

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2022. október 12-én tartandó ülésére**  
**a gárdonyi 3468/5 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződés aláírásának tárgyában**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 427/2022. (VIII. 24.) határozatával döntött a Gárdony, belterület 3468/5 hrsz. alatt felvett, 1883 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan FAKTOR INVESTMENT Kft. (székhelye: 1074 Budapest, Dohány utca 14.) részére bruttó 65.100.000.- 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 Képviselő-testülete a 427/2022. (VIII. 24.) határozata értelmében a mellékelt 3468/5 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződést tartalmilag és formailag aláírásra alkalmasnak tekinti. Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

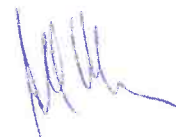
Határidő: 2022.10.31.

Felelős: Jankovics Zoltánné jegyző

Gárdony, 2022. szeptember 29.



**Tóth István**  
**polgármester**



*Belányi Boglárka*

Készítette: Belányi Boglárka szervező ügyintéző

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jelen adásvételi szerződés (a továbbiakban: „**Szerződés**”) létrejött egyrészről

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

másrészről a

**FAKTOR INVESTMENT Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1074 Budapest, Dohány utca 14.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-282881; adószám: 14809125-2-42; statisztikai számjel: 14809125-7022-113-01.; nyilvántartó: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; képviselőre jogosult: Jobbágy János ügyvezető önállóan), mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”),

mint felek (a továbbiakban: „**Felek**”) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

### I. PREAMBULUM

- 1.1 Eladó **1/1 arányú kizárólagos tulajdonát** képezi a **Fejér Megyei Kormányhivatal** nyilvántartásában **Gárdony, belterület 3468/5 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen **1883 m<sup>2</sup>** alapterületű, „**kívett beépítetlen terület**” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).
- 1.2 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlan TAKARNET rendszerből **2022. .... hó ..... napján** lehívott tulajdoni lapja szerint Eladó tulajdonjogát az illetékes földhivatal a **49365/2/2022.06.22.** számú határozattal jegyezte be (jogállás: tulajdonos; jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.).
- 1.3 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel, annak **III. része** az alábbi bejegyzést tartalmazza:

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a Gárdony 3468/2 helyrajzi számú ingatlan megosztva 3468/5 és 3468/6 hrsz-ú ingatlanokra (bejegyző határozat, érkezési idő: 49365/2/2022.06.22).

Az Ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint **per-, teher- és igénymentes.**

- 1.4 Felek előzményként rögzítik, hogy Eladó pályázati kiírást tett közzé az Ingatlan vonatkozásában (a továbbiakban: „**Pályázat**”). A részletes pályázati kiírás jelen Szerződés **1. sz. mellékletét** képezi. A Pályázatban az Ingatlan minimális eladási áráként bruttó 62.900.000, - Ft került rögzítésre.

**FAKTOR INVESTMENT Kft.**  
képviselőjében eljár:  
Jobbágy János ügyvezető önállóan  
Vevő

**Gárdony Város Önkormányzata**  
képviselőjében eljár:  
Tóth István polgármester  
Eladó

*Alulírott **Dr. Ruzsvánszky Petra ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36073062) az okiratot ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letétmenyési feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom (Budapest, 2022. .... hó ... napja):*

- 1.5 A Pályázat 8. pontja pályázati biztosíték (a továbbiakban: „**Biztosíték**”) fizetési kötelezettséget határoz meg, az alábbiak szerint:

„Pályázati biztosíték 3 millió Ft bánatpénz, amelyet legkésőbb a pályázat benyújtásának napjáig köteles vevő az Önkormányzat egy számlájára (számlaszám: 11736082-15362852) utalni.”

Felek rögzítik, hogy a Biztosíték Vevő által megfizetésre került a Pályázatban foglaltak szerint.

- 1.6 Eladó képviselő testülete **2022. augusztus 24. napján** az alábbi pályázati döntést hozta, az Ingatlan vonatkozásában (**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő -testületének 427/2022. (VIII.24.) határozata pályázati döntés tárgyában**):

„Gárdony Város Önkormányzat Képviselő -testülete a kizárólagos tulajdonában lévő 3468/5 hrsz.- ú ingatlan hasznosítására, értékesítésére kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja. A pályázat nyertesévé br. 65.100.000, - Ft ajánlott vételárral a Faktor Investment Kft.-t (Budapest Dobány utca 14., adószám: 14809125-2-42) nyilvánítja.”

A határozat alapján a Pályázat nyertesévé a FAKTOR INVESTMENT Korlátolt Felelősségű Társaság, azaz Vevő.

A határozat jelen Szerződés 2. sz. mellékletét képezi.

- 1.7 A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§-a az alábbiakat rögzíti:

(2) **Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.** Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(5) 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 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 nemzeti vagyonról szóló törvény értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melyet más jogosultakat megelőzően jogosult gyakorolni.

A Magyar Állam a továbbiakban: „**Elővásárlásra Jogosult**”.

---

**FAKTOR INVESTMENT Kft.**  
képviselésében eljár:  
Jobbágy János ügyvezető önállóan  
Vevő

---

**Gárdony Város Önkormányzata**  
képviselésében eljár:  
Tóth István polgármester  
Eladó

Alulírott **Dr. Ruzsvánszky Petra ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36073062) az okiratot ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letétmentes feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom (Budapest, 2022. .... hó ... napja):

Eladó tájékoztatása alapján az elővásárlási jog gyakorlása során az Elővásárlásra Jogosultat a **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság** (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045784; adószám: 14077340-2-44; statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01.; Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; képviselőre jogosult: Dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató önállóan; a továbbiakban: „**MNV Zrt.**”) képviseli.

- 1.8 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az elővásárlási jog meghatározott személyt, vagy szervezetet arra jogosít, hogy abban az esetben, ha a tulajdonos meghatározott dolgot harmadik személytől származó ajánlat feltételei szerint el akarja adni, úgy a dolgot az elővásárlásra jogosult vásárolhatja meg a harmadik személyt megelőzve, annak helyébe lépve, a harmadik személytől származó ajánlat feltételei szerint. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja továbbá a Feleket, hogy ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megsértésével köt **szereződést**, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan (ún. relatív hatálytalanság). A Kúriának az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK véleményének 4. pontja szerint a jogszabályon alapuló elővásárlási jog jogosultjával szemben a vevő akkor sem hivatkozhat jóhiszemű megszerzésre, ha az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba nem volt bejegyezve.
- 1.9 Felek kijelentik, hogy az elővásárlási jogra vonatkozó tájékoztatást megértették és tudomásul vették. Felek megállapítják, hogy a szerződés relatív hatálytalanságának kiküszöböléséhez szükséges az Elővásárlásra Jogosult lemondó nyilatkozatának beszerzése.
- 1.10 Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevőtől származó vételi ajánlatot teljes egészében kell közölnie az Elővásárlásra Jogosulttal, mely praktikusán a jelen Szerződés megküldésével valósítható meg.

Felek megállapodnak, hogy Eladó – eljáró ügyvéd útján – a jelen Szerződés aláírását követően **haladéktalanul, de legfeljebb 5 napon belül** tértivevényes levél útján felhívja az Elővásárlásra Jogosultat, hogy a **küldemény feladásának igazolt napjától számított 35 napon belül nyilatkozzon** arról, hogy a jelen Szerződésben foglalt feltételeknek megfelelően kíván-e élni az elővásárlási jogával.

Felek rögzítik, hogy a fent leírtakra tekintettel a jelen Szerződés megküldése az MNV Zrt. részére szükséges.

- 1.11 Eladó jelen Szerződés aláírásával szavatol, hogy a fentiekén kívül nincs más elővásárlásra jogosult.
- 1.12 A fenti előzményeket követően Eladó el kívánja adni, Vevő pedig meg kívánja vásárolni az 1.1 pontban meghatározott Ingatlant, melynek érdekében a Felek tárgyalásokat kezdeményeztek egymással és a mai napon az alábbi Szerződést kötik.

## II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

**FAKTOR INVESTMENT Kft.**  
képviseletében eljár:  
Jobbágy János ügyvezető önállóan  
Vevő

**Gárdony Város Önkormányzata**  
képviseletében eljár:  
Tóth István polgármester  
Eladó

*Alulírott Dr. Ruzsvánszky Petra ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36073062) az okiratot ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letétmenyes feladatokat ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom (Budapest, 2022. .... hó ... napja):*

2.1. Eladó eladja, Vevő pedig **1/1 arányban**, adásvétel jogcímén megvásárolja a jelen Szerződés 1.1. pontjában részletesen körülírt Ingatlant megtekintett állapotban.

2.2. Az Ingatlan vételárát a Felek mindösszesen ....., - Ft + ÁFA, azaz ..... forint + áfa (mindösszesen bruttó 65.100.000, - Ft, azaz bruttó Hatvanötmillió-százezer forint) összegben állapítják meg (a továbbiakban: „**Vételár**”).

Felek rögzítik, hogy a fenti Vételár kifejezetten arányosnak ismerik el, melyre tekintettel a Ptk. 6:98.§ (1) bekezdésében meghatározott feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogukat a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdésében meghatározott lehetőségükkel élve a jelen Szerződés aláírásával tanúsítottan ezennel **véglegesen és visszavonhatatlanul kizárják**.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: „**Áfa tv.**”) 86. § (1) k) pontja szerint mentes az adó alól a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését.

Eladó tájékoztatása szerint az Ingatlan értékesítést ÁFA fizetési kötelezettség terheli.

a) **Első Vételárrészlet**

Felek rögzítik, hogy a Vételárból **bruttó 3.000.000, -Ft, azaz bruttó Hárommillió forint** összeg a Vevő által már megfizetésre került a Pályázatra való jelentkezés során.

Eladó jelen Szerződés aláírásával kifejezetten elismeri a **bruttó 3.000.000, -Ft, azaz bruttó Hárommillió forint**, mint első vételárrészlet megfizetését (a továbbiakban: „**Első Vételárrészlet**”).

b) **Második Vételárrészlet**

Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő második vételárrészlet (a továbbiakba: „**Második Vételárrészlet**”) jogcímén megfizet Eladó részére **bruttó 62.100.000, - Ft, azaz bruttó Hatvankétmillió-százezer forint** összeget oly módon, hogy azt Eladó ..... Bank áltai vezetett ..... számú bankszámlaszámára (a továbbiakban: „**Bankszámla**”) történő átutalás útján teljesíti.

Eladó köteles a Második Vételárrészlet megfizetéséről haladéktalanul, de legkésőbb a megfizetést követő **2 munkanapon belül** teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt elismervényt adni (a továbbiakban: „**Igazolás**”) a Vevő részére.

Amennyiben az Eladó a teljes Vételár megfizetéséről a Vevő felé a fentiek szerint nem nyilatkozik, azaz ezen kötelezettsége teljesítését elmulasztja, abban az esetben a teljes Vételár megfizetését a Vevő is jogosult az eljáró ügyvéd felé igazolni a vonatkozó eredeti, hiteles banki bizonylatok

**FAKTOR INVESTMENT Kft.**  
képviselésében eljár:  
Jobbágy János ügyvezető önállóan  
Vevő

**Gárdony Város Önkormányzata**  
képviselésében eljár:  
Tóth István polgármester  
Eladó

Alulírott **Dr. Ruzsvánszky Petra ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36073062) az okiratot ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom (Budapest, 2022. .... hó ... napja):

bemutatásával, amelyből megállapítható, hogy az a bankszámlaszám, amelyről az utalást kezdeményezték, visszavonhatatlanul megterhelődött a Második Vételárrészlet összegével, az Eladó Bankszámláján történő jóváírás végett.

- c) Felek megállapodnak, hogy a Vételárból **6.510.000, - Ft-ot**, azaz **Hatmillió-ötszáz tízezer forintot foglalónak** tekintenek, mely biztosítja a Felek jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeink teljesítését.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a foglaló jogi szabályozásának megfelelően, amennyiben a Szerződés teljesedésbe megy, a foglaló összege az Ingatlan Vételárába beszámít, a teljesítés meghíúsulásáért felelős fél azonban az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen tartozik visszafizetni. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi szabályozásáról, így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („*Ptk.*”) 6:185. §-ában foglaltakról eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

- d) Eladó jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy kifejezetten hozzájárul a Vételár fenti módon történő megfizetéséhez.

- 2.3. Eladó az Ingatlan vonatkozásában a mai napon eljáró ügyvédnél, a jelen Szerződés alapján **5 példányban** letétbe helyezi a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére vonatkozó engedélyét (a továbbiakban: „*Bejegyzési engedély*”).

**Eljáró ügyvéd, mint letéteményes az alábbi esetekben jogosult és köteles a Bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani:**

- a) Felek, eljáró ügyvéd útján beszerzik az Elővásárlásra Jogosult azon nyilatkozatát, hogy az Ingatlan vonatkozásában és a jelen Szerződéssel összefüggésben nem kíván élni a jogszabályon alapuló elővásárlási jogával (a továbbiakban: „*Lemondó nyilatkozat*”),

vagy

- b) eljáró ügyvéd az Elővásárlásra Jogosult képviseletében eljáró MNV Zrt. részére megküldött eladási ajánlatközlését tartalmazó levél és az átvétel igazoló bizonylat (tértivevény, átvételi elismervény) bemutatásával igazolja, hogy az Elővásárlásra Jogosult az ajánlatra a megszabott határidőben nem nyilatkozott, illetve nem kért határidő hosszabbítást,

és

eljáró ügyvéd a fenti esetekben a Lemondó nyilatkozatot, illetve az eladási ajánlatközlést tartalmazó levelet és annak átvételi igazolását (tértivevény, átvételi elismervény) átadja a Vevő részére.

**FAKTOR INVESTMENT Kft.**  
képviseletében eljár:  
Jobbágy János ügyvezető önállóan  
Vevő

**Gárdonyi Város Önkormányzata**  
képviseletében eljár:  
Tóth István polgármester  
Eladó

*Alulírott Dr. Ruzsvánszky Petra ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36073062) az okiratot ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom (Budapest, 2022. .... hó ... napja):*

Eljáró ügyvéd a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyeket kizárólag a fentiekben meghatározott igazolások esetén jogosult és köteles kiadni az illetékes földhivatal részére.

- 2.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Elővásárlásra Jogosult él a jogszabályon alapuló elővásárlási jogával, úgy a Vételár teljes összege **haladéktalanul, de legfeljebb 5 munkanapon belül** visszajár a Vevő részére. **Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Elővásárlásra Jogosult él az elővásárlási jogával, úgy azt egyik félnek sem felróható megghiúsulási oknak tekintik.**
- 2.5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Elővásárlásra Jogosult él az elővásárlási jogával, úgy kötelesek az eredeti állapot helyreállításáról gondoskodni. Felek ebben az esetben a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló földhivatali kérelmet kötelesek közös nyilatkozattal visszavonni.
- 2.6. Felek – tekintettel az Inyvtv. 47/A § b) pontjában foglaltakra – megállapodnak, hogy a Bejegyzési engedélyt legkésőbb a jelen Szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapon belül az illetékes földhivatalhoz benyújtják, amennyiben ennek jelen Szerződésben meghatározott feltételei teljesülnek. Ennek megtörténteig a **Felek közösen kérik a Vevő tulajdonjog bejegyzésének függőben tartását és annak nyilvántartásba helyezését.**
- 2.7. Eladó köteles az Ingatlant a **Vételár megfizetését követő 1 munkanapon belül** megtekintett állapotban a Vevő birtokába átruházni.
- Eladó a birtokbaadásakor köteles igazolni, hogy az Ingatlan után közüzemi díj tartozása nem áll fenn.
- Eladó köteles a birtokbaadásig terjedő időszak vonatkozásában az Ingatlan tekintetében felmerülő valamennyi költséget és tartozást megfizetni, illetve köteles az ilyen fizetési kötelezettségek alól a Vevőt teljes körűen mentesíteni.
- Felek az Ingatlan birtokbaadásáról közösen jegyzőkönyvet vesznek fel. A birtokátruházást követően a Vevő szedi az Ingatlan hasznait és viseli az Ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket és a másra át nem hárítható kárveszélyt.
- 2.8. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben amennyiben a jelen Szerződésben rögzített határidők tekintetében bármelyik fél késedelembe esik, a teljesítésre további **30 napos** póthatáridő illeti meg. A póthatáridő alatt és azt követően, a mulasztó fél napi **200.000,- Ft, azaz Kétszázezer forint** késedelmi kötbér megfizetésére köteles. A 30 napos póthatáridő eredménytelen leteltét követően a szerződés szerűen teljesítő felet – a mulasztás teljesítését megelőző napig - indoklás nélküli elállási jog illeti meg, a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

**FAKTOR INVESTMENT Kft.**  
képviselőjében eljár:  
Jobbágy János ügyvezető önállóan  
Vevő

**Gárdonyi Város Önkormányzata**  
képviselőjében eljár:  
Tóth István polgármester  
Eladó

*Alulírott **Dr. Ruzsvánszky Petra ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36073062) az okiratot ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letétmenyjesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom (Budapest, 2022. .... hó ... napja):*

- 2.9. Eladó kijelenti és szavatolja a Ptk. 6:175. § (1) bekezdése alapján, hogy harmadik személynek az Ingatlan vonatkozásában nincs olyan jogosultsága, amely Vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonjoga gyakorlását korlátozná vagy kizárná, kivéve a jelen Szerződés I. fejezetében foglaltakat.
- 2.10. Eladó kijelenti, hogy a jelen Szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladó félként szerepel, vagy amely Eladó vagyonára kötelező rendelkezést tartalmaz.

Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, választott-bírósági eljárásról, büntetőeljárásról, államigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen Szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná az Ingatlant és/vagy annak jogi helyzetét.

Eladó kijelenti, hogy jelen Szerződés megkötését megelőzően az Ingatlanra mással sem előszerződést, sem a földhivatalhoz benyújtásra köteles szerződést nem kötött és jelen Szerződés kivételével a jövőben sem fog kötni, amennyiben jelen Szerződés teljesülni fog.

Eladó szavatolja, hogy a jelen pontban rögzített állapotot a teljes Vételár megfizetéséig és az Ingatlan birtokbaadásáig fenntartja.

Eladó a birtokbaadást követő 30 napon belül köteles biztosítani és igazolni, hogy az Ingatlanba a birtokbaadáskor igazgatásrendészetileg harmadik személy ne legyen bejelentkezve, hogy az Ingatlant sem az Eladó, sem gazdasági társaság, sem más szervezet ne használja székhelyként, telephelyként, fióktelepeként, központi ügyintézés helyeként, vagy egyéb működési helyként, és erre vonatkozó adatot a közhiteles nyilvántartások se tartalmazzanak. Eladó köteles továbbá minden elvárható intézkedést megtenni annak érdekében, hogy az Ingatlan címét semmilyen harmadik személy ne tekintse a Vevőn kívüli harmadik személy lakcímének, tartózkodási címének, vagy levelezési címének.

### III. VEGYES- ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

- 3.1. Felek megállapodnak, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díja, valamint az eljáró ügyvéd költségei Vevőt terhelik. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a jelen Szerződést, az aláírásától számított 15 napon belül, a jelen Szerződést szerkesztő ügyvéd útján köteles az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani.
- 3.2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény („*Itv.*”) 18. § (1) pontja alapján ingatlanok visszterhes mellett történő megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik. Az *Itv.* 19. § (1) bekezdése alapján a visszterhes vagyonszerzési illeték mértéke az ingatlan terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. Felek kijelentik,

**FAKTOR INVESTMENT Kft.**  
képviselésében eljár:  
Jobbágy János ügyvezető önállóan  
Vevő

**Gárdonyi Város Önkormányzata**  
képviselésében eljár:  
Tóth István polgármester  
Eladó

*Alulírott Dr. Ruzsvánszky Petra ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36073062) az okiratot ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letétmenyési feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt megbatalmazást elfogadom (Budapest, 2022. .... hó ... napja):*



hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illetékfizetésre vonatkozó kötelezettségekről teljes körű tájékoztatást kaptak.

- 3.3. Felek rögzítik, hogy Eladó az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében **nem köteles** az Ingatlan vonatkozásában beszerezni **energetikai tanúsítványt**.
- 3.4. Vevő kijelenti, hogy a magyar jog szerint törvényesen és teljes hatállyal bejegyzett gazdasági társaság, szerződéskötési képessége semmilyen módon nincs korlátozva.
- 3.5. Eladó és Vevő kijelenti és szavatolja, hogy a képviseletében eljáró személy rendelkezik minden olyan felhatalmazással, jogosítvánnyal az általa képviselt társaság részéről, amely alapján jogosult a jelen Szerződés aláírására.
- 3.6. Felek a jelen Szerződés megszerkesztésével, a Fejér Megyei Kormányhivatal, az MNV Zrt., valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárással, továbbá a jelen Szerződés szerinti Elővásárlásra jogosult nyilatkozattételre történő felhívásával megbízzák és meghatalmazzák a **Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Irodát** (székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; eljáró ügyvéd: Dr. Ruzsvánszky Petra; KASZ: 36073062). Jelen meghatalmazás kiterjed különösen a B400-as NAV adatlap kitöltésére és aláírására.
- 3.7. Felek az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) alapján kérik az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó határozatot részükre is küldje meg.
- 3.8. A jelen Szerződés valamennyi Fél általi aláírásával lép hatályba.
- 3.9. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** – a továbbiakban „**Pmt.**” – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírása során saját, nevükben vagy érvényes meghatalmazás birtokában járnak el. Felek jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény** („**Üttv.**”). 32. §-ban írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Üttv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes

---

**FAKTOR INVESTMENT Kft.**  
képviseletében eljár:  
Jobbágy János ügyvezető önállóan  
Vevő

---

**Gárdonyi Város Önkormányzata**  
képviseletében eljár:  
Tóth István polgármester  
Eladó

*Alulírott **Dr. Ruzsvánszky Petra ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36073062) az okiratot ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom (Budapest, 2022. .... hó ... napja):*

igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.

- 3.10. Felek a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, elsősorban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („*Ptk.*”) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény („*Inyvt.*”) rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 3.11. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen Szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására, valamint jelen Szerződés megszüntetésére kizárólag közös megegyezéssel jogosultak.
- 3.12. Ha bármikor a jelen Szerződés valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések törvényességét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.

Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasást és értelmezést követően, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2022. .... hó ..... napja

**Mellékletek:**

- 1. sz. melléklet: *Részletes pályázati kiírás (2022. július 28.)*
- 2. sz. melléklet: *Határozat (Gárdonyi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 427/2022. (VIII.24.) határozata pályázati döntés tárgyában)*

**FAKTOR INVESTMENT Kft.**  
képviselőjében eljár:  
Jobbágy János ügyvezető önállóan  
Vevő

**Gárdonyi Város Önkormányzata**  
képviselőjében eljár:  
Tóth István polgármester  
Eladó

*Alulírott Dr. Ruzsvánszky Petra ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36073062) az okiratot ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom (Budapest, 2022. .... hó ... napja):*

## RÉSZLETES PÁLYÁZATI KIÍRÁS

1. A pályázatot kiíró szerv: Gárdony Város Önkormányzat  
Székhelye: 2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.

2. A pályázat: nyilvános, egyfordulós. Az ajánlattevők ajánlataikat zártan, cégjelzés nélküli borítékban, 3 példányban – amelyből 1 példányt minden oldalon eredetiben, cégszerű aláírással, magánszemélyeknél eredeti aláírással, illetve a meghatalmazott aláírásával ellátva – a pályázatra utaló jelzéssel nyújthatják be.

3. Az ingatlan adatai: Gárdony, belterület 3468/5 hrsz-ú, 1883 m<sup>2</sup>-es ingatlan.

Az ingatlan minimális eladási ára bruttó 62.900.000,- Ft.

4. Az ingatlanon a Gárdonyi Építési Szabályzat előírásai szerinti épület helyezhető el, az ott megszabott feltételek szerint.

Elvárás: a városban lehetőség szerint új szolgáltatás bevezetése.

Az ezzel kapcsolatos költségek pályázót terhelik.

5. A pályázat hivatalos nyelve: magyar.

6. Fizetési feltételek: Szerződéskötéskor a br. 62.900.000,- Ft 100 %-a.

7. Az ajánlatok benyújtása: Polgármester Hivatal (2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.) Polgármesteri Titkárságán 2022. augusztus 22. 10.00 óráig. Az ajánlattevők ajánlataikat személyesen vagy meghatalmazott útján nyújthatják be. A határidő beérkezési (nem postára adási) határidőt jelent.

8. Pályázati biztosíték 3 millió Ft bánatpénz, amelyet legkésőbb a pályázat benyújtásának napjáig köteles a vevő az Önkormányzat egyszámlájára (számlaszám: 11736082-15362852) utalni.

9. Az ajánlatok felbontásának helye: Gárdony Város Polgármesteri Hivatala, időpontja: 2022. augusztus 22. 10.30 óra.

A pályázatok felbontása a nyilvánosság kizárásával zajlik.

Az ajánlatok elbírálására a képviselő-testület soron következő ülése keretében kerül sor. A pályázat elbírálására Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete jogosult.

Az ajánlatok elbírálása során az ajánlott vételárat és a pályázati kiírás további feltételeinek vállalását vesszük figyelembe.

Az eredményhirdetésre a testületi ülésen szóban kerül sor, majd az azt követő 8 napon belül írásban értesítjük az ajánlatot benyújtókat.

10. A pályázati kiírás Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2004. (V.26.) számú rendelet 3. számú mellékletében foglalt Versenyeztetési Szabályzat előírásai alapján történik, és az ajánlat benyújtásával a pályázó a Szabályzat rendelkezéseit ismeri és magára nézve kötelezőnek fogadja el.

**11.** A pályázó részére a pályázati feltételek pontosítása céljából a pályázati tájékoztatóban foglaltakon túl is adható információ, biztosítható a helyszíni szemle lehetősége. Az ilyen felvilágosítás nem eredményezheti az eredeti pályázati feltétel/ek módosítását.

**12.** A kiíró felhívására az ajánlattevő köteles a pályázatában foglaltakat igazolni.

**13.** A pályázaton való részvétel a fentebb részletezett pályázati biztosíték (bánapénz) fizetéséhez kötött.

**14.** A pályázat nyilvános, egyfordulós. Az ajánlattevők ajánlataikat zártan, cégjelzés nélküli borítékban, 3 példányban – amelyből 1 példányt minden oldalon eredetiben, cégszerű aláírással, magánszemélyeknél eredeti aláírással, illetve a meghatalmazott aláírásával ellátva – a pályázatra utaló jelzéssel nyújthatják be.

A borítékon fel kell tüntetni: „Ajánlat a 3468/5 hrsz-ú ingatlan megvásárlására.”

Az ajánlattevő meghatalmazottja köteles közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni képviselési jogosultságát, illetve annak mértékét. Az ajánlathoz csatolni kell az ajánlattevő 60 napnál nem régebbi cégkivonatát, valamint azon képviselői aláírási címpéldányának 60 napnál nem régebbi, eredeti példányát vagy másolatát, akik aláírásukkal ellátják az ajánlatot.

**15.** A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása vagy az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása, elutasítása esetén vissza kell fizetni.

Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kööttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felröható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

**16.** Az ajánlattevő csak egy ajánlatot tehet.

A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát, különösen:

- a.) a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadására vonatkozóan,
- b.) az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre vonatkozóan,
- c.) a vételár összegére vonatkozóan.

**17.** Ha a pályázat biztosítékadási kötelezettséget ír elő, az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot az ott megjelölt formában és módon a kiíró vagy az általa megjelölt jogi személy rendelkezésére bocsátotta.

**18.** A pályázó ajánlati kööttsége – ha a pályázati kiírás másként nem rendelkezik – akkor kezdődik, amikor az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt.

**19.** A pályázó ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 90 napig kötve van.

**20.** Az ajánlattevő nem igényelhet térítést a kiírótól az ajánlata kidolgozásáért.

**21.** A pályázó az értékesítésre vonatkozó szerződéskötésig köteles titokban tartani ajánlata tartalmát, valamint a kiíró által a részletes tájékoztatóban vagy más módon rendelkezésére bocsátott minden tény, információt, adatot bizalmasan köteles kezelni, arról tájékoztatást

harmadik személynek nem adhat, nem hozhat a tudomására. Ez nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a konzorciumban résztvevőkkel közölt tényekre.

Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a pályázó ajánlatát a kiíró érvénytelennek nyilvánítja.

**22.** A kiíró az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, a tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem ad.

A kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel. Más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell állapodni.

**23.** A kiíró fenntartja azon kivételes jogát, hogy érvényes pályázatok esetén is a pályázatot eredménytelennek minősítse, és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést.

Gárdony, 2022. július 28.

KIVONAT  
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. augusztus 24-én megtartott zárt rendkívüli testületi üléséről

2.) Pályázati döntés

Előadó: Tóth István polgármester

Gárdony Város Önkormányzat  
Képviselő-testületének  
427/2022. (VIII. 24.) határozatu  
pályázati döntés tárgyában

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a kizárólagos tulajdonában levő 3468/5 hrsz.-ú ingatlan hasznosítására, értékesítésére kiírt pályázatokat érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja.

A pályázat nyertesévé br. 65.100.000,- Ft ajánlott vételárral a Faktor Investment Kft-t (Budapest, Dohány u. 14., adószám: 14809125-2-42) nyilvánítja.

Felkéri a Jegyzőt az adásvételi szerződés előkészítésére és Képviselő-testület elé tárására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jankovics Zoltánné jegyző

Kmf.

Tóth István sk.  
polgármester

Jankovics Zoltánné sk.  
jegyző

A kiadmány hiteletül:



Belányi Boglárka  
szervező

Gárdony, 2022. augusztus 25.