

3

# ELŐTERJESZTÉS

## Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

**a gárdonyi 5301/3 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződés aláírásának tárgyában**

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere a 131/2021.(IV.26.) számú határozatával döntött, a gárdonyi 5301/3 hrsz-ú, 578 m<sup>2</sup>, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Babós Gergely és Kápolnás Zsófia 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 32. 1. em. 1.a.szám alatti lakosok számára, bruttó 14.300.000 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 131/2021.(IV.26.) számú határozata értelmében a mellékelt 5301/3 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.



Tóth István  
Polgármester



Készítette: Fekete György vagyonkezelő



## TERVEZET!

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

**Gárdony Város Önkormányzata** (székhely: 2483 Gárdony, Szabadság utca 20-22., törzkönyvi azonosító szám (PIR): 727398, adószám: 15727392-2-07, statisztikai számjel: 15727392-8411-321-07, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 736998, képviselőjében: Tóth István polgármester), mint **eladó** – a továbbiakban Eladó –

másrészről

**Babós Gergely** (születési családi és utónév: \_\_\_\_\_ születési helye és ideje: \_\_\_\_\_  
anyja születési családi és utóneve: \_\_\_\_\_ állampolgársága: magyar,  
személyi igazolvány szám: \_\_\_\_\_ személyazonosító száma: \_\_\_\_\_ adóazonosító jele: \_\_\_\_\_  
lakcím (lakóhely): \_\_\_\_\_), mint **vevő** – a továbbiakban „Vevő 1” –,

és

**Kápolnás Zsófia** (születési név: \_\_\_\_\_ születési hely és idő: \_\_\_\_\_, anyja  
születési neve: \_\_\_\_\_, állampolgársága: magyar, személyi szám: \_\_\_\_\_, személyi  
igazolvány száma: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcím: \_\_\_\_\_  
mint **vevő** – a továbbiakban „Vevő 2” –

között – Vevő 1 és Vevő 2 a továbbiakban együtt, mint „Vevők”, Eladó és Vevők a továbbiakban együtt, mint „Felek”, külön-külön, mint „Fél” – az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1. Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonosa a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál a **2483 Gárdony, belterület, 5301/3 hrsz.** alatt nyilvántartott, 578 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület, megnevezésű ingatlannak (a továbbiakban „Ingatlan”).
2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon felépítmény nem található.
3. Tekintettel arra, hogy az Ingatlan önkormányzati tulajdonban van, a vonatkozó jogszabályok értelmében szükség van az Ingatlan értékesítéséhez az illetékes szerv hozzájárulásához. A Felek rögzítik, hogy a Gárdony Város Önkormányzata Képviselő testületének **131/2021. (IV. 26.)** számú határozat értelmében az Ingatlan értékesítésének jogi akadályja nincs, az erről szóló határozat jelen ingatlan adásvételi szerződés mellékletét képezi.

Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: „Nvt.”) 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírását követően Eladó haladéktalanul – de legkésőbb 5 (öt) napon belül – megküldi a jelen adásvételi szerződést a Magyar Állam részére, hogy a Magyar Állam gyakorolhassa az elővásárlási jogát, vagy intézkedjen az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megküldéséről.

Az Nvt. 14. § (5) bekezdése értelmében: „Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy

Gárdony Város Önkormányzata  
képv. Tóth István polgármester  
Eladó

Babós Gergely  
Vevő 1

Kápolnás Zsófia  
Vevő 2

## TERVEZET!

az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

**A fentiekre tekintettel Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés akkor lép hatályba, amikor a Magyar Állam az elővásárlási jogáról írásban lemond, vagy a törvényben meghatározott, rendelkezésre álló határidőn belül az Ingatlan vonatkozásában fennálló elővásárlási jogával nem él, ilyen nyilatkozatot nem tesz.**

A szerződés fentiek szerinti hatályba lépéséről szóló eredeti dokumentumot (az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott szerv részére az elővásárlási jogának gyakorlásához szükséges dokumentumok megküldését és átvételét igazoló levél, feladóvevény és tértivevény) Eladó annak kézhezvételét követően 5 (öt) napon belül megküldi az eljáró ügyvéd részére (a dokumentum eljáró ügyvéd általi átvételének napja a továbbiakban az „Értesítés napja”).

4. **Eladó eladja, Vevők pedig egymás között egyenlő, 1/2-1/2 tulajdoni arányban megvásárolják az 1. pontban körülírt Ingatlant az általuk megtekintett, felmért és ismert állapotban, az alábbiakban megjelölt vételáron. A tulajdonjog átruházásának jogcíme: adásvétel, tehát Felek a Vevők tulajdonjogát adásvétel jogcímen kérik bejegyezni.**
5. Felek rögzítik, hogy a 2021. június 04. napján kelt, a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerről letöltött, nem hiteles tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlan per-, teher-, szolgalm- és igénymentes. Eladó tulajdonjogát ezen tulajdoni lap másolattal igazolja.
6. **A Felek az 1. pontban körülírt Ingatlan vételárát a piaci viszonyokat is figyelembe véve 14.300.000,- Ft (azaz tizennégymillió-háromszázezer forint) összegben állapítják meg.** Felek kijelentik, hogy a vételárát minden Fél arányosnak és megfelelőnek tartja.

A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, úgy az Eladó az erről való tudomásszerzést követő 5 (öt) napon belül visszautalja a részére megfizetett teljes vételárát azon bankszámlákra, ahonnan az átutalásra került az Eladó részére.

7. A Felek rögzítik, hogy Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, három összegben megfizetik a teljes vételárát, vagyis 14.300.000,- Ft-ot – azaz tizennégymillió-háromszázezer forintot – az Eladónak, az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11736082-15362852 számú bankszámlájára történő átutalással. Eladó kijelenti, hogy az ezen bankszámlára történő átutalást a részére történő szerződésszerű teljesítésként fogadja el. A teljes vételár bankszámlájára történő beérkezését Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.
8. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – külön nyilatkozatban végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevők egymás közötti egyenlő 1/2-1/2 arányú tulajdonjogát az

## TERVEZET!

Ingatlanra adásvétel jogcímén az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. Ezen nyilatkozatát Eladó „Bejegyzési engedély” elnevezésű okiratba foglalja, melyet a jelen szerződés aláírásakor letétbe helyez az okiratot szerkesztő ügyvédnél. Eladó a szerződés hatálybalépéséről köteles az eljáró ügyvédet a 3. pontban foglaltak szerint tájékoztatni, aki az Értesítés napját követő 2 (kettő) munkanapon belül köteles a bejegyzési engedélyt 2 eredeti és 1 másolati példányban Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

9. **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlan (2483 Gárdony, belterület, 5301/3 hrsz.) tekintetében, adásvétel jogcímén, Vevők (Babós Gergely és Kápolnás Zsófia) tulajdonjogának egymás között egyenlő, 1/2-1/2 arányban történő bejegyzése iránti kérelem a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához benyújtásra kerüljön azzal, hogy az 1997. évi CXLI. törvény 47/A.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján szerződő Felek kérik a beadvány elintézésének a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, de legfeljebb 6 hónapra történő függőben tartását.**

Felek tudomásul veszik, hogy a függőben tartás időtartama nem haladhatja meg – még szerződés-módosítás esetén sem – a jelen adásvételi szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 (hat) hónapot.

10. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a Vevők által megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsátja Vevők rendelkezésére. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon nem található olyan ingóság, amit az Eladónak el kellene szállítania.
11. Eladó az Ingatlan közművesítése tekintetben kijelenti és szavatolja az alábbiakat:
- az Ingatlanon belül található szennyvíz csatlakozás,
  - az Ingatlanon belül található gáz csatlakozás,
  - az Ingatlant határoló utcában elérhető az ivóvíz hálózat,
  - saját költségén megrendelte az elektromos hálózat kiépítését az Ingatlant határoló utcába, amelyet az E.ON Hungária Zrt. 2021. június 30. napjáig vállalt kivitelezni,
  - saját költségén az Ingatlant határoló utcában a zúzalékos útalap kiépítését 2021. június 30. napjáig elvégzi.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan lakóövezetben található.

12. Felek kijelentik, hogy Eladó az Ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, annak tényével (minden egyéb nyilatkozat felvétele nélkül) adja Vevők birtokába. Vevők a birtokbaadás napjától élvezik az Ingatlan hasznait, viselik a terheit és a kárveszélyt.
13. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanba semmilyen személy (vagy gazdasági társaság) nem volt bejelentve.
14. A Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi tv.”) 5. § 17. pontja értelmében a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan esetében a Földforgalmi tv. rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

## TERVEZET!

15. Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan per, teher-, szolgalm-, és igénymentes, azt adó, vagy adójellegű tartozás nem terheli. Eladó feltétlen szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt.
16. Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy semmilyen olyan körülményről nincs tudomása, amely Vevők tulajdonszerzését, birtokba lépését, illetve az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy hátrányosan befolyásolná.

Eladó a fentiekben túl szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése, vagy bármely más joga a szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében.

17. Eladó kijelenti, hogy a fenti 13-16. pontokban foglaltak értelmében a Vevőkkel szemben harmadik személy tulajdoni, kártérítési, illetve egyéb igénnyel nem léphet fel, de amennyiben ilyen jogos igény előfordul, ezeknek a kielégítését teljes felelősséggel magára vállalja.
18. Eladó és Vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy Eladó a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott helyi önkormányzat, amelynek ingatlan feletti rendelkezési-, illetve szerzési képessége jogszabály vagy hatósági határozat által kizárva vagy korlátozva nincs, Vevők cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek ingatlan feletti rendelkezési- illetve szerzési képessége jogszabály vagy hatósági határozat által kizárva vagy korlátozva nincs.
19. Eladó kijelenti, hogy tudomása van azon jogszabályi rendelkezésekről, miszerint adóbevallási és elszámolási kötelezettsége keletkezik a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítéséből befolyt összeg után a jogszabályban előírt módon az adóhatóság felé. Vevők kijelentik, hogy tudomásuk van azon jogszabályi rendelkezésekről, miszerint illetékfizetési kötelezettségük keletkezik a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdonszerzésből eredően. Ezekről részletes tájékoztatást a Felek nem kérnek az okiratszerkesztő ügyvédtől.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 70. §-a értelmében, ha a jelen szerződésben feltüntetett és bejelentett érték az adóhatóság megítélése szerint a forgalmi értéktől eltér, a forgalmi értéket az adóhatóság állapítja meg.

**Vevők kijelentik, hogy az Ingatlanon – amely lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak minősül – a jelen szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat építenek és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10 %-át, így igénybe veszik az Itv. 26. § (1) bekezdése a) pontja szerinti illetékmentességet.**

20. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az illetékes földhivatal a jelen szerződés módosítását, vagy kiegészítését kéri vagy írja elő, avagy Vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében a szerződés egyéb módosítása vagy kiegészítése válna szükségessé, úgy az erről szóló ügyvédi tájékoztatás alapján 15 (tizenöt) napon belül kötelesek – előre

## TERVEZET!

egyeztetett időpontban – az okiratszerkesztő ügyvéd irodájában megjelenni – vagy a távellenjegyzés lehetőségét biztosítani – az előírt kitételeket tartalmazó szerződés módosítás elkészítése és aláírása érdekében. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen pontban foglalt kötelezettségük megsértése esetén a másik szerződő Fél jogosult a szerződéstől elállni és a felmerült és igazolt kárát érvényesíteni.

21. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan átadásával kapcsolatos költségeket Eladó, míg a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével és a szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket, valamint a tulajdon-szerzési illetéket Vevők viselik.
22. Szerződő felek megbízást és meghatalmazást adnak jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőre dr. Mamuzsich Milán ügyvédnek (Mamuzsich Ügyvédi Iroda, 1118 Budapest, Holdvilág utca 6. II/2., KASZ: 36064949), dr. Mamuzsich Milán ügyvéd a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja.
23. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

A Felek a jelen, öt számozott oldalból álló ingatlan adásvételi szerződést elolvasták, azt közös értelmezés után szabad elhatározásukból, minden befolyástól mentesen, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag saját kezűleg aláírták. Felek aláírásukkal elismerik, hogy valamennyi szerződő fél jelen szerződés egy eredeti példányát átvette.

Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az irányadó jogszabályok rendelkezései szerint adataikat az okiratszerkesztő ügyvéd ellenőrizze és személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen. 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) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tartalmazza az okiratszerkesztésre és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselő ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemei közül a tényvázlatot, azaz a jelen szerződést a Felek egyben tényvázlatnak is tekintik.

Kelt: Gárdony, 2021. június 04. napján

---

**Gárdony Város Önkormányzata**  
képv. Tóth István polgármester  
**Eladó**

---

**Babós Gergely**  
**Vevő 1**

---

**Kápolnás Zsófia**  
**Vevő 2**

Szerkesztettem és ellenjegyzem Gárdonyban, 2021. június 04. napján:

---

dr. Mamuzsich Milán  
ügyvéd  
KASZ: 36064949