

ELŐTERJESZTÉS**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. május 29-én tartandó ülésére****a gárdonyi 5424 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződés aláírásának tárgyában**

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 132/2024. (III.27.) számú határozatával döntött, a 5424 hrsz-ú, 662 m² területű, „eszpresszó” megnevezésű ingatlan megvásárlásáról Nagy Gergely 1136 Budapest, Balzac utca 15. 4. emelet 2.
Nagy András 2483 Gárdony, Bem köz 22.
Nagy János Máté 1092 Budapest, Ráday utca 24/B, 5. em. 2.
Nagyne Vass Julianna 2483 Gárdony, Bem köz 22.szám alatti lakosoktól.

Az értékesítéshez szükséges adásvételi szerződés elkészült, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület jóváhagyó döntését.

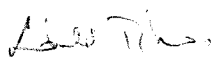
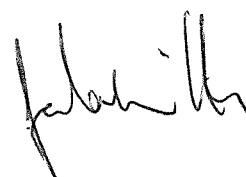
Határozati javaslat

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 132/2024. (III.27.) számú határozata értelmében a mellékelt 5424 hrsz-ú ingatlant érintő adásvételi szerződést tartalmilag és formailag aláírásra alkalmasnak tekinti.
Felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Jankovics Zoltánné jegyző

Gárdony, 2024. május 27.

Tóth István
Polgármester
Készítette: László Tímea pénzügyi ügyintéző

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

Nagy Gergely (születési neve: _____, anyja születési neve.: _____,
szül. hely és idő: _____, sz.sz. _____, adóazonosító
jel: _____, szig.sz: _____)
sz. alatti lakos,
Nagy András (születési neve: _____, anyja születési neve. _____, szül.
hely és idő: _____, sz.sz _____, adóazonosító jel:
_____, szig.sz: _____)
sz. alatti lakos,
Nagy János Máté (születési neve: _____, anyja születési neve.
_____, szül.hely és idő: _____, sz.sz. _____,
adóazonosító jel: _____, szig.sz: _____)
sz. alatti lakos, mint **Ingtalan tulajdonos Eladók,**
Nagyné Vass Julianna (születési neve: _____, anyja születési neve.: _____,
szül. hely és idő: _____, sz.sz. _____,
adóazonosító jel: _____, szig.sz: _____)
alatti lakos, mint **Holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja**, valamennyien, mint
Eladók (a továbbiakban: **Eladók**),

másrészről

Gárdony Város Önkormányzat (2483 Gárdony, Szabadság út 20-22., adószáma: 15727392-2-07, statisztikai számjel szerinti törzsszáma: 15727392-8411-321-07, államháztartási egyedi azonosító száma: 736998) képviselőjében Tóth István polgármester, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. AZ INGATLAN MEGHATÁROZÁSA:

- 1.1. Az **Eladók** szerződő felek közül Nagy Gergely, Nagy András és Nagy János Máté személyenként 1/3 arányú tulajdonát képezi - az ingatlan egészén Nagyné Vass Julianna holtig tartó haszonélvezeti jogával - a **Gárdony belterület 5424 hrsz** alatt felvett 662 m² területű részlegesen közműves (víz, villany, csatorna közművekkel ellátott) "kivett eszpresszó" (Matróz büfé) megnevezésű ingatlan, amely a valóságban 2484 Gárdony, Tópart utca 3. sz. alatt helyezkedik el. (Továbbiakban: Ingatlan)

- 1.2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **Eladók** az 1. pontban leírt ingatlant a jelenlegi megtekintett állapotában, a törvényes működéshez szükséges beépített berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt eladják, **Vevő** pedig Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-Testületének 132/2024 (III.27) sz. határozata alapján - figyelemmel a/2024.(.....) sz. szerződést jóváhagyó határozatra is – megvásárolja a jelenlegi általa megtekintett és megismert állapotban. Az Eladók tájékoztatják a Vevőt, hogy az ingatlan egy részében a villany, víz- és csatornarendszer korszerűtlen, jelenlegi állapotában működési engedély kiadására nem alkalmas.
- 1.3. **Eladók** kijelentik, hogy az ingatlannak nincs olyan általuk ismert rejtett hibája, amit a **Vevő** elől eltitkolnának, a felépítmény műszaki állapota korának megfelelő.
- 1.4. Az **Eladók** tulajdon- és holtig tartó hasznélvezeti jogukat a TakarNet rendszeren keresztül 2024. április 26. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolták, melyet az eljáró ügyvéd a feleknek bemutatott, annak tartalmát ismertette.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan - az 1.1 pontban leírt holtig tartó hasznélvezeti jogon túlmenően - per-, teher,- és igénymentes, azzal kapcsolatban az **Eladóknak** semminemű köztartozása nincs, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem található. Az **Eladók** kijelentik azt is, hogy az ingatlan egy részét jelenleg bérleti szerzőssel hasznosítják, akként, hogy a bérbeadó az érdekeltségükbe tartozó Szint Ker Kft, bérlő a Velencei-tavi Fejlesztési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság, amely az ingatlant egyben a bérlő fióktelepként is megjelölte a cégiratokban. A **Vevő** a bérleti szerződést megismerte, az abban foglaltakat tudomásul veszi. Az ingatlan vételárának kiegyenlítését követően a **Vevő** a bérbeadók -eladók helyébe lép, a bérbeadó jogok őt illetik meg. Az Eladók kijelentik, hogy ezen túlmenően senkinek nem biztosítottak olyan jogot, amely a **Vevő** tulajdonszerzését, vagy az ingatlan birtokbavételét gátolná, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hiányosságáról tudomással nem bírnak.

2. VÉTELÁR:

- 2.1. A szerződés tárgyát képező ingatlan vételára **75.000.000.- Ft, azaz hetvenötmillió forint**, a vételár az Ingatlan elhelyezkedését és állapotát is figyelembe véve az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a felek kifejezetten értékarányosnak fogadják el. A Felek a jelen adásvételi szerződés értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kifejezetten kizárják (Ptk. 6:98 § (2) bek).
- 2.2. A vételár az **Eladókat** tulajdoni arányaiknak megfelelően illeti meg, azzal, hogy Nagyné Vass Julianna **Holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultja** e jog alapján őt megillető ellenértékről gyermekei javára ellenérték nélkül lemond.
- 2.3. A vételárat a **Vevő** e szerződés aláírásával egyidőben egyenlíti ki az **Eladók** részére, akként, hogy az őket a fentiekben meghatározott összeget átutalja
- Nagy Gergely **Eladó** OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773085 00302209 sz bankszámlájára átutal 25.000.000.- Ft-ot, azaz huszonötmillió forintot,
 - Nagy András **Eladó** ERSTE Bank Hungary Zrt-nél vezetett 11600006 00000000 78139066 sz bankszámlájára átutal 25.000.000.- Ft-ot, azaz huszonötmillió forintot,

- Nagy János Máté **Eladó** ERSTE Bank Hungary Zrt-nél vezetett 11600006 00000000 75947761sz bankszámlájára átutal 25.000.000.- Ft-ot, azaz huszonötmillió forintot, az utalásoknál a közlemény rovatban feltüntetve „Gárdony 5424 hrsz teljes vételár kiegyenlítése” hivatkozást. Az átutalt vételárrészek akkor tekinthetők teljesítettnek, ha azok az **Eladók** fentiekben meghatározott bankszámláikon jóváírásra kerültek.

Az **Eladók** vételár fent megjelölt számlákra való kiegyenlítést a saját kezükhöz való teljesítésnek tekintik és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár jóváírásáról a horvathanna@t-online.hu e-mail címre e-mailben értesítik az eljáró ügyvédet.

3. BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

Az **Eladók** a teljes vételár kiegyenlítésével egyidőben ruházzák át az ingatlan általuk használt részének birtokát a **Vevőre**. A birtokbaadásig az ingatlanral kapcsolatos valamennyi terhet és kárveszélyt az **Eladók** viselnek, a birtokbaadástól kezdődően a **Vevő** szedi az Ingatlan hasznait, valamint viseli annak terheit és a kárveszélyt. A birtokbaadásakor a felek egyeztetik a fogyasztásmérők állását, azok átírásáról a **Vevő** az ingatlan birtokának átruházástól számított 15 napon belül gondoskodik. Az **Eladók** tájékoztatják a **Vevőt** arról is, hogy az ingatlanban lévő villanyák közül 2 mérőóra Nagyné Vass Julianna, kettő pedig a bérlő nevében van, a DRV-hez bejelentett vízfogyasztó az **Eladók** érdekeltségébe tartozó Szint Ker Kft.

4. SZAVATOSSÁG

- 4.1 **Vevő** kijelenti, hogy az **Ingatlant** szemrevételezés alapján ismeri, azt alaposan megtekintett állapotban vásárolja meg.
- 4.2 Az **Eladók** szavatolják, hogy:
 - a) az Ingatlannak általuk ismert hibája nincs, amely az adásvételkor általában szokásos megtekintés során ne lenne felismerhető;
 - b) az Ingatlannal kapcsolatban nincs olyan körülmény, amely szomszédjogokat sérthet, vagy a használatát akadályozza akár jogi, akár műszaki szempontból, az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas;
 - c) az Ingatlan az építési szabályok betartásával készült, azon engedély nélkül nem végeztek építési engedélyhez kötött, vagy jogszabályba ütköző munkálatokat;
 - d) az Ingatlant gazdasági társaság székhelyként, telephelyként, nem jelölte meg, az az 1. 4. pontban foglaltak szerint a Velencei-tavi Fejlesztési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság fióktelepe, az ingatlan egyebekben senki számára nem szolgál bejelentett lakcímként vagy tartózkodási helyként,
 - e) az Ingatlan - az e szerződés alapján törlendő holtig tartó haszonélvezeti jogon túlmenően - per- teher- és igénymentes; a **Vevő** az Ingatlanon korlátozásmentes tulajdonjogot fog szerezni;
- 4.3 **Eladók** szavatossági nyilatkozatainak igaznak kell lenniük a jelen szerződés aláírásától a **Vevő** tulajdonjogának bejegyzéséig tartó időtartam alatt is.

5. VEGYES RENDELKEZÉSEK:

- 5.1. A szerződő felek kijelentik, hogy az **Eladók** cselekvőképes magyar állampolgárok, a **Vevő** Magyarországon bejegyzett jogi személy képviselője e szerződés aláírására felhatalmazással rendelkezik, a felek ingatlanszerzési és elidegenítési képessége korlátozva nincs.
- 5.2. A felek kijelentik, hogy az ingatlan átruházással kapcsolatos adó- és illetékszabályokkal tisztában vannak, az eljáró ügyvéd a szerződő feleket e szabályokról tájékoztatta.
- 5.3. Az **Eladók** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban foglalt ingatlanra nézve a **Vevő** tulajdonjogát adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban vétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba az **Eladók** tulajdon- és holtig tartó haszonélvezeti jogának egyidejű törlése mellett.
- 5.4. A szerződő felek az adásvételi szerződés megszerkesztésével és földhivatali eljárásban történő képviseletükkel dr. Horváth Anna ügyvédet (2483 Gárdony, Szabadság u. 16, KASZ 36061726) bízják meg, aki a megbízást a szerződés aláírásával elfogadja.
- 5.5. A **Vevő** viseli a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével járó költségeket és az ügyvédi munkadíjat, az Itv. 5. §. (1) bek. b pontja. alapján a **Vevőt** teljes személyes illetékmentesség illeti meg.
- 5.6. Az ingatlan nem tartozik „Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya alá, mivel az adásvétel tárgyát képező építmény nem a jogszabályban, vagy technológiai utasításban előírt légállapot, illetve komfortállapot biztosítására használható épületben található (R. 1.§.(1) bek.)
- 5.7. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés a teljes vételárnak a szerződés 2.1 pontjában írtak szerinti **Vevő** által történő megfizetésével egyidejűleg lép hatályba. A szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlan tulajdonjoga akkor száll át a **Vevőre**, ha a teljes vételárat hiánytalanul megfizette az **Eladók** részére, az az **Eladók** által a 2.1.) pontban megjelölt bankszámlán jóváírásra került.

Az **Eladók** kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételárnak az általuk megadott számlaszámokon történő jóváírásának tényéről az eljáró ügyvédet horvathanna@t-online.hu e-mail címre küldendő elektronikus levélben haladéktalanul, de legkésőbb az összeg jóváírásának napjától számított 1 banki munkanapon belül értesítik, **aki kizárólag a vételár kiegyenlítését illetve ennek igazolását követően jogosult és egyben köteles az adásvételi szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani**, az Inytv. rendelkezéseinek megfelelően.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben **Eladók** a vételár fent megjelölt számlákon történő jóváírását eljáró ügyvédnél a szerződés aláírástól számított 3 napon belül sem jelentenék be, annak kiegyenlítését a **Vevő** is igazolhatja, akként, hogy az eljáró ügyvéd részére átadja az utalást teljesítő bank eredeti cégszerű igazolását az utalási megbízás **Eladók** által, a jelen szerződés 2.1.)

pontjában teljesítési helyként megjelölt eladói számlák javára való teljesítésének megtörténtéről.

- 5.8 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 pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. Tv. (Pmt.) és a Jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: JÜB) és az annak alapján kiadott 2/2007. (XI.19) MÜK szabályzat a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról alapján azonosítási kötelezettség terheli szerződő felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.

A Felek adatai a fent megjelölt rendelkezések alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és a JÜB szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. 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 adásvételi 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.

- 5.9. A Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogait és kötelezettségeiket illetően részletesen kioktatta őket, melyet megértettek.

A Felek a jelen szerződést átolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag 10 (Tíz) példányban írják alá.

Gárdony, 2024. május

.....
Nagy Gergely Eladó

.....
Nagy János Máté Eladó

.....
Nagy András Eladó

.....
Nagyné Vass Julianna
Holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja

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

Ellenjegyzem: Gárdonyban 2024. májusnapján:
Dr. Horváth Anna ügyvéd 2483 Gárdony, Szabadság u. 16., KASZ: 36061726)

