

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. október 26-án tartandó ülésére

a gárdonyi 6876 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződés aláírásának tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 325/2022.(VII.13.) számú határozatával döntött, a gárdonyi 6876 hrsz-ú, ingatlanból 280 m² terület Bán-Selle Csanád és Bán-Sellei Katalin 2484 Gárdony, Napfény sétány 8. szám alatti lakosok számára, bruttó 7.616.000 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 325/2022.(VII.13.) számú határozata értelmében a mellékelt 6876 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződést tartalmilag és formailag aláírásra alkalmasnak tekinti.

Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2022. 11. 30.

Felelős: Jankovics Zoltánné jegyző

Gárdony, 2022. október 21.

Tóth István
Polgármester

Készítette: Fekete György vagyónkezelő



TELEKALKITÁSSAL VEGYES INGATAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

BÁN-SELLEI CSANÁD ÉS BÁN-SELLEI KATALIN

GÁRDONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

között

*

2022. október . napján

TELEKALKITÁSSAL VEGYES INGATAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött:

egyrésztől: **GÁRDONY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**

székhelye: 2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.; adószáma: 15727392-2-07; statisztikai számjele: 15727392-8411-321-07; képviseli: Tóth István polgármester

mint eladó

(továbbiakban: „**Eladó**”)

másrészről: **BÁN-SELLEI CSANÁD**

születési név: Bán Csanád; anyja neve: Gáspár Mária Irén; lakcíme: 2484 Gárdony, Napfény sétány 8.; születési hely és idő: Budapest, 1987. december 25.; személyi száma: 1-871225-3693; adóazonosító jele: 8441871663;

BÁN-SELLEI KATALIN

születési név: Sellei Katalin; anyja neve: Rédl Irén; lakcíme: 2484 Gárdony, Napfény sétány 8.; születési hely és idő: Dunaújváros, 1987. szeptember 7.; személyi száma: 2-870907-1152; adóazonosító jele: 8440780370;

mint vevők

(továbbiakban együttesen: „**Vevők**”)

(Eladó és a Vevők a továbbiakban együttesen: a „**Felek**”) között az alulírott napon és a következő feltételek mellett:

ELŐZMÉNYEK

- (A) Az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi adatai szerint Eladó kizárólagos tulajdonát képezi **Gárdony, 6876 hrsz.** alatt felvett, 3.840 m² alapterületű, kivett beépítetlen közterület megjelölésű ingatlan. (továbbiakban: „**Eladó Ingatlana**”).
- (B) Az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi adatai szerint Vevők kizárólagos tulajdonát képezik az Eladó Ingatlanával határos, **Gárdony, 6875/4 hrsz.** alatt felvett, 574 m² alapterületű, kivett hétvégi ház, udvar megjelölésű ingatlan (továbbiakban: „**Vevők Ingatlana**”) egymás között egyenlő, 1/2 – 1/2 tulajdoni hányadai.

(Eladó Ingatlana és a Vevők Ingatlana a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”)

- (C) A Felek rögzítik, hogy Vevők meg kívánják szerezni és a Vevők Ingatlanához kívánják csatolni az Eladó Ingatlanának a Vevők Ingatlanával határos, mintegy 280 m² alapterületű részét (továbbiakban: „**Telek-rész**”), amely a jelen Szerződés 1. sz. Mellékletét képező és a Fejér Megyei Kormányhivatal által 600.989/2022 számon záradékolt Változási Vázrajz másolaton (továbbiakban: „**Vázrajz**”) piros színnel került megjelölésre.

- (D) A Felek rögzítik továbbá, hogy a Fejér Megyei Kormányhivatal 2022. június 2. napján kelt 800.216-3/2022. sz. Határozatában (továbbiakban: „**Határozat**”) a Telek-résznek a Vevők Ingatlanához történő csatolása vonatkozásában a telekalakítást engedélyezte (továbbiakban: „**Telekalakítási Eljárás**”). A Határozat a jelen Szerződés 2. sz. Mellékletét képezi.

A jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képező fenti előzmények alapján, a Felek a következőkben állapodtak meg.

1. TELEKALAKÍTÁS

- 1.1 A Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelenleg az Eladó Ingatlan részét képező és a Vázrajzon pirossal megjelölt Telek-részt a Vevők Ingatlanához csatolják a Vázrajzon feltüntetettek szerint.
- 1.2 Tekintettel arra, hogy a Telekalakítási Eljárás eredményeképpen az Eladó Ingatlanának területe csökken és a Vevők Ingatlanának területe pedig megnő, ezért a Vevők a Telek-résznek a Vevők Ingatlanához történő csatolásáért ellenértéket (vétélárát) fizetnek a 2. Fejezetben foglaltak szerint.
- 1.3 A Telekalakítási eljárást követően az Ingatlanok területei és művelési ágai az alábbiak szerint alakulnak azzal, hogy az egyes Ingatlanok tulajdonosai és a tulajdonosokat megillető tulajdoni hányadok nem változnak:

- a) A Telekalakítási eljárást követően a **Gárdony, 6876/1 hrsz.** alatt felvett (Eladó Ingatlanának) területe, művelési ága, tulajdonosa(i) és a tulajdonos(oka)t megillető tulajdonosi hányad(ok) az alábbiak:

Eladó Ingatlan területe: 873 m²
Művelési ága: kivett közterület

1. Gárdony Város Önkormányzata: **1/1** tulajdoni hányad;

- b) A Telekalakítási eljárást követően a **Gárdony, 6876/2 hrsz.** alatt felvett (Vevők Ingatlanának) területe, művelési ága, tulajdonosa(i) és a tulajdonos(oka)t megillető tulajdonosi hányad(ok) az alábbiak:

A Vevők Ingatlanának területe: 854 m²
Művelési ága: kivett hétvégi ház, udvar

1. Bán-Sellei Csanád: **1/2** tulajdoni hányad;
2. Bán-Sellei Katalin: **1/2** tulajdoni hányad

- c) A Telekalakítási eljárást követően a **Gárdony, 6876/3 hrsz.** alatt felvett (Eladó Ingatlanának) területe, művelési ága, tulajdonosa(i) és a tulajdonos(oka)t megillető tulajdonosi hányad(ok) az alábbiak:

Eladó Ingatlan területe: 2.687 m²
Művelési ága: kivett közterület

1. Gárdony Város Önkormányzata: **1/1** tulajdoni hányad;

2. TELEK-RÉSZ ELLENÉRTÉKE

- 2.1 Bán-Sellei Csanád és Bán-Sellei Katalin Vevők által a Telek-résznek a Vevők Ingatlanához történő csatolása következtében Eladó részére fizetendő vétélár **7.616.000,- Ft**, azaz hétmillió-hatszáztizenhatezer forint (továbbiakban: „**Vétélár**”), amelyet a Vevők a jelen Szerződés aláírását követő 8 (nyolc) munkanapon belül kötelesek az Eladó **OTP Bank Nyrt.** által vezetett **11736082-**

15362852-00000000 sz. bankszámlára (továbbiakban: „**Eladó Bankszámlája**”) történő bankátutalás útján egy összegben átutalni.

2.2 Eladó a Vételárnak az Eladó Bankszámlájára történő jóváírását és így a Vételár megfizetését külön nyilatkozatban köteles elismerni és igazolni (továbbiakban: „**Átvételi Elismervény**”). Amennyiben az Eladó a Vételár megfizetését nem igazolja annak átutalását követő 3 (három) munkanapon belül, úgy a Vételár megfizetését a Vevők is jogosultak igazolni eredeti banki igazolás bemutatásával, amely igazolja a Vételár teljes összegének az Eladó Bankszámlájára történő átutalását (továbbiakban: „**Banki Igazolás**”).

2.2 A Felek kijelentik, hogy a Vételárnak a fentiek szerinti kifizetése esetén vételár jogcímén egymással szemben semmilyen további követelésük nincs és a jövőben sem lehet.

3. BIRTOKBAADÁS ÉS A TELEK-RÉSZ HASZNÁLATA

3.1 Eladó a Telek-részt - ingóságaitól kiürített állapotban - legkésőbb a **Vételár megfizetésének a napján** (továbbiakban: „**Birtokbaadás**”) köteles Vevőkkel előzetesen egyeztetett időpontban a Vevők birtokába és rendelkezésére bocsátani.

3.2 A Birtokbaadástól kezdődően Vevők viselik a Telek-rész terheit és élvezik a tulajdonjogból fakadó előnyöket.

4. SZAVATOSSÁG

4.1 Eladó kifejezetten szavatolja, hogy a Telek-résznek a Vevők Ingatlanához történő csatolásának nincs akadálya. Szavatolja továbbá, hogy az Eladó Ingatlana és így a Telek-rész per-, teher-, igény- és szolgalmmentes. Kijelenti, hogy adó és adó módjára behajtható köztartozás az Eladó Ingatlanát és így a Telek-részt nem terheli. Eladó szavatolja továbbá, hogy nincs folyamatban olyan eljárás, amelynek eredményeképpen az Eladó Ingatlanra és így a Telek-részre újabb teher kerülne bejegyzése.

4.2 Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Telek-résznek a jelen Szerződésben tett szavatossági nyilatkozatnak megfelelő állapotát a Birtokbaadás időpontjáig fenntartja.

4.3 Felek rögzítik, hogy a 176/2008 (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítvány készítése a Telek-rész esetében nem szükséges.

5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉSEK

5.1 Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és letétbe helyezi a Sándor Szegedi Szent-Ivány Komáromi Eversheds Sutherland Ügyvédi Irodánál (1037 Budapest, Montevideo u. 10. 4. em. – továbbiakban: „**Letéteményes Ügyvédi Iroda**”) Bán-Sellei Csanád és Bán-Sellei Katalin Vevők tulajdonjogának **telekalakítás** és **adásvétel** jogcímén történő bejegyzésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatát (továbbiakban: „**Bejegyzési Engedély**”), amelyben kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Telekalakítás alapján a Telek-rész a Vevők Ingatlanához kerüljön hozzácsatolásra és ennek eredményeképpen az Ingatlanok területei és művelési ágai az alábbiak szerint alakuljanak:

- (i) Gárdony, 6876/1 hrsz. alatt felvett ingatlan (Eladó Ingatlana)
 Területe: 873 m²
 Művelési ága: kivett közterület
 1. Gárdony Város Önkormányzata: **1/1** tulajdoni hányad;
- (ii) Gárdony, 6876/2 hrsz. alatt felvett ingatlan (Vevők Ingatlana)
 Területe: 854 m²
 Művelési ága: kivett hétvégi ház, udvar
 1. Bán-Sellei Csanád: **1/2** tulajdoni hányad;
 2. Bán-Sellei Katalin: **1/2** tulajdoni hányad
- (iii) Gárdony, 6876/3 hrsz. alatt felvett ingatlan (Eladó Ingatlana)
 Területe: 2.687 m²
 Művelési ága: kivett közterület
 1. Gárdony Város Önkormányzata: **1/1** tulajdoni hányad;

A Letéteményes Ügyvédi Iroda az alábbiak szerint jár el a Bejegyzési Engedély kiadásával kapcsolatban:

- (i) amennyiben a Letéteményes Ügyvédi Iroda részére az Átvételi Elismervény (2.2 pont) vagy a Banki Igazolás (2.2 pont) bemutatásra kerül, úgy ezen igazolások valamelyikének kézhezvételét követően kiadja a Bejegyzési Engedélyt a Vevőknek;
- (ii) amennyiben a jelen Szerződés megszűnik, és ezt az Eladó és a Vevők is írásban igazolják, a Letéteményes Ügyvédi Iroda köteles a Bejegyzési Engedélyt az Eladónak visszaadni.

A Letéteményes Ügyvédi Iroda a jelen Szerződésnek Dr. Sándor Péter ügyvéd által történő ellenjegyzésével tudomásul veszi és vállalja a Bejegyzési Engedély kezelésére vonatkozó és a jelen pontban foglalt szabályok teljesítését.

6. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 6.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a Telekalakítás költségei és a Telekalakítással összefüggő ügyintézés, azaz a Telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése a Vevőket terheli, akik a jelen Szerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) naptári napon belül kötelesek a Telekalakítási kérelmet az illetékes Önkormányzathoz benyújtani.
- 6.2 A jelen Szerződés alapján fizetendő vagyonátruházási és tulajdonjog bejegyzési illeték, valamint a telekalakítás költségei a Vevőket terheli.
- 6.3 A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény rendelkezéseinek az ismeretében kötötték meg.
- 6.4 Az Eladó kijelenti, hogy jog- és szerződésképes, a jelen Szerződés megkötéséhez teljeskörű jogi felhatalmazással rendelkezik és az Eladó részéről semmilyen egyéb intézkedés nem szükséges a jelen Szerződés aláírásának, megkötésének és teljesítésének érvényességéhez.

- 6.5 Vevők a jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy magyar állampolgárok, a Vevők ingatlanszerzési és elidegenítési képessége nincs korlátozva.
- 6.6 A Felek a jelen Szerződés aláírásával megbízást és meghatalmazást adnak a Sándor Szegedi Szent-Ivány Komáromi Eversheds Sutherland Ügyvédi Iroda (1037 Budapest, Montevideo u. 10. 4. em.) részére a jelen Szerződés ellenjegyzésére, a jogügylettel kapcsolatos valamennyi eljárásban - ideértve az adóhatóság előtti eljárást is - így az adóhatóság előtti eljárásban is jogi képviseletük ellátására. Sándor Szegedi Szent-Ivány Komáromi Eversheds Sutherland Ügyvédi Iroda a jelen Szerződés ellenjegyzésével a részére adott meghatalmazást elfogadja.

A Felek a jelen, öt (5) számozott oldalból és előlapból álló okiratban foglaltakat elolvasták, megértették és azt, mint szerződési akaratukkal megegyezőt, az alulírott napon helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2022. október . napján

GÁRDONY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

képviseli: **Tóth István**

polgármester

Eladó

BÁN-SELLEI CSANÁD

Vevő

BÁN-SELLEI KATALIN

Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. október . napján: