

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

a gárdonyi 5301/13 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződés aláírásának tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere a 159/2021.(V.13.) számú határozatával döntött, a gárdonyi 5301/13 hrsz-ú, 663 m², „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Pető Csaba 2096 Üröm, Lobogó utca 4/D. szám alatti lakos számára, bruttó 16.300.000 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 159/2021.(V.13.) számú határozata értelmében a mellékelt 5301/13 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: 15362852-7511-321-07, önkormányzati törzsszám: 727398) képviseletében Tóth István polgármester, **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Pető Csaba (születési neve: _____ an: _____
sz.sz.: _____ adóazonosító jel: _____ vezetői eng. sz: _____),
sz. 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 5301/13 hrsz.** alatt felvett 663 m² területű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű gáz és szennyvíz vezeték közművekkel ellátott ingatlan, vízvezeték az utcában az utcában található. Az ingatlan természetben 2483 Gárdony Névtelen utca 5301/13 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 159/2021. (V.13.) sz. határozata alapján eladja, a **Vevő** pedig 1/1 tulajdoni arányban, a telekhatárok ismeretében megvásárolja, abból a célból, hogy azt 4 éven belül lakóházzal építse be.
3. A vétel tárgyát képező ingatlan vételára bruttó **16.300.000.- Ft, azaz Tizenhatmillió-háromszázezer 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 **1.000.000.-Ft-ot azaz Egymillió-forintot** foglaló jogcímén, a közlemény rovatban feltüntetve „Gárdony 5301/13 hrsz. foglaló” hivatkozást.

Gárdony Város Önkormányzat Eladó
képv. Tóth István polgármester

Pető Csaba Vevő

A felek a foglalonak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 6 : 185 §-ban foglalt szabályait ismerik. A felek tudomásul veszik, hogy ha a jelen szerződést teljesítik a vételárba a foglaló összege beleszámít, míg amennyiben a jelen szerződés megíiusulásáért a **Vevő** a felelős, az adott foglalót elveszítik, míg ha a szerződés megíiusulásáért 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. Ezen vételárrész – mint önrész - kiegyenlítését az **Eladó** a szerződés aláírásával egyben elismeri.

- o A vételárból fennmaradó **15.300.000,- Ft, azaz Tizenötmillió-háromszázezer forint** vételárrészt az UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) által nyújtott bankkölcsönből egyenlíti ki. A kölcsönnel fedezett vételárrészt a bank az MNV Zrt elővásárlási jogról történő lemondásra vonatkozó nyilatkozatának kézhezvételétől számított 90 banki napon belül, de legkésőbb 2021. november 30. napjáig az **Eladó** fent megjelölt bankszámlájára utalja.

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 21 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, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Az **Eladó** az ingatlan rejtett hibájáról, illetve a rendeltetésszerű 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.
4. 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** 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.

Gárdony Város Önkormányzat Eladó
képv. Tóth István polgármester

Pető Csaba Vevő

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 foglaló nem tölti be a jogi szerepét, annak teljes összege visszafizetendő a **Vevő** részére, egyben az elővásárlásra jogosult köteles megtéríteni a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerült és igazolt költségeket is.

6. Az **Eladó** a teljes vételár kiegyenlítésével egyidőben minden kötelezettségtől, követeléstől mentesen ruházza 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.
7. 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 megadják. 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 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.

8. A **Vevő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével járó költségeket, továbbá a kiszabásra kerülő vagyónátruházási illetéket viselni köteles. A **Vevő** kijelenti hogy az ingatlanra 4 éven belül lakóházat kíván építeni, ezért a csatolt nyilatkozat alapján az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) a. pontja szerinti kedvezményt veszi igénybe.
9. A szerződő felek közül az **Eladó** a jogügylet megkötésére felhatalmazással rendelkező jogi személy, a **Vevő** cselekvőképes magyar állampolgár, a felek ingatlanszerzési és elidegenítési képessége korlátozva nincs.

Gárdonyi Város Önkormányzat Eladó
képv. Tóth István polgármester

Pető Csaba Vevő

10. A szerződés szerkesztésében eljáró ügyvéd a szerződő feleket a jogüggyellett kapcsolatos adó és illetékszabályokról tájékoztatta.
11. A szerződő felek az adásvételi szerződés megszerkesztésével, az MNV Zrt és földhivatali 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 jelen szerződést tényvázlatnak is elfogadják, kijelentik, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd valódi ügyleti akaratuknak megfelelően készítette el az okiratot.

A szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy az eljáró ügyvéd „A pénzmosság és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. Tv. (Pmt.) és az Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a felek személyes adatait tartalmazó személyi azonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.

Az eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban meghatározott esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél átvilágítás során a bemutatott iratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és az adatokat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

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

G á r d o n y, 2021. június.....

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

.....
Pető Csaba Vevő

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