

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. szeptember 14-i ülésének
14. napirendi pontja

Tárgy: Ingatlan adásvételi szerződés jóváhagyása (paksi 1054/1 hrsz.)

Előadó: Szabó Péter polgármester

Véleményező: Gazdasági Bizottság

Az előterjesztést készítette: dr. Gordos Éva vagyongazdálkodási referens

Az előterjesztés megtárgyalása nyilvános/zárt ülésen történhet.

A döntés minősített/egyszerű többséget igényel

Tisztelt Képviselő-testület!

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete „Ingatlan tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzéséről (paksi 1054/1 hrsz.) tárgyú” 121/2022. (VI. 22.) határozatában döntött Örvös Ferenc és Dr. Örvös Mária 2/4-2/4 arányban tulajdonát képező, paksi 1054/1 hrsz. alatt felvett, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, természetben 7030 Paks, Deák Ferenc utca 20/A. sz. alatt található, 505 m² nagyságú ingatlan legfeljebb 38.850.000,- Ft vételáron történő megvásárlásáról.

A képviselő-testületi döntéssel összhangban, eladókkal történt egyeztetést követően, előkészítésre került az 1. sz. melléklet szerinti adásvételi szerződés, melynek megkötéséhez a képviselő-testület jóváhagyása szükséges.

Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozatot fogadja el:

Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2022. (IX. 14.) határozata

Ingatlan adásvételi szerződés jóváhagyásáról (paksi 1054/1 hrsz.)

1. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztés 1. sz. mellékletét képező, „A paksi 1054/1 helyrajzi számú ingatlan adásvétele” tárgyú ingatlan adásvételi szerződés tartalmát jóváhagyja.
2. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Szabó Péter polgármester

Határidő: a szerződés megkötésére 2022. szeptember 30.

Paks, 2022. szeptember 2.



Szabó Péter
polgármester

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel/nem felel meg.

Meg nem felelés indoka: -

Az előterjesztés törvényességi véleményezését végezte:

Paks, 2022. augusztus 25.



dr. Sátor Vera
aljegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(1) Örvös Ferenc

(2) Dr. Örvös Mária

mint Eladók

és

(4) PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

mint Vevő

között

a PAKSI 1054/1 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN ADÁSVÉTELE TÁRGYÁBAN

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés (a továbbiakban „**Szerződés**”) Pakson, 2022. szeptember []-én jött létre az alábbi felek között:

- (1) **Örvös Ferenc született Örvös Ferenc,**
(.....) mint
eladó1 (a továbbiakban: „**Eladó1**”)
- (2) **Dr. Örvös Mária született Örvös Mária,**
..... mint eladó2 (a továbbiakban:
„**Eladó2**”) (Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban együtt: „**Eladók**”) és
- (3) **Paks Város Önkormányzata** (székhelye: 7030 Paks, Dózsa György út 55-61., Magyarország; törzskönyvi azonosító szám: 733502; adószám: 15733500-2-17; statisztikai számjel: 15733500-8411-321-17; képviselőjében eljár: Szabó Péter polgármester), mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”).

ELŐZMÉNYEK

- (A) Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2022. június 22. napján megtartott ülésén a 121/2022. (VI.22.) számú határozatával kinyilvánította szándékát a Paks, 1054/1 helyrajzi szám alatt felvett természetben a 7030 Paks, Deák Ferenc utca 20/A szám alatt található kivett lakóház udvar, gazdasági épület megnevezésű 505 m² alapterületű ingatlan megszerzése tárgyában, és felhatalmazta a polgármestert, hogy eljárjon annak érdekében, hogy az ingatlant Paks Város Önkormányzata legfeljebb az értébecslésben megállapított összeg vételáron a tulajdonosoktól megvásárolja.
- (B) Paks Város Önkormányzata az Eladóknak címzett 2022. augusztus 01. napján kelt levelében vételi ajánlatot tett az ingatlan tulajdonjogának 35.000.000,- Ft vételáron történő megvásárlására, melyet az Eladók elfogadtak.
- (C) Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2022. szeptember [*] napján megtartott ülésén a [*]/2022. (IX.[*].) számú határozatával az adásvételi szerződést jóváhagyta.

A FENTIEKRE TEKINTETTEL a Felek az alábbiakban állapodnak meg:

1. FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

- 1.1 A Szerződésben használt nagy kezdőbetűs alábbi kifejezések, ha a szövegkörnyezet másképp nem kívánja, az alábbi jelentéssel bírnak:

„**Fél**” az Eladók és a Vevő külön-külön.

„**Felek**” vagy „**Szerződő felek**” az Eladók és a Vevő együttesen.

„**Inytv.**” az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény.

„**Pénzmos. tv.**” a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény.

„**Ptk.**” a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény.

„**Szerződés**” az Eladók és a Vevő között megkötött jelen ingatlan adásvételi szerződés, annak minden esetleges mellékletével együtt.

„**Vételár**” az Ingatlanért járó és a Vevő által az Eladóknak fizetendő, a Szerződés 4.1. pontjában meghatározott vételár.

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, AZ ADÁSVÉTEL

2.1 A szerződés tárgya Eladó1 2/4-ed arányú és Eladó2 2/4-ed arányú tulajdonában álló Paks belterület 1054/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 7030 Paks, Deák Ferenc utca 20/A szám alatt található 505 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).

2.2 Felek rögzítik, hogy a Paks belterület 1054/1 hrsz.-ú ingatlannak a Tolna Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Paks) által, 2022. szeptember [*] napján kiállított tulajdoni lapját (a továbbiakban: „**tulajdoni lap**”), amely az ezen Szerződésben rögzített adatokat tartalmazza, a Vevő beszerezte, az abban feltüntetett adatok a Szerződésben rögzített adatokkal mindenben megegyeznek.

A Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap bejegyzett terhet, elintézetlen széljegyet, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat nem, míg bejegyzett tényeket tartalmaz az alábbiak szerint:

2.2.1. 1/2. sorszám alatt védett helyi építészeti örökség tényét

2.3 Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapja alapján tudomással bír arról a tényről, hogy az Ingatlan védett helyi építészeti örökség.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy tudomással bír az ingatlan védett helyi építészeti örökség minősítésére tekintettel fennálló kötelezettségekről és azokat fokozott gondossággal figyelembe veszi,

2.4 Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy a tulajdoni lap másolaton megjelölt adatok a mai napon is megfelelnek a valóságnak, a Paks belterület 1054/1 hrsz.-ú ingatlan jogi helyzetét a tulajdoni lap másolat a mai napon is hűen tükrözi.

2.5 Eladók szavatolják továbbá a Vevőnek, hogy a tulajdoni lap hiteles és pontos, tükrözi az Ingatlan jelen Szerződés aláírásának napján meglévő jogi helyzetét, továbbá – figyelemmel a 2.2.1 pontokban rögzítettekre, azokon kívül – nem léteznek olyan, az Eladók által is ismert jogok és tények, kötelezettségek vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve.

2.6 Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet, és a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján 2012. január 1. napjától a meglévő épületek (önálló rendeltetési egységek, lakások) ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása, vagy bérbeadása esetében energetikai tanúsítás vált kötelezővé. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a jogszabály alapján az energetikai tanúsítvány elkészítéséről az átruházásra vonatkozó szerződés megkötéséig az Eladók kötelesek gondoskodni.

Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadják a Vevő részére az Ingatlan HET-[*] tanúsítványazonosítóval ellátott, [*] tanúsítási szolgáltatást nyújtó (Jogosultsági szám: TÉ [*] MÉK) által készített, 2022. [*] [*] napján hitelesített energetikai tanúsítványát, melynek átvételét a Vevő jelen Szerződés aláírásával elismeri.

3. AZ ADÁSVÉTELI, VÉTELÁR

3.1 Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó1 2/4-ed arányban és Eladó2 2/4-ed arányban per-, teher- és igénymentesen (kivéve a 2.2.1. pontban rögzítetteket) eladják, Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban Eladóktól megvásárolja az Ingatlan tulajdonjogát a 3.2. pont szerinti vételárért.

3.2 Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan Felek által kölcsönösen kialakított teljes vételára 35.000.000,-Ft, azaz Harmincötmillió forint (továbbiakban: „**Vételár**”), melyből

- a. Eladó1-t 17.500.000,-Ft, azaz Tizenhétmillió-ötszázezer forint
- b. Eladó2-t 17.500.000,-Ft, azaz Tizenhétmillió-ötszázezer forint illeti meg.

3.3 Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri és körülményeitől felfelé mérte.

3.4 Felek kijelentik, hogy az Ingatlan forgalmi értékével tisztában vannak, így a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalansága miatt egyik félnek sincs a másik féllal szemben a Szerződésben foglaltakon túl semmilyen további követelése, továbbá feltűnő értékaránytalanság jogcímén a Ptk. 6:98. § (2) bek. alapján a Szerződés megtámadási jogát, mind az Eladók, mind a Vevő részéről kizárják.

4. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4.1 Felek megállapodnak, hogy Vevő a 3.2. szerinti Vételár összegéből

- a. 17.500.000,-Ft, azaz Tizenhétmillió-ötszázezer forintot Eladó1 nevén az Banknál vezetett számú bankszámlára;
- b. 17.500.000,-Ft, azaz Tizenhétmillió-ötszázezer forintot Eladó2 nevén az Banknál vezetett számú bankszámlára banki utalás útján a Szerződés aláírása napjától számított 30 naptári napon belül köteles megfizetni.

Az Eladók nyilatkoznak továbbá arról, hogy a fent megjelölt bankszámláknak a Szerződésben írt adatait ellenőrizték, tudomásul veszik, hogy ezen adatok helyességéért a felelősség őket terheli.

4.2 A vételár megfizetésének előfeltétele, hogy az Eladók legkésőbb a Szerződés aláírását követő 8 (nyolc) naptári napon belül igazolják, hogy az Ingatlan vonatkozásában közmű-, adó-, egyéb, az Ingatlant terhelő díj-, költségartozásuk nem áll fenn.

- 4.3 Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 4.1. pont szerinti bankszámlákra történő jóváírás napjától számított 3 munkanapon belül a Vételár átvételét elismerik és nyugtázzák. Eladók kijelentik, hogy a Vételár a 4.1. pontban írtak szerinti megfizetésével a Vételár számukra hiánytalanul kiegyenlítést nyer.

5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 5.1 Eladók a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Eladó1 2/4-ed arányú és Eladó2 2/4-ed arányú tulajdonjoga egyidejű törlésével Vevő 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjogát az illetékes ingatlanügyi hatóság az Ingatlan tekintetében adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyezze.
- 5.2 Felek rögzítik, hogy a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségeket, az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos minden költséget (az esetleges igazgatási szolgáltatási díjat), az Ingatlan tulajdoni lapjának költségeit a Vevő tartozik viselni.

6. SZAVATOSSÁG ÉS BIRTOKBAADÁS

- 6.1 Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan hulladékoktól és szennyezéstől mentes, rendezett állapotban kerül eladásra és birtokba adásra, és tudomásul veszik, hogy ez képezi a feltételét a Szerződés 3.2 pontjában foglalt Vételár részükre történő megfizetésének.
- 6.2 Eladók szavatolják a 2.1. pont szerinti Ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy az Ingatlanon az Eladókon kívül más személynek olyan joga, amely a Szerződés érvényességét, illetve a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná, nem áll fenn. Eladók továbbá szavatolnak azért, hogy az Ingatlan nem szolgál székhelyül, telephelyül vagy fióktelepül semmilyen vállalkozásnak, gazdasági társaságnak, továbbá az ingatlan nem szolgált apport ügylet tárgyául sem.
- 6.3 Felek rögzítik, hogy a vételár megfizetésétől számított 15 naptári napon belül Eladók a Szerződés alapján az Ingatlan birtokát a Vevő részére átadják, mellyel egyidejűleg Vevő lép az Ingatlan birtokába, e naptól kezdve szedi annak hasznait és viseli annak terheit, és e napon száll át a kárveszélyviselés is.
- 6.4 Eladók tudomással bírnak arról, hogy a Vevő felé helytállni kötelesek minden, olyan adóért, bírságért és minden egyéb, az Ingatlan mindenkori tulajdonosát terhelő fizetési kötelezettségért, amelynek eredete korábbi, mint az Ingatlan birtokának átruházása.
- 6.5 Felek megállapodnak abban, hogy Eladók a Szerződés aláírását követően nem jogosultak az Ingatlant sem megterhelni, sem harmadik személy részére elidegeníteni, vagy biztosítékul adni.
- 6.6 Az Ingatlan birtokba adásakor a Felek közösen átadás-átvételi jegyzőkönyvet (birtokbaadási jegyzőkönyv) vesznek fel, amelyben rögzítésre kerülnek a Felek által szükségesnek tartott minden lényeges tény és körülmény. Felek megállapodnak, hogy az Eladók a megtekintett és megismert, valamint rendezett állapotban kötelesek birtokba adni az Ingatlant.
- 6.7 Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladók a birtokátruházással késlekednek, úgy Vevő jogosulttá válik arra, hogy az Eladói késlekedés időtartamára naponta 100.000,-Ft, azaz egyszázezer forint összegű késedelmi kötbért követeljen.

6.8 Eladók kijelentik, hogy a Vevő részére a szükséges tájékoztatást megadták minden lényeges körülményről, az Ingatlannal kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről a Vevőt tájékoztatták.

6.9 A Vevő kijelenti, hogy a Szerződés megkötése a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 9. § (8) bekezdés a) pontja alapján mentes a közbeszerzési kötelezettség alól,

7. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

7.1 Eladók kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel bíró, nagykorú magyar állampolgárok és az Ingatlan feletti rendelkezési joguk korlátozás alatt nem áll. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett önkormányzat, és hogy az ingatlanszerzési képessége korlátozás alatt nem áll. Felek kijelentik, hogy a Szerződés megkötésére jogosultak.

7.2 Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

7.3 Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalók, közreműködők, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat nem adják át, nem hozzák nyilvánosságra és nem teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

7.4 Felek rögzítik, hogy az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján Vevőt teljes személyes illetékmentesség illeti meg.

7.5 Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy eljáró ügyvédet a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Felek által bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az azonosítás alapjául szolgáló okiratokról, illetve személyi okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat a Szerződéssel összefüggésben kezelje a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabályi rendelkezések szerint.

7.6 A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései és az egyéb vonatkozó jogszabályok irányadók.

7.7 Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés magyar nyelven készül.

7.8 Szerződő Felek ezennel meghatalmazzák a Budapesti 5000. Ügyvédi Iroda (székhely: 1031 Budapest, Szentendrei út 208., eljáró ügyvéd: Dr. Somogyi István Zsolt, KASZ azonosító 36068533) jelen megállapodás szerkesztésére, elkészítésére, ellenjegyzésére.

7.9 A Felek nyilatkoznak, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a személyazonosságuk ellenőrzése céljáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint a MÜK szabályzatban foglalt bejelentési kötelezettségről, valamint a megismert adatok kezeléséről.

7.10 Felek rögzítik, hogy jelen szerződés oly módon kerül összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, amire és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 43. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel a felek a jelen szerződés valamennyi oldalát kézjegyükkel nem látják el.

7.11 Felek kijelentik, hogy a Szerződésben foglaltakat tényvázlatul elfogadják.

7.12 A jelen Szerződés létrejöttének és hatályba lépésének a napja a jelen Szerződés valamennyi Fél általi aláírásának a napja, amennyiben ez nem egyidejűleg történik, úgy a későbbi keltezésű aláírás napja.

A Szerződés 7 (hét) számozott oldalból áll, 7 (hét) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyből aláírás után 1-1 (egy-egy) példány az Eladókat, 1 (egy) példány a Vevőt és 4 (négy) példány a jogi képviselőt illeti meg. A Szerződést a Felek figyelmesen elolvasták, azt értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Paks, 2022. szeptember []

Örvös Ferenc sz. Örvös Ferenc
Eladó1

Dr. Örvös Mária sz. Örvös Mária
Eladó2

Paks Város Önkormányzata
Szabó Péter polgármester
Vevő

Paks Város Önkormányzata
Keresztes Éva pénzügyi
osztályvezető, pénzügyi
ellenjegyző

dr. Somogyi István Zsolt, a Budapesti 5000. Ügyvédi Iroda (székhely: 1031 Budapest, Szentendrei út 208.) tagja az általam szerkesztett jelen okiratot 2022. szeptember []-én Pakson ellenjegyzem, és az abban foglalt ügyvédi meghatalmazást elfogadom.

dr. Somogyi István Zsolt
ügyvéd
Budapesti 5000. Ügyvédi Iroda
1031 Budapest, Szentendrei út 208.
KASZ36068533