vételár egyösszegű és hiánytalan átvételét** jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

IV. INGATLAN- NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉS

21. Szerződő felek kérik az illetékes Fejér Vármegyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatalától jelen szerződés alapján az adásvétel tárgyát képező, jelen szerződés II.1.) pontjában körülírt, azaz a GÁRDONY belterület 074/1/L hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan Mohácsi Krisztián eladó 1/4 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan Mohácsi Krisztián eladó 1/4 arányú tulajdoni hányadának törlését és Turányi József vevő 1/4 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését azzal, hogy Mohácsi Krisztián eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adja ahhoz, hogy az ingatlanra Turányi József vevő 1/4 arányú tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyerjen (**bejegyzési engedély**).

Kézzel

Mohácsi Krisztián
eladó

Turányi József
vevő

dr. Almási-Horváth Csilla
ügyvéd

V. VEGYES RENDELKEZÉSEK

22. Szerződő felek a birtokbaadás kapcsán rögzítik, hogy az ingatlant jelen szerződés megkötésekor és azt követően is Mohácsi Krisztián és családja tartja birtokában, így külön birtokbaadási eljárásra nem kerül sor.
23. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindannyian deviza belföldiek, egyaránt magyar állampolgárok, részükről az elidegenítést, illetve a tulajdon- és vagyoni értékű jogszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák, cselekvőképességük teljes birtokában vannak.
24. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 2013. évi V. tv. (Ptk.) vonatkozó rendelkezései irányadóak.
25. Szerződő felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják. Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.
26. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos közlést, jognyilatkozatokat, amely a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni, és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen tették, elektronikus levél formájában vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként küldték meg. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 10. napon akkor is megérkezettnek, illetve kézbesítettnek tekintendő, ha a másik fél a küldemény átvételét megtagadta, ha a tértivevény „nem kereste”, „ismeretlen”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a másik fél bármely oknál fogva a küldeményt nem vette át.
27. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi igényt vagy vitás kérdést, amely a jelen szerződésből, vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, elsődlegesen peren kívüli megegyezés útján kívánják rendezni, jogvita esetén a vonatkozó eljárásjogi törvényben rögzített hatásköri s illetékeségi szabályokat alkalmazzák.
28. Vevő kioktatást nyert arról, hogy az adásvételi szerződés megkötése során az ingatlan tulajdonjogának visszerthes megszerzése okán őt illetékfizetési kötelezettség fogja terhelni, melynek mértéke: a vételár 4 %-a. Eladó kijelenti, hogy tisztában van a vonatkozó adójogi szabályokkal.
29. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket, valamint a jelen okirat földhivatalhoz történő benyújtásával egyidejűleg fizetendő 6.600.- forint összegű igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli.
30. A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján. A felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Az ellenjegyző ügyvéd a felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

Kéjegyek

Mohácsi Krisztián
eladó

Turányi József
vevő

dr. Almási-Horváth Csilla
ügyvéd

31. Szerződő felek tudomásul veszik az ügyvelei tevékenységéről sz. 2017. évi LXXXVIII. tv. 11. cikkének rendelkezését: 32. § (2) Az ügyvéd azt a természetes személyt, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel, személyazonosságra alkalmas okmánya megtekintésével azonosítja. (3) Az ügyvéd a természetes személy adatait a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általa bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból, a járművezetői engedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a központi idegenrendészeti nyilvántartásból elektronikus úton a következő adatokat igényelheti: a) természetes személyazonosító adatok, b) állampolgárság, hontalanság, menekült, bevándorolt, letelepedett, illetve EGT-állampolgár jogállás, c) lakcím, d) arckép, e) aláírás, f) a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 18. § (5) bekezdése szerinti tények, g) a külföldre utazásról szóló 1998. évi XII. törvény 24. § (1) bekezdés f) pontja szerinti adatok és az okmány érvényességi ideje, h) a közúti közlekedési nyilvántartásról szóló 1999. évi LXXXIV. törvény 8. § (1) bekezdés b) pont (a)-(b) alpontja szerinti adatok, i) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény 76. § (2) pontja, 80. § (1) bekezdés b) és c) pontja, valamint a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvény 95. § (1) bekezdés g) pontja, 96. § (1) bekezdés g) pontja, továbbá 100. § (1) bekezdés b) és c) pontja szerinti adatok. Az ügyvéd közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló eljárásban való jogi képviseletre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt köteles a (2) bekezdés szerinti természetes személy tekintetében a bemutatott okmányra vonatkozó, a (3) bekezdés szerinti adatokat igényelni. Az adatigénylésért ebben az esetben sem az ügyvédtől, sem az azonosított személytől vagy szervezetétől nem kérhető díj, költségtérítés vagy más ellenérték.
32. Szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésével, a szerződéssel kapcsolatosan valamennyi eljárás során és hatóság előtt történő képviselet ellátásával, az ingatlan adásvételi ügylet bejelentésével kapcsolatos nyomtatvány (14B400) Vevő meghatalmazottjaként történő aláírásával, továbbá a tulajdonjog bejegyzése iránti földhivatali eljárásban a kizárólagos képviselet ellátásával megbízzák Dr. Almási-Horváth Csilla ügyvédet (8000 Székesfehérvár, Marosi Arnold utca 3. 1/1.), mely megbízást ill. meghatalmazást megbízott jelen szerződés ellenjegyzésével *elfogadja*.
33. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okiratot elfogadják ügyvédi tényvázlatként, tekintve, hogy valamennyi szerződéses rendelkezés kapcsán az okiratszerkesztő ügyvéd részükre részletes tájékoztatást adott, jelen szerződés kötetmi szándékuknak megfelelően készült el.
34. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés akarat-kijelentéseiket helyesen tartalmazza, melynek megfelelően jelen szerződést - amely 6 oldalból és 34 pontból áll - elolvasást és jogi értelmezést követően mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és időben 7 egymással egyező példányban írják alá, amelyből 1 példány Eladót, 1 példány Vevőt illeti, 1 példány az ellenjegyző ügyvéd nyilvántartásában kerül elhelyezésre, 3 eredeti példány pedig az illetékes földhivatal felé kerül benyújtásra.

Kelt: Székesfehérváron, 2024. április 12. napján

Mohácsi Krisztián
eladó

Turányi József
vevő

ELLENJEGYZEM

Székesfehérváron, 2024. április 12. napján

Dr. Almási-Horváth Csilla
ügyvéd

8000 Székesfehérvár, Marosi Arnold utca 3. I/1.

KASZ: 36065274

Kézijegyek

Mohácsi Krisztián
eladó

Turányi József
vevő

Dr. Almási-Horváth Csilla
ügyvéd

