

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2023. január 11-i rendkívüli ülésének
.... napirendi pontja

Tárgy: A 1734 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének jóváhagyása.

Előadó: Szabó Péter polgármester

Véleményező: Jogi, Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság, Gazdasági Bizottság

Az előterjesztést készítette: Slámer Andrea, vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztés megtárgyalása nyilvános/zárt ülésen történhet.

A döntés minősített/egyszerű többséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztés 2. sz. mellékleteként csatolt 102/2022. (V. 25.) határozatával a Paks 1734 hrsz.-ú, természetben 7030 Paks, Petőfi Sándor u. 11. szám alatti kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlant értékesítésre kijelölte, tekintettel arra, hogy az önkormányzati feladatellátást már nem szolgálja, ezért tulajdonban tartása nem indokolt.

Az érintett ingatlan az önkormányzat üzleti vagyonának részét képezi, a tulajdoni lapja alapján tehermentes.

Bagi Zoltán (7030 Paks, Petőfi Sándor utca 9/1. sz. alatti lakos) vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a 1734 hrsz.-ú ingatlanra. Az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi érték: **15. 100.000,- Ft.**

Licit eljárás során a legmagasabb ajánlatot Bagi Zoltán tette, a megállapított összeg: **23.405.000,- Ft.**

A hivatkozott határozat előterjesztésében korábban részletezett indokok alapján javaslom, hogy a képviselő-testület értékesítse Bagi Zoltán részére az ingatlant, az előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződésben foglalt feltételek szerint **23.405.000,- Ft** vételárért.

Mellékletek:

1. sz. melléklet- Adásvételi szerződés tervezete
2. sz. melléklet – 102/2022. (V. 25.) határozat

Fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, a mellékelt adásvételi szerződés jóváhagyására!

Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2023.(... ..)határozata
A 1734 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének
jóváhagyásáról

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztés 1. sz. mellékletét képező adásvételi szerződés tartalmát jóváhagyja, és felhatalmazza a polgármestert annak megkötésére.

Felelős: Szabó Péter polgármester

Határidő: azonnal, az adásvételi szerződés megkötésére: 2023. április 30.

Paks, 2023. január 3.



Szabó Péter
polgármester

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel/nem felel meg.

Meg nem felelés indoka: -

Az előterjesztés törvényességi véleményezését végezte:

Paks, 2023. január 3.

dr. Sátor Vera
aljegyző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészt **Paks Város Önkormányzata** (7030 Paks, Dózsa Gy. út 55-61., Képviselője: Szabó Péter polgármester, Bankszámla száma: 11992206-07500109-00000000, Statisztikai számjel: 15733500-8411-321-17 Adószáma: 15733500-2-17), mint Eladó, másrészt **Bagi Zoltán József**

) és Baginé Tóth

Anikó

) mindketten szám alatti lakosok, mint **Vevők** között az alábbi feltételek szerint

1./ Az Eladó eladja a Vevőknek a kizárólagos tulajdonát képező, a paksi 1734 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 7030 Paks, Petőfi utca 11. szám alatti 918m² területű lakóház, udvar gazdasági épület megnevezésű ingatlant a kölcsönösen kialakított, 23 405 000,- Ft-ért, azaz huszonhárommillió-négy százötven forint vételárért. (felek a gazdasági épületnek nem tulajdonítanak értéket.) Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 102/2022. (V.25.) határozata alapján az Ingatlant értékesítésre jelölte ki. A vételár meghatározása licit során került meghatározásra.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet az Áfa tv. 86.§ (1) bekezdés k) pontja szerinti termékértékesítés. Az eladó kijelenti, hogy nem élt az Áfa tv. 88.§ (1) bekezdés a) pontjában biztosított választás jogával. Ebből következően a jelen jogügylet mentes az általános forgalmi adó alól.

2./ Vevők az 1. pontban meghatározott ingatlant, az Eladótól megvásárolják.

3./ - Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó az alábbiak szerint 2 részszámla és egy végszámlát számla kiállítására jogosult, amely alapján Vevők az alábbiak szerint fizetik ki a vételárat

- Vevők a vételárból 1 510 000.- Ft-ot, azaz egymillió-ötszáz tízezer forintot a licitre való jelentkezéssel egyidejűleg megfizettek, melyet felek foglalónak tekintenek. Felek a foglaló természetét, joghatásait ismerik. A foglaló összegéről Eladó a szerződés aláírásától számított 8 napon belül számlát állít ki.

- Vevők 9 895 000.- Ft-ot, azaz kilencmillió-nyolcszáz kilencvenötezer forintot, Eladó 2023 március 31. napjáig kiállított részszámlája alapján 2023. április 15-ig fizetik meg Eladó alábbi számlájára.

- Vevők a fennmaradó utolsó 12 000 000.- Ft-ot, azaz tizenkettőmillió forintot ERSTE Bank által nyújtott hitelből kívánják kielégíteni, amelyet pénzügyi intézet fizet ki Eladónak átutalással, Eladó ERSTE Banknál vezetett **11992206-07500109-00000000** számú számlájára, Eladó 2023 május 15. napjáig kiállított részszámlája alapján, 2023. május 31. napjáig.

Eladó az összeg számlára utalását saját kezéhez történő teljesítésként ismerik el.

“A Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ERSTE Bank bármely okból a Vevők által igényelt kölcsönnél kevesebb kölcsön nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének Eladó részére történő megfizetését Vevők saját erőből teljesítik.

Vevők kifejezetten elismerik, és tudomásul veszik, hogy bármely fél elállása esetén az általuk kölcsönből, kiegyenlített vételárat az Eladó kizárólag a hitelintézet részére fizetik vissza a hitelintézet által megadott fizetési számlaszámra. Vevők elöltesítésre jogosultak.

Eladó a teljes vételár kifizetését haladéktalanul köteles e-mailben igazolni eljáró ügyvéd felé, aki jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a földhivatalnak benyújtani 2 napon belül. Eladó igazolása hiányában 5 nap elteltével Vevők jogosultak a kifizetési bizonylattal igazolni a kifizetést.

4./ Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok, míg eladó magyarországi önkormányzat, tulajdonszerzési és szerződéskötési képességekkel teljes mértékben rendelkeznek. Az Eladó szavatol az ingatlan per, teher és igénymentességéért. Eladó vállalja, hogy a földhivatali dokumentumokban átvezetik a tényleges állapotot amely a lebontott melléképület miatt szükséges, és az elidegenítési tilalom törléséről is gondoskodik. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tényleges állapotának az ingatlan-nyilvántartási térképen történő átvezetéséhez a bontásai tervet megkérte, az elidegenítési terhelési tilalom törlését kezdeményezte.

5./ Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Inyvtv. 39.§ (3) bek. F. pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. Felek kérik az eljáró illetékes körzeti földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A§(1)bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben. Eladó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog átruházását és a Vevők tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) ügyvédi letétbe helyezi, jelen szerződéssel egyidejűleg (Jelen szerződés egyben letéti megállapodás is). Vevők az ingatlant vétel jogcímén szerzik meg 1/2-1/2-ed arányban. Felek a tulajdonjog függőben tartás feljegyzéséhez, már most hozzájárulásukat adják.

6./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevők az ingatlan birtokába a **vételár megfizetésének napjától számított 15 napon belül lépnek**, attól kezdve húzzák annak minden hasznát és viselik a velejáró közterheket. Eladó az ingatlant teljesen kiürítve (lom és szemét mentesen) bocsátja birtokba. Vevők az Adóhatóság (NAV) felé az itt eljáró jogi képviselő által, és ezen szerződés ingatlan-nyilvántartáshoz történő becsatolásával egyidejűleg juttatják el a tulajdonváltás bejelentését az illetékkiszabás érdekében, a B400-as NAV adatlappal együtt. Vevők a tulajdonjog változást előbbiek szerint az eljáró ügyvéd közreműködésével kötelesek bejelenteni az Adóhatóságnak. Felek kötelezettséget vállalnak arra,

hogya a birtokba adás napján a közüzemi fogyasztásmérő órákat közösen leolvassák, arról két tanú által ellenjegyzett birtokbaadási jegyzőkönyvet készítenek, és az óra-állásokat, valamint a tulajdonos-változást a szolgáltatók felé bejelentik 7./ A szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket, valamint a tulajdonjog bejegyzési és a vagyónátruházási illetéket a Vevők viselik.

8./ Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, a 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet szerinti ún. "energia tanúsítványt" átadásának szükségességéről, amely átvételre került, száma HET- 01547991

9./ Adatvédelemmel kapcsolatos rendelkezések:

Felek a - jelen szerződésben rögzített, illetve a Felek képviselői, kapcsolattartói által egymás rendelkezésére bocsátott - személyes adatokat az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27. napján elfogadott – a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló- 2016/679. számú rendeletének (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés f) pontja alapján, jogos érdekből, a Felek között létrejövő szerződés teljesítése során felmerülő kapcsolattartási célból kezelik. Felek kötelesek betartani a GDPR, a 2011. évi CXII. törvény, valamint más vonatkozó jogszabályok adatvédelemmel, adatkezeléssel kapcsolatos előírásait, és kijelentik, hogy e jogszabályoknak megfelelő belső adatvédelmi szabályozással rendelkeznek, amelyet folyamatosan frissítenek. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződésben megnevezett képviselőjüket/kapcsolattartójukat tájékoztatják adataik másik Fél által történő kezelésének tényéről, valamint jogaikról Vevők kijelentik, hogy az általuk fentiekben megadott személyes adatok a valóságnak megfelelnek és a jelen dokumentumban megjelölt célú és időtartamú adatkezeléséhez önkéntesen, minden külső befolyás nélkül hozzájárulnak.

10./ Felek meghatalmazzák és megbízzák Dr. Strasszer Tamás ügyvédet jelen okirat elkészítésével és a földhivatalhoz történő benyújtásával, aki azt elfogadja. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd, adó és illeték szabályokról tájékoztatást adott.

11./ Felek megállapodnak abban, hogy a kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez az ERSTE Bank írásban hozzájárul. Az ERSTE Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

12./ Jelzáloggal, valamint elidegenítési és terhelési tilalommal kapcsolatban, a Vevők a Hitel folyósítása esetén, már most hozzájárulnak ahhoz, hogy az ERSTE Bank javára 12 000 000 Ft tőke és szerződés szerinti járulékaik erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre az ingatlanra. A Vevők a jelzálog biztosítására a jelen szerződési kikötéssel az ERSTE Bank javára elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak az ingatlanra, amelynek bejegyzését kéri a földhivaltól.

13./ Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz (ideértve a jelen szerződésnek az ERSTE Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását, amennyiben a módosítás nem érinti a vételárat és annak megfizetési határidejét) annak érdekében, hogy a Vevők kölcsön felvételét és az abból finanszírozandó vételár-részlet határidőben történő folyósítását elősegítse.

14./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával a 1/2017. (VII. 10.) MÜK szabályzat 17.2. pontja értelmében hozzájárulnak ahhoz, hogy Dr. Strasszer Tamás egyéni ügyvéd (iroda: Paks, Arany J. u. 37.) a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált személyes adataikat megismerje és kezelje. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően -nyilatkozzák, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.

15./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz is, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, továbbá ahhoz, hogy a Pmt. 18.-19. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

16./ Jelen szerződés tartalmát **Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 132/2022. (VIII.19.) határozata** alapján jóváhagyta.

17./ Jelen szerződés 2 oldalból és 17 pontból áll.

A szerződésben külön nem szabályozott kérdésekben a Ptk. ingatlan adásvételre vonatkozó szabályai az irányadók.

A Felek a fenti szerződést megismerték, értelmezték, megértették, és azzal írták alá, hogy az mindenben akaratukkal egyezően jött létre.

Paks, 2023.

Szabó Péter
Polgármester
Paks Város Önkormányzata
Eladó

Bagi Zoltán József
Vevő

Baginé Tóth Anikó
Vevő

„ellenjegyzem”: Dr. Strasszer Tamás ügyvéd (KASZ: 36068689)

Székhely: Paks, Arany J. u. 37.

Paks, 2023

**PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Szám: JT/146-113/2022.

KIVONAT

Készült: Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2022. május 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: A 1734 hrsz.,1566 hrsz., 8111 hrsz. és a 882/1 hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogának átruházásához szükséges előzetes döntés meghozatala

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testületének

102/2022. (V. 25.) határozata

A 1734. hrsz.,1566. hrsz.,8111. hrsz. és a 882/1. hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogának átruházásához szükséges előzetes döntés meghozataláról

1. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a paksi, az ingatlan-nyilvántartásban
 - 1734. hrsz-ú, természetben Paks, Petőfi utca 11. szám alatt található lakóház, udvar, gazdasági épület elnevezésű 918 m² nagyságú lakóingatlan,
 - 15 66. hrsz-ú, természetben Paks, Anna utca 33. szám alatt található lakóház, udvar, gazdasági épület elnevezésű 2 lakásos 271 m² nagyságú területű lakóingatlan,
 - 8111. hrsz-ú, természetben Paks, Kossuth Lajos utca 10, szám alatt található lakóház, udvar, 217 m² nagyságú lakóingatlan, és a
 - 882/1. hrsz-ú, természetben Paks (Dunakömlőd), Szabadság utca 4, szám alatt található lakóház, udvar, 538 m² nagyságú lakóingatlan esetében - tekintettel arra, hogy azok önkormányzati feladatellátást már nem szolgálnak és önkormányzati tulajdonban tartásuk nem indokolt -

megállapítja, hogy azok a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (6) bekezdése alapján a törvény erejénél fogva forgalomképtelen, illetve korlátozottan forgalomképes vagyontárgyaknak nem minősülnek. Felkéri a jegyzőt, hogy ezen vagyontárgyak esetében az ingatlanvagyon-kataszterben üzleti vagyontárgy besorolást tüntessen fel.
2. A Képviselő-testület az 1. pont szerinti ingatlanokat értékesítésre kijelöli, azzal, hogy az ingatlanok vételára legalább az ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott összeg lehet.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben az 1. pont szerinti ingatlanok bármelyike esetében olyan csereügylet bonyolítható le, melynek eredményeként az önkormányzat olyan ingatlantulajdont szerez, mely az önkormányzat jövőbeni feladatai ellátásához szükséges, az értékesítés helyett a csereügyletet készítse elő.
4. A Képviselő-testület felhatalmazást ad a polgármesternek az 1. pont szerinti ingatlanok értékesítéséhez vagy cseréjéhez szükséges jogszabály által előírt eljárások teljeskörű lefolytatására, a nem önkormányzati hatáskörbe tartozó eljárások kezdeményezésére, így különösen - amennyiben az ingatlanforgalmi értébecslés alapján szükséges - felhatalmazza a polgármestert a licit eljárás lefolytatására, az ingatlan-nyilvántartási eljárások kezdeményezésére, amennyiben szükséges, a kormányhivatali, illetve az állami elővásárlási joghoz kapcsolódó eljárások kezdeményezésére.
5. A Képviselő-testület az értékesítés feltételeként szabja, hogy az értékesítés összes költségét, ideértve az önkormányzat által megbízott független ingatlanszakértő általi értébecslés elkészíttetését, az ügyvédi költséget és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásbeli átvezetésének költségét, a vevő viseli.
6. Amennyiben a vevő kijelölése a vagyongazdálkodási rendelet alapján a polgármester, vagy a Gazdasági Bizottság hatáskörébe tartozik, a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, egyéb esetekben az adásvételi szerződést a képviselő-testület elé kell terjeszteni jóváhagyás érdekében.

Határidő: azonnal, az 1. pontban foglaltak tekintetében: 15 napon belül, a 6. pontban foglaltak tekintetében: 2022. december 31.

Felelős: Szabó Péter polgármester, az 1. pontban foglaltak tekintetében: dr. Blazsek Balázs címzetes főjegyző

kmft.

Szabó Péter sk.
polgármester



Dr. Blazsek Balázs sk.
címzetes főjegyző

A kiadmány hitelélül:

Tandile G