

ELŐTERJESZTÉS
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. október 30-án tartandó testületi ülésére

„Elővásárlási jogról döntés” tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gárdony, külterület 074/1/K hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát értékesíteni kívánják a tulajdonosai. Az ingatlan 52 m² területű „lakóház” megnevezésű, egyéb önálló ingatlanként nyilvántartott, közművekkel nem rendelkező ingatlan, amely természetben 2484 Gárdony, Agárdpusztán található. Az ingatlan címét a tulajdoni lap nem tartalmazza.

Gárdony Város Önkormányzata – mint a Gárdony, külterület 074/1 hrsz-ú ingatlan, vagyis az épület alatti földterület tulajdonosa – elővásárlási joggal rendelkezik, amelynek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztek be.

Az adásvétel feltételeit a csatolt szerződés tartalmazza, amelynek főbb pontjai a következők:

- az ingatlan vételára 5.000.000,- Ft;
- a vételárból 1.000.000,- Ft a szerződés aláírásakor esedékes, 1.500.000,- Ft-ot 2025. december 30-ig, 2.500.000,- Ft-ot 2026. augusztus 31-ig kell megfizetni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését az ügyben!

1. Határozati javaslat

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Gárdony, külterület 074/1/K hrsz-ú ingatlanon fennálló elővásárlási jogával a mellékelt adásvételi szerződésben szereplő feltételek mellett nem kíván élni.

Határidő: érintett értesítésére: azonnal

Felelős: Eötvös Pál polgármester

2. Határozati javaslat

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Gárdony, külterület 074/1/K hrsz-ú ingatlanon fennálló elővásárlási jogával a mellékelt adásvételi szerződésben szereplő feltételek mellett élni kíván.

Az ingatlan vételárát, 5.000.000,- Ft-ot terhére biztosítja.

Felhatalmazza a Polgármestert a mellékelt adásvételi szerződéssel megegyező tartalmú szerződés aláírására.

Határidő: érintett értesítésére: azonnal

Felelős: Eötvös Pál polgármester

Gárdony, 2025. október 15.



Eötvös Pál
polgármester


Készítette: Vargáné dr. Kállai Marianna
Szervezési, Jogi és Humánpolitikai Iroda



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött
egyrésről

Ódor Jánosné (születési neve: Németh Mária, születési helye: Gárdony, születési ideje: 1949. április 29., anyja születési vezeték és utóneve: László Mária, személyi azonosító jele: 2-490429-5553, lakcíme: 2484 Gárdony, Diák utca 11., adóazonosító jele: 8300682538), mint Eladó I. (a továbbiakban: Eladó I.) és

Kovács Lászlóné (születési neve: Németh Erzsébet, születési helye: Enying, születési ideje: 1954. február 15., anyja születési vezeték és utóneve: László Mária, személyi azonosító jele: 2-540215-6049), mint Eladó II. (a továbbiakban: Eladó II., Eladó I. és Eladó II. a továbbiakban együtt: **Eladók**) másrésről

Turányi József (születési neve: Turányi József, születési helye Székesfehérvár, születési ideje: 1972. január 11., anyja születési vezeték és utóneve: Jakab Ilona, személyi azonosító jele: 1-720111-0982, lakcíme: 2484 Gárdony, Agárdpuszta 6 ép. fsz. 2 a, adóazonosító jele: 8383600739 8301170565), mint Vevő I. (a továbbiakban: Vevő I.) és

Mohácsi Noémi Katalin (születési neve: Mohácsi Noémi Katalin, születési helye: Gyula, születési ideje: 2005. október 16., anyja születési vezeték és utóneve: Juhász Katalin, személyi azonosító jele: 4-051016-7504, lakcíme: 2484 Gárdony, Agárdpuszta 5. 6. ép. 1. a., adóazonosító jele: 8506921791), mint Vevő II. (a továbbiakban: Vevő II., Vevő I. és Vevő II. a továbbiakban együtt: Vevők, Eladók és Vevők a továbbiakban együtt: Szerződő felek) között, alulírott napon és helyen a következő feltételek mellett:

1. Szerződés tárgya

1.1. Az **Eladó néhai Németh József halálával, mint törvényes örökösök megörökölték a Gárdony, külterület 74/1/K hrsz. alatt nyilvántartott 52 m² alapterületű, „lakóház” megnevezésű, egyéb önálló ingatlanként nyilvántartott, közművekkel nem rendelkező ingatlant, amely természetben a 2484 Gárdony, Agárdpusztán található. Az ingatlan címét a tulajdoni lap nem tartalmazza (A továbbiakban: **Ingatlan**).**

1.2. **Eladók** tulajdonjogukat dr Ujj József közjegyző 42020/N/238/2025/4. sz. hagyatékátadó végzésével igazolják, illetve szerződő felek megismerték a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által a földhivatali információs rendszeren keresztül 2025. augusztus 29. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolják, melyen elintézetlen széljegyként szerepel a fenti hagyatékátadó végzés alapján Eladók tulajdonjog bejegyzési kérelme. Eljáró ügyvéd a feleknek bemutatott tulajdoni lap szemle tartalmát a fentiek szerint ismertette.

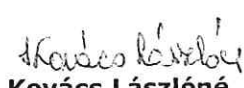
1.3. Az Ingatlant illeti a Gárdony, külterület, 074/1 hrszt-t terhelő földhasználati jog, továbbá arra a Városi Jogú Nagyközségi Tanács Gárdony javára a 33583/1987. 03. 02. sz. határozattal elővételi jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be, ezen túlmenően az Ingatlan per-, teher, és igénymentes.

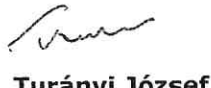
Az **Eladók** kijelentik továbbá szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a **Vevők** jelen Szerződés szerinti tulajdonszerzését, illetve az Ingatlan zavartalan és kizárólagos birtoklását, használatát, hasznosítását korlátozná, akadályozná vagy kizárná.

2. Szerződési akarat

Szerződő Felek megállapodnak, hogy **Eladók** eladják, a **Vevők** pedig megvásárolják az 1.1. pontban részletesen körülírt Ingatlant a fent leírt terhen túlmenően per-, teher- és igénymentesen az általuk megismert, megtekintett állapotban, a jelen szerződésben foglalt vételáron, akként, hogy a ingatlanok személyenként 1/2 arányban lesznek a tulajdonosai.


Ódor Jánosné
Eladó I.


Kovács Lászlóné
Eladó II.


Turányi József
Vevő I.


Mohácsi Noémi Katalin
Vevő II.



4.3. **Eladók** a teljes vételár megfizetését igazoló Tulajdonjog Bejegyzési Engedély 4 darab eredeti, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas példányát letéti megállapodás alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a szerződést ellenjegyző ügyvédnél (Dr. Vágner Elza ügyvéd, 2483 Gárdony, Szabadság út 16., Székesfehérvári Ügyvédi Kamara 254, KASZ: 36070848), mint letéteményesnél. A Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyben **Eladók** feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vételár megfizetésére tekintettel **Vevők 1/2- 1/2 arányú** tulajdonjoga **adásvétel jogcímen** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a **Gárdony, külterület 074/1/K hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlanra, az ingatlan-nyilvántartásba **Eladók** javára az INYER/2025/37200 sz. széljegy alapján bejegyzésre kerülő tulajdonjoga törlése mellett. **Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt letéti megállapodás alapján Letéteményes a Tulajdonjog Bejegyzési Engedély 3 eredeti példányát a szabályosan kitöltött ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt a vételár maradéktalan kiegyenlítésére vonatkozó igazolás rendelkezésre állása esetén jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatali osztályhoz.** Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár kiegyenlítésének minősül **Eladók** írásbeli értesítése az egyes vételárrészek megfizetéséről, továbbá ennek elmaradása esetén **Vevők** is jogosultak igazolni az átutalást teljesítő pénzügyi intézet által kiállított okirattal a teljesítés megtörténtét. Eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével igazolja, hogy a Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt letétbe vette.

6. Szavatosság

6.1 A **Vevők** kijelentik, hogy az **Ingatlant** ismert állapotban vásárolják meg.

6.2 Az **Eladók** szavatolják, hogy:

- az Ingatlannak általuk ismert hibája nincs, amely az adásvételkor általában szokásos megtekintés során ne lenne felismerhető;
- az Ingatlannal kapcsolatban nincs olyan körülmény, amely szomszédjogokat sérthet, vagy a használatát akadályozza akár jogi, akár műszaki szempontból, az Ingatlan rendeltetészerű használatra alkalmas;
- az Ingatlan az építési szabályok betartásával készült, azon engedély nélkül nem végeztek építési engedélyhez kötött, vagy jogszabályba ütköző munkálatokat;
- az Ingatlant gazdasági társaság székhelyként, telephelyként, fióktelepként nem jelölte meg, az – a Vevők családtagjain kívül – senki számára nem szolgál bejelentett lakcímként,
- az Ingatlanra Városi Jogú Nagyközségi Tanács Gárdony javára a 33583/1987. 03. 02. sz. határozattal elővételi jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztek be, ezért a szerződő felek e szerződés megkötésével megkeresik a jogosult jogutódját, Gárdony Város Polgármesteri Hivatalát, hogy a bejegyzett terhet törölje, illetve a jogügyletbe járuljon hozzá. Az Eladók kijelentik, hogy a fentiekben ismertetett terhen túlmenően az ingatlan per- teher- és igénymentes; a **Vevők** az Ingatlanon korlátozásmentes tulajdonjogot fognak szerezni;

7. Illetékre és jövedelemadóira vonatkozó rendelkezések

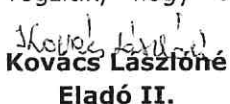
7.1 A jelen szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását. A felek kijelentik továbbá, hogy tisztában vannak a jelen Ingatlan értékesítéshez, illetve a jelen jogügyletbe kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre vonatkozó rendelkezésekkel.

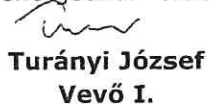
7.2. A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a **Vevők** viselik.

8. Energetikai tanúsítvány

A szerződő felek rögzítik, hogy Vevők energetikai tanúsítványra nem tartanak igényt.


Odor Jánosné
Eladó I.


Kovács Lászlóné
Eladó II.


Turányi József
Vevő I.


Mohácsi Noémi Katalin
Vevő II.



9. Záró rendelkezések

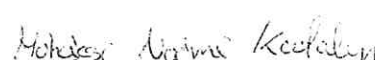
- 9.1 A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien teljes cselekvőképes, magyar állampolgárok, jelen szerződés megkötésére jogosultak, szerződési képességük nem korlátozott.
- 9.2. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – és a Jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: JÜB) és az annak alapján kiadott 2/2007. (XI.19) MÜK szabályzat a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról alapján azonosítási kötelezettség terheli szerződő felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.
- A Felek adatai a fent megjelölt rendelkezések alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és a JÜB szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
- 9.3. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) naptári napon belül kötelesek Ellenjegyző ügyvédet írásban értesíteni. A szerződő felek hozzájárulunk ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adatainkat a megbízás teljesítése keretében kezelje.
- 9.4. A szerződő felek az adásvételi szerződés megszerkesztésével és földhivatali eljárásban történő képviselőjükkel dr. Vágner Elza ügyvédet (2483 Gárdony, Szabadság út 16., KASZ: 36070848) bízzák meg, aki a szerződés aláírásával a megbízást elfogadja.
- 9.5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók.
- 9.6. A Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogaikat és kötelezettségeiket illetően részletesen kiiktatta őket, melyet megértettek.
- A Felek a jelen Szerződést átolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 8 (nyolc) példányban írják alá.

Gárdony 2025. augusztus 29.


Odor Jánosné
Eladó I.


Kovács Lászlóné
Eladó II.


Turányi József
Vevő I.


Mohácsi Noémi Katalin
Vevő II.

Alulírott dr Vágner Elza ügyvéd (2483 Gárdony, Szabadság út 16., KASZ 36070848) jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Gárdonyban, 2025. augusztus 29. napján


dr Vágner Elza ügyvéd
(2483 Gárdony, Szabadság út 16., KASZ szám: 36070848)

