

KIVONAT
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2020. február 12-én megtartott rendkívüli testületi üléséről

7.) A gárdonyi 7629/1 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Előadó: Tóth István polgármester

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-
testületének
71/2020. (II. 12.) határozata
a gárdonyi 7629/1 hrsz-ú ingatlan
értékesítéséről

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete értékesíti a 7629/1 hrsz-ú, 1.100 m² területű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant Farkas Krisztián János és felesége Farkas Maria 2484 Gárdony, Eötvös tér 5. szám alatti lakosok számára 13.000.000 Ft vételáron.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

Megbízta a Jegyzőt az adásvételi szerződés előkészítésével és a Képviselő-testület elé terjesztésével.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jankovics Zoltánné jegyző

Kmf.

Tóth István sk.
polgármester

Jankovics Zoltánné sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Pétervári Istvánné
szervező

Gárdony, 2020. február 13.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Gárdony Város Önkormányzat** (székhely: 2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.; képviseli: Tóth István polgármester; statisztikai számjele:; adószáma:), mint **Eladó** (a továbbiakban: „**Önkormányzat vagy Eladó**”);

másrészről **Farkas Krisztián János**

2484 Gárdony-Agárd Eötvös tér 5. sz. alatti lakos és

Farkas Maria

) 06-550 Szrensk, Slawkowo 5. (Poland-Lengyelország) sz.
alatti lakos, mint **Vevők** (a továbbiakban Vevők), (mindkettőjük képviselőjében: Dr. Hildenbrand Katalin ügyvéd (1196 Budapest, Kisfaludy u. 145.; KASZ: 36061523), a 2020. napján kelt ügyvédi meghatalmazás alapján, mint a Vevők, mint Meghatalmazók nevében és képviselőjében eljáró Meghatalmazott), (a továbbiakban együtt: Szerződő Felek vagy Felek)

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

Bevezető rendelkezések, az adásvétel tárgya:

- 1.1. A Szerződő Felek megállapítják, hogy az Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatalánál, a **Gárdony, belterület 7629/1** hrsz. alatt nyilvántartott, 1100 m² alapterületű „Kivett közterület” elnevezésű belterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
- 1.2. A szerződő felek a jelen szerződéshez 1. számú mellékletként csatolják az eljáró ügyvéd által a TAKARNET szolgáltatás keretében 2020. augusztus napján beszerzett nem hiteles, teljes tulajdoni lap másolatát, melynek valós eredetéért az eljáró ügyvéd feltétlen szavatosságot vállal. A fenti időpontban kiadott tulajdoni lap III. (teher) oldala bejegyzést nem tartalmaz, az ingatlan tulajdoni lapján elbírálatlan széljegy nem szerepel. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján Eladó, „Gárdony Város Önkormányzata” néven szerepel, a helyes név „Gárdony Város Önkormányzat”.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2020. augusztus napján:

Dr. Szikszai Edina ügyvéd

KASZ:36072837

.....
Dr. Szikszai Edina
ügyvéd

.....
Gárdony Város Önkormányza
Eladó

.....
Farkas Krisztián János
Vevő

.....
Farkas Maria
Vevő

- 1.3. A szerződő felek a jelen szerződéshez 2. számú mellékletként csatolják a fentiekben hivatkozott ügyvédi meghatalmazást, mely alapján a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlannal kapcsolatosan Dr. Hildenbrand Katalin ügyvéd (1196 Budapest, Kisfaludy u. 145.; KASZ: 36061523), Meghatalmazott, a Vevők képviselőjében jelen adásvételi szerződést teljes jogkörrel megkötheti.
- 1.4. Szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete a 71/2020. (II.12.) sz. határozata alapján hozzájárult a fentiekben megjelölt ingatlanok - adásvétel útján - a Vevők részére történő értékesítéséhez 13.000.000.- Ft, azaz Tizenhárommillió forint vételáron, azzal, hogy az Ingatlan vételára az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bek. k) pontja alapján Áfa-t nem tartalmaz. A vevők a fentiekben megjelölt vételárat elfogadták az ingatlan megvásárlásával kapcsolatosan. A határozat a jelen szerződés 3. számú mellékletét képezi.
- 1.5. Tekintettel az adásvétel tárgyát képező Ingatlan közterület jellegére, szerződő felek kérik annak okiratba foglalását, hogy a jogügylet teljesedésbe menése esetére, a teljes vételár kifizetése után, az Eladó a/2020. (VIII.....) sz. határozatával hozzájárult az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan rendeltetésének megváltoztatásához, „kivett, beépítetlen terület”-re. Eladó vállalja, hogy - ha és amennyiben - a nevezett ingatlan rendeltetésváltoztatásához részéről közreműködés szükséges, minden észszerű nyilatkozatot megtesz annak érdekében, hogy a rendeltetésváltozás a lehető legrövidebb időn bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. A határozat a jelen szerződés 4. számú mellékletét képezi.
- 1.6. A fenti ingatlant, annak minden természetes és törvényes tartozékaival együtt az Eladó eladja a Vevők részére, akik azt az Eladótól 1/2-1/2 arányban megvásárolják.
- 1.7. A Vevők kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező, 1.1. pontban körülírt Ingatlant ismerik, azt megtekintett állapotban vásárolják meg az Eladótól, észrevételük nincs. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása arról, hogy az Ingatlannak általa is ismerhető rejtett hibája lenne.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2020. augusztus napján:

Dr. Szikszai Edina ügyvéd

KASZ:36072837

.....
Dr. Szikszai Edina
ügyvéd

.....
Gárdony Város Önkormányzat
Eladó

.....
Farkas Krisztián János
Vevő

.....
Farkas Maria
Vevő

Vételár, fizetési feltételek:

2. A Felek az 1.1. pontban körülírt ingatlan vételárát - figyelemmel arra, hogy a Vevők az 1.3. pontban megjelölt vételárát elfogadták - **13.000.000.- Ft-ban**, azaz **Tizenhárommillió Forintban** állapítják meg. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevők a teljes vételárát: **13.000.000.- Ft-ot**, azaz **Tizenhárommillió Forintot** megfizettek Eladó Banknál vezetett (IBAN) számú bankszámlájára történő átutalással. Eladó fenti összeg hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
- 2.3. Amennyiben Eladó, illetve Vevők a szerződésszerűen felajánlott bármely okirat vagy Vételár teljesítés átvételét megtagadják, úgy a másik fél jogosult azt a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezni, mely esetben szerződésszerű teljesítésként kell elismerni a letétbe helyezés megtörténtét igazoló okirat Eladó, illetve Vevők jelen szerződésben megjelölt címére térítvevényes-ajánlott postai küldeményként való feladását.
- 2.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely Szerződő Fél kérésére vagy érdekkörében felmerülő okból válik szükségessé a szerződésmódosítás, annak minden költségét a módosítást kezdeményező Szerződő Fél viseli az okiratszerkesztési megbízási díjon felül. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd megbízása postai ügyintézésre terjed ki a jelen szerződéssel felmerülő esetekben (pl. földhivatal), személyes eljárásra külön megbízási és díjazás ellenében kerül sor.

Átadás és birtokba adás:

3. A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lépnek az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába. Eladó köteles az Ingatlant a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Vevők, illetve képviselőjük részére átadni. Felek megállapodnak továbbá, hogy a birtokbaadásig az ingatlannal kapcsolatos valamennyi terhet az Eladó viseli.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlan birtokának átruházása is megtörténjen a Vevők javára a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése alapján, vagyis az ingatlan tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg a dolog birtokát is átruházza a Vevőkre.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2020. augusztus napján:

Dr. Szikszai Edina ügyvéd

KASZ:36072837

.....
Dr. Szikszai Edina
ügyvéd

.....
Gárdonyi Város Önkormányzat
Eladó

.....
Farkas Krisztián János
Vevő

.....
Farkas Maria
Vevő

- 3.1. A Vevők a birtokba lépéstől szedik az ingatlan hasznait és viselik annak terheit, valamint mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.
- 3.2. A Felek rögzítik, hogy a birtokbaadásakor a jelen szerződés 5. számú mellékletét képező birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel. Felek kérik annak okiratba foglalását, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon közüzemi mérőórák nem találhatóak.
- 3.3. Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy az 1.1. pontban megjelölt Ingatlanon épület nem található, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet előírásainak megfelelő **energetikai tanúsítvány kiállítására nincs szükség.**

Jogszatosság:

- 4.1. Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per- teher - és igénymentes, valamint adó- és adók módjára behajtandó köztartozás nem terheli, nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt. Az Eladó szavatolja továbbá azt is, hogy az ingatlannal, illetve annak használatával kapcsolatban semmilyen jogcímen semmiféle tartozás nem áll fenn és a birtokbaadásakor senki harmadik személynek nem lesz olyan joga az ingatlan felett, amely annak használatát, birtoklását vagy az azzal kapcsolatos rendelkezési jogot akadályozná. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szavatolja azt is, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog senki harmadik személyt nem illet meg.

Tulajdonszerzés, illeték szabályok, jogi képviselő

- 5.1. Tekintettel arra, hogy a teljes vételár megfizetésre került, Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy jelen szerződés alapján **a tulajdonjogot a Vevők javára 1/2-1/2 tulajdoni arányban vétel jogcímen** az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezzék**, az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg. A fentiek alapján Szerződő Felek kérik a Tisztelt Földhivatalt, hogy a Vevők **1/2-1/2** arányú tulajdonjogát, vétel jogcímen jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2020. augusztus napján:

Dr. Szikszai Edina ügyvéd

KASZ:36072837

.....
Dr. Szikszai Edina
ügyvéd

.....
Gárdony Város Önkormányzat
Eladó

.....
Farkas Krisztián János
Vevő

.....
Farkas Maria
Vevő

5.1.2 **A Szerződő Felek közösen kéri továbbá a Tisztelt Földhivatalt, hogy a Vevők tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan elnevezését, „kivett, beépítetlen terület”-re változtassa át.**

5.2. Felek ezennel hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyes adataikat, így különösen a személyi számukat mindazon nyilvántartások tartalmazzák, melyek e szerződés teljesedésbe menéséhez szükségesek.

5.3. Felek rögzítik, hogy **Eladó**, önkormányzat közigazgatási szerv, **Farkas Krisztián János Vevő nagykorú**, érvényes személyi igazolvánnyal és állandó belföldi lakóhellyel rendelkező **cselekvőképes magyar állampolgár**, **Farkas Maria Vevő pedig nagykorú, cselekvőképes lengyel (EU) állampolgár**, így a jogügylet szerinti elidegenítést és tulajdonszerzést az ingatlan adásvételére vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve korlátozzák, az Eladó, a Vevők, illetve képviselőjük ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik, írásra és olvasásra képesek, így jelen megállapodással kapcsolatosan érvényes jognyilatkozatot tehetnek. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést angol nyelvre lefordította Farkas Krisztián János Vevő. Farkas Maria Vevő nyilatkozik, hogy az angol nyelvet társalgási szinten ismeri.

5.4. A Felek kijelentik, hogy az ingatlan átruházással kapcsolatos illeték és adó jogszabályokkal teljes mértékben tisztában vannak.

5.4.1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő díjak, ill. költségek az alábbiak szerint terhelik a feleket:

- Vevőket terheli az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés 6.600.- Ft-os igazgatási szolgáltatási díja, valamint a TAKARNET tulajdoni lap lekérés 1.000.- Ft-os díja.
- Vevőket terheli továbbá a visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetése.

5.4.2. A Vevők tudomásul veszik, hogy az illetékekről szóló - többször módosított – 1990. évi XCIII. törvény alapján a lakástulajdon megszerzése után vagyonszerzési illetéket kell fizetniük a NAV Illetékbeszedési Főosztálya külön felhívása (ügynevezett fizetési meghagyás) alapján az ingatlan piaci, forgalmi értéke szerint.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2020. augusztus napján:

Dr. Szikszai Edina ügyvéd

KASZ:36072837

.....
Dr. Szikszai Edina
ügyvéd

.....
Gárdonyi Város Önkormányzat
Eladó

.....
Farkas Krisztián János
Vevő

.....
Farkas Maria
Vevő

- 5.4.3. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan az eljáró ügyvédtől mindennemű jogi, adóügyi és illetékekre vonatkozó tájékoztatást megkaptak és tudomásul vettek. Eljáró ügyvéd az adó- és illetékhivatal előtt Feleket nem képviseli, kizárólag a NAV nyomtatvány aláírásakor.
- 5.4.4. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben meghatározott jogügylet a 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bek. k) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó fizetése alól.
- 5.5. Felek meghatalmazást adnak Dr. Szikszai Edina ügyvédnek (1073 Budapest, Barcsay u. 6.) jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére és a kapcsolatos földhivatali eljárásra. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.
- 5.6. A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz is, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazott képviselőjükként a hatályos jogszabályi előírások szerint a **NAV B400 jelű nyomtatványt** kitöltse, a felek nevében aláírja, és a jelen szerződéssel együtt a földhivatalhoz benyújtja.
- 5.7. Felek kijelentik és jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy az okiratban szereplő valamennyi adatot, így különösen az Eladó bankszámla számának helyességét gondosan ellenőrizték. A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd **a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.)**, és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően személyes okmányaikról másolatot készítsen és személyes adataikat ügyfél-átvilágítás céljából kezelje, és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizze.
- 5.8. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben, a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.
- 5.9. A Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen és az adatokat a megbízás teljesítése keretében kezelje. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz is, hogy a Pmt. 18-19. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Ellenjegyzem, Budapesten, 2020. augusztus napján:
Dr. Szikszai Edina ügyvéd
KASZ:36072837

.....
Dr. Szikszai Edina
ügyvéd

.....
Gárdony Város Önkormányzat
Eladó

.....
Farkas Krisztián János
Vevő

.....
Farkas Maria
Vevő

5.10. A Felek a Ket. 40.§ (7) bek., továbbá az FVM 27103/2007. állásfoglalása (www.magyarugyvedikamara.hu/dl/fvmfoldhivatalikezbeljaras.pdf) alapján kéri az illetékes Földhivatalt, hogy határozatait az eljáró ügyvéd értesítése mellett a Felek részére is közvetlenül szíveskedjék megküldeni.

A Felek együttműködési kötelezettsége

6. A Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a Polgári Törvénykönyvben foglaltakat tekintik irányadónak.

Jelen szerződés készült 7 (hét) oldalon 8 (nyolc) példányban.

Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoztak, hogy annak megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, a Szerződés harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem irányul, azt a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, közös értelmezés után jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2020. augusztus

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

.....
Farkas Krisztián János
Vevő

.....
Farkas Maria
Vevő

Ellenjegyzem, Budapesten, 2020. augusztus napján:
 Dr. Szikszai Edina ügyvéd
 KASZ:36072837

.....
Dr. Szikszai Edina
ügyvéd

.....
Gárdony Város Önkormányzat
Eladó

.....
Farkas Krisztián János
Vevő

.....
Farkas Maria
Vevő

