

ELŐTERJESZTÉS
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

a gárdonyi 5301/9 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződés aláírásának tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere a 136/2021.(IV.26.) számú határozatával döntött, a gárdonyi 5301/9 hrsz-ú, 587 m², „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Boldog-Gyöngyösi Dóra 1223 Budapest, Rózsakert utca 19/C. szám alatti lakos 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 136/2021.(IV.26.) számú határozata értelmében a mellékelt 5301/9 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



DR. HORVÁTH ANNA

ügyvéd

☒ 2483 Gárdony, Szabadság u. 16.

☎ Tel.: 22/570-113;

☎ 30/850-4549;

e-mail: horvathanna@t-online.hu

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Gárdony Város Önkormányzat (2483 Gárdony, Szabadság út 20-22., statisztikai számjel szerinti törzsszáma: 15727392-8411-321-07, önkormányzati törzsszám: 727398) képviselőként Tóth István polgármester, **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Boldog-Gyöngyösi Dóra (születési neve: _____, an: _____ szül. hely: _____ sz.sz.: _____ adóazonosító jel: _____ szig.sz: _____ sz. alatti lakos, tartózkodási hely: _____, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Az **Eladó** tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a **Gárdony belterület 5301/9 hrsz.** alatt felvett 587 m² területű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű gáz és szennyvíz vezeték közműekkel ellátott nélküli ingatlan, víz közmű az utcában található. Az ingatlan természetben 2483 Gárdony Névtelen utca 5301/9 hrsz alatt helyezkedik el, a cím az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „felülvizsgálat alatt” áll. Az **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az elektromos áram csatlakozást és az zúzalékos útalapot 2021. június 30. napjáig kiépíti.
2. A felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant az **Eladó** Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-Testületének 136/2021. (IV.26.) sz. határozata alapján eladja, a **Vevő** pedig a telekhatárok ismeretében megvásárolja, abból a célból, hogy azt 4 éven belül lakóházzal építse be. Az **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az elektromos áram csatlakozást és az zúzalékos útalapot 2021. június 30. napjáig kiépíti.
3. A vétel tárgyát képező ingatlanhányad vételára bruttó **14.500.000.- Ft, azaz Tizennégymillió-ötszázezer forint**, amely összeget a **Vevő** az alábbiak szerint egyenlítő ki az **Eladó** részére:
 - e szerződés aláírásával egy időben átutal az **Eladó** OTP Bank Nyrt. Gárdonyi Fiókjánál vezetett 11736082-15362852 számú számlájára **1.450.000.- Ft-ot azaz Egymillió-négyszázötvenezer forintot** foglaló jogcímén, a közlemény rovatban feltüntetve „Gárdony 5301/9 hrsz. foglaló” hivatkozást.

Gárdony Város Önkormányzat Eladó
képv: Tóth István polgármester

Boldog-Gyöngyösi Dóra Vevő

A Felek a foglalónak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 6 : 185 §-ban foglalt szabályait ismerik, arról a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által külön is tájékoztatást kaptak. A Felek tudomásul veszik, hogy ha a jelen szerződést teljesítik a vételárba a foglaló összege beleszámít, amennyiben a jelen szerződés megkötéséért a **Vevő** a felelős az adott foglalót elveszíti, míg ha a szerződés megkötéséért az **Eladó** a felelős, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Ha a jelen szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglaló visszajár. A foglaló nem tölti be jogi szerepét - azaz a **Vevő** részére visszafizetendő - abban az esetben, ha a **Vevő** a teljes vételár kiegyenlítéséhez szükséges kölcsönt nem kapja meg. Ez esetben - amennyiben a **Vevő** önerőből nem tud teljesíteni - a felek a szerződést az eredeti állapot helyreállításával felbontják, a foglaló összege a Vevő részére visszafizetendő.

- További **4.350.000 Ft-ot, azaz Négy millió-háromszázötvenezer forintot** a vételár kiegyenlítéséhez szükséges kölcsönkérelme pozitív elbírálását követően utal át az **Eladó** fent megjelölt bankszámlájára a közlemény rovatban feltüntetve „Gárdonyi 5301/9 hrsz. 2. vételárrész” hivatkozást. Az összesen 5.800.000. Ft-ot azaz Ötmillió-nyolcszáz ezer forint vételárrész átvételét az **Eladó** ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott külön okiratba foglaltan ismeri el.
- A vételárból még fennmaradó **8.700.000,- Ft-ot, azaz Nyolcmillió-hétszáz ezer forintot** az UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) által nyújtott bankkölcsönből egyenlíti ki. A kölcsönrel fedezett vételárrészt a bank az **Eladó** OTP Bank Nyrt. Gárdonyi Fiókjánál vezetett 11736082-15362852 számú számlájára a utalja legkésőbb 2021. augusztus 25. napjáig.

A **Vevő** kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az UniCredit Bank Zrt. bármely okból az általa igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének **Eladó** részére történő megfizetését saját erőből teljesíti. A **Vevő** tájékoztatja az **Eladót**, hogy az UniCredit Bank a jelzálog-hitelszerződésben rögzített folyósítási feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelzálogkölcsönt a folyósítással egyidejűleg az **Eladó** jelen adásvételi szerződésben rögzített számlaszámára utalja, amelyről „Teljesítési igazolást” állít ki.

3. Az **Eladó** kijelenti és a Takarnet Földhivatali Információs Rendszer által 2021. május 10. napján szolgáltatott tulajdoni lappal igazolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, azzal kapcsolatban az **Eladónak** semminemű köztartozása nincs, az ingatlan tulajdonjoga tehermentesen megszerezhető. Az **Eladó** kijelenti, hogy senkinek nem biztosított olyan jogot, amely a **Vevő** tulajdonszerzését, vagy az ingatlan birtokbavételét akadályozná. Az **Eladó** szavatol azért is, hogy az ingatlant adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, apporként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Az **Eladó** az ingatlan rejtett hibájáról, illetve a rendeltetészerű használatot akadályozó hiányosságáról tudomással nem bír. Az **Eladó** szavatolja azt is, hogy az ingatlanon harmadik személynek a teljes vételár kiegyenlítésekor, illetve a birtokbaadásakor nem lesz joga, amely annak háborítatlan használatát, hasznosítását, az azzal való rendelkezést akadályozná.

Gárdonyi Város Önkormányzat Eladó
képv: Tóth István polgármester

Boldog-Gyöngyösi Dóra Vevő

Az **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy - a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz - ideértve jelen szerződésnek az UniCredit Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását - annak érdekében, hogy a **Vevő** hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételár részlet határidőben történő folyósítását elősegítse.

5. Az **Eladó** a teljes vételár kiegyenlítésével egyidőben minden kötelezettségtől, követeléstől mentesen ruhazza át az ingatlan birtokát a **Vevőre**, vételár teljes megfizetésének napjáig, az **Eladó**, míg ezen időponttól kezdődően a **Vevő** viseli az ingatlan terheit és szedi hasznait.
6. Az **Eladó** a szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az Inyvtv. 39. §. (3) bek. f. pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog bejegyzési engedélyt megadja. A felek kéri az FMKH Járási Hivatalát, hogy az Inyvtv. 47/A. §. (1) bek. b. pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésre irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, legfeljebb 6 hónap időtartamra tartsa függőben. Az **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog átruházását és a **Vevő** tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó – feltétlen és visszavonhatatlan – külön nyilatkozatát (Tulajdonjog bejegyzési engedély) ügyvédi letétbe helyezi, amelyet az ügyvéd jogosult és köteles a Teljesítési Igazolás átadását követően kiadni a **Vevő** részére. A letétbe helyezett Tulajdonjog bejegyzési engedélyben az **Eladó** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra a **Vevő** tulajdonjogát vétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Az **Eladó** felhatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy a „Tulajdonjog bejegyzési engedély” letétbe helyezésének tényéről szóló igazolást a szerződő felek és a hitelt folyósító bank részére – a **Vevő** útján – e szerződés aláírásával egyidőben adja ki.
7. A **Vevő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével járó költségeket, továbbá a kiszabásra kerülő vagyonátruházási illetéket viselni köteles. A **Vevő** kijelenti, az ingatlant 4 éven belül lakóházzal építi be, ezért a csatolt nyilatkozat alapján az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) a. pontja szerinti kedvezményt kívánja igénybe venni.
8. Az **Eladó** tájékoztatja a **Vevőt**, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra „A nemzeti vagyonról” szóló 2011. évi CXCVI. Tv. 14. §. 2. bekezdése alapján a Magyar Államnak - képviselőjében eljár a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt - elővásárlási joga van, ezért az **Eladó** a szerződést szerkesztő ügyvéd útján e szerződés egy példányának megküldésével haladéktalanul megkeresi az elővásárlási jog jogosultját és kéri, hogy 35 napon belül nyilatkozzon az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében. A fentiek alapján e szerződés az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának kézhezvételét követően, vagy ennek hiányában a felhívást tértivevénnyel igazolt átvételét követő 35 nap elteltével válik érvényessé. Amennyiben a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, a szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre, azonos feltételekkel, ez esetben a felek úgy rendelkeznek, hogy a Magyar Állam a **Vevő** által már megfizetett vételár teljes összegét a **Vevő** részére, az átutalást indító bankszámlára fizesse vissza.
9. A szerződő felek kijelentik, hogy az **Eladó** jogügylet megkötésére felhatalmazással rendelkező jogi személy, A nemzeti vagyonról” szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 3. §. (1) bek. 1/b. pontja és a 13. §. (2) bek. alapján átlátható szervezetnek minősül, a **Vevő** cselekvőképes magyar állampolgár, a felek ingatlanszerzési és elidegenítési képessége korlátozva nincs.

Gárdony Város Önkormányzat Eladó
képvt: Tóth István polgármester

Boldog-Gyöngyösi Dóra Vevő

10. A szerződés szerkesztésében eljáró ügyvéd a szerződő feleket a jogüggyellett kapcsolatos adó és illetékszabályokról tájékoztatta.
11. az adásvételi szerződés megszerkesztésével és földhivatali eljárásban és az MNV Zrt. előtti eljárásban történő képviselőjükkel dr. Horváth Anna ügyvédet (2483 Gárdony, Szabadság út 16. KASZ: 36061726) bízzák meg, aki a szerződés aláírásával a megbízást elfogadja.
12. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd „A pénzmosság és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt) végrehajtására kiadott MŰK Egységes Szabályzat rendelkezéseivel (a továbbiakban: Pénzmossási Szabályzat) összhangban, annak megfelelően azonosította. A szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen szerződés a Pénzmossási Szabályzat és annak mellékletei alapján megkövetelt adatokat tartalmazza. A Pmt. 6. § (1) bekezdése, ill. 7.§-a alapján a felek nyilatkoznak, hogy a jelen ügylet során a saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el, hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződésben feltüntetett valamennyi személyes adatukat kezelje, személyes okmányokról másolatot készítsen.
13. A felek jelen szerződésben szabályozott feltételeken kívül egyebet rögzíteni, illetőleg rendezni nem kívánnak, kijelentik, hogy a szerződés az általuk teljes körűnek tekintett ténybeli előadásaik alapján készült, a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Ennek megfelelően ehelyütt megállapítják a felek, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a szerződésre vonatkozó szabályokról.

A szerződést a felek átolvasták és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Gárdony, 2021. június

.....
Gárdony Város Önkormányzat
 képv.: **Tóth István polgármester Eladó**

.....
Boldog-Gyöngyösi Dóra Vevő

Ellenjegyzem Gárdonyban 2021. június-án:
Dr. Horváth Anna ügyvéd, (2483 Gárdony, Szabadság u. 16. KASZ: 36061726)