

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete

2023. január 11-i rendkívüli ülésének

7... napirendi pontja

Tárgy: A 1053 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 199/2022. (XI. 16.) határozatával a Paks 1053 hrsz.-ú, természetben 7030 Paks, Deák Ferenc u. 18. 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.

Berki Andrásné (7030 Paks, Kishegyi utca 1/B. sz. alatti lakos) vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a 1053 hrsz.-ú ingatlanra. Ingatlanforgalmi értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke **31.300. 000,- Ft.**

Licit eljárás során a legmagasabb ajánlatot Berki Andrásné tette. A megállapított összeg: **31.300.000,- Ft.**

A hivatkozott határozat előterjesztésében korábban részletezett indokok alapján javaslom, hogy a képviselő-testület értékesítse Berki Andrásné részére az ingatlant, az előterjesztés mellékletét képező adásvételi szerződésben foglalt feltételek szerint, 31.300.000 forint 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 1053hrsz.-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

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Paks Város Önkormányzata** (adószám: 15733500-2-17, statisztikai számjel: 15733500-8411-321-17, székhely: 7030 Paks, Dózsa György u. 55-61., képviseli: Szabó Péter polgármester) **eladó** (továbbiakban: eladó) –

másrészről **Berki András** [REDACTED]
[REDACTED], szám alatti
lakos tulajdonjogot vevő [REDACTED]

szám alatti lakos **holtig tartó haszonélvezeti jogot** vevő (továbbiakban: vevők) között, az alulírott helyen és napon, a következő feltételek mellett:

1) Az **eladó eladja** az ingatlan-nyilvántartás szerinti kizárólagos (1/1) tulajdonát képező, a **paksi 1053. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott **lakóház, udvar** megnevezésű, **452 m²** területű, a valóságban **7030 Paks, Deák Ferenc u. 18.** szám alatt fekvő belterületi ingatlant, a kölcsönösen kialakított **31.300.000,-Ft**, azaz Harmincegymillió-háromszázezer forint vételárért.

A szerződő felek előtt ismert, hogy az ingatlant a Magyar Állam javára (képviselőjében eljár: Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium) 2022. február 26. napjáig terjedő határozott időre bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom (III/6.) terheli az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve, amely tilalom a határozott idő (2022.02.26.) elteltével megszűnt.

A szerződő felek előtt ismert, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlan – a fentiekén túlmenően – per-, teher- és igénymentes (E-hiteles tulajdoni lap: /2023).

Az eladó kijelenti, hogy ingatlan értékesítését nem tette adókötelessé, így az **ÁFA tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja** alapján jelen jogügylet mentes az általános forgalmi adó alól.

2) **A vevők** – Paks Város Önkormányzat Képviselő-testületének /2023. (... .. /2023. (I.)) sz. határozata alapján – az 1) pontban részletesen körülírt ingatlant, az ott megjelölt vételárért, megtekintett és ismert állapotban, valamennyi természetes és törvényes tartozékával együtt **megvásárolják** akként, hogy az ingatlan **tulajdonjogát 1/1 arányban** [REDACTED]

A szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog értéke: 28.796.000,-Ft, a haszonélvezeti jog értéke: 2.504.000,-Ft.

3) A vevők az ingatlan 1) pont szerinti **teljes vételárát** az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:

- **3.130.000,-Ft**-ot, azaz Hárommillió-egyszázharmincezer forintot, **foglalóként, a jelen szerződés aláírását megelőzően**, az eladó **11992206-07500109-00000000** sz. (ERSTE) pénzforgalmi számlájára történő átutalással megfizettek az eladó részére, amely összeg hiánytalan átvételét az eladó a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtatja és amely pénzforgalmi számlájára a fentiek szerinti átutalással történő teljesítést az eladó saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el és fogadja el. A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természete előttük maradéktalanul ismert.
- **28.170.000,-Ft**-ot, azaz Huszonnyolcmillió-egyszázhetvenezer forintot, utolsó vételár-részként, **számla ellenében, a jelen szerződés hatályba lépésétől számított 8 (nyolc) napon belül** az eladó **11992206-07500109-00000000** sz. (ERSTE) pénzforgalmi számlájára történő átutalással megfizetnek.

Az eladó tudomásul veszi, hogy a vevő az eladó fent megjelölt pénzforgalmi számlájára a fentiek szerinti átutalással fog részére teljesíteni. Az eladó a fent megjelölt pénzforgalmi számlájára a fentiek szerinti átutalással történő teljesítést saját kézhez történő teljesítésnek ismeri el és fogadja el.

A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó a teljes vételár megfizetésének tényéről – emailben (iroda@tumpekugyved.hu) vagy postai (7030 Paks, Dózsa György u. 18.) úton – haladéktalanul köteles értesíteni az okiratszerkesztő ügyvédet.

Amennyiben az eladó a teljes vételár szerződésben megjelölt pénzforgalmi számlán történő jóváírásától számított 2 (kettő) napon belül nem igazolja a teljes vételár megfizetését (átvételét), úgy a vevők – a teljes vételár hiánytalan átutalását igazoló eredeti banki átutalási igazolás emailben (iroda@tumpekugyved.hu) vagy postai (7030 Paks, Dózsa György u. 18.) úton történő megküldésével – jogosultak igazolni a teljes vételár megfizetését az okiratszerkesztő ügyvéd felé.

Az eljáró (letéteményes) ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését és az okiratszerkesztő ügyvéd felé történő igazolását követő 5 (öt) munkanapon belül személyesen benyújtja vagy postai úton elküldi az illetékes földhivatalhoz.

4) Az eladó – az 1) pontban foglaltakra figyelemmel – az ingatlan **per-, teher- és igénymentességéért** feltétlen szavatosságot vállal, egyben kijelenti, hogy az ingatlan után adó vagy adó módjára behajtandó köztartozása nincs. Ennek megfelelően az eladó kijelenti, hogy senkinek nincs törvényen, szerződésen, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló olyan joga, mely a vevők korlátozásmentes tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná.

5) A vevők a **teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lépnek az ingatlan birtokába**. Ettől kezdve szedik az ingatlan valamennyi hasznát és viselik annak minden terhét. Az eladó az ingatlant tiszta, kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és a jogszabályi előírásoknak megfelelően felszerelt és működő közüzemi mérőórákkal köteles a vevők birtokába adni.

A birtokbaadás során a felek kötelesek a közüzemi mérőórákat közösen leolvasni, a leolvasás eredményét írásban rögzíteni és a közüzemi szolgáltatók felé együttesen eljárva az új fogyasztót bejelenteni, illetve az eladó a vevők felé igazolni, hogy az ingatlan után közüzemi- és egyéb tartozása nincs.

6) A vevők nagykorú cselekvőképes **magyar állampolgárok**, az eladó **Magyarországon bejegyzett jogi személy** (Magyarországon bejegyzett önkormányzat), akik kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs, szerződéskötési képességük teljes.

7) A tulajdonjog megszerzésével járó valamennyi **költség** (visszterhes vagyónátruházási illeték, igazgatási szolgáltatási díj, ügyvédi munkadíj) a vevőket terheli. A szerződő felek kijelentik, hogy az adó- és illetékszabályokkal tisztában vannak.

A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján a jelen jogügylet kapcsán **energetikai tanúsítvány** beszerzése kötelező.

A **HET-00000000** sz. hiteles energetikai tanúsítványt az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja a vevők részére, a vevők a tanúsítvány átvételét a jelen szerződés aláírásával elismerik.

8) Az eladó a vevők tulajdonjogának és holtig tartó haszonélvezeti jogának – [REDACTED] – bejegyzéséhez a teljes vételár megfizetésekor, legkésőbb a jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidő elteltéig, külön – feltétlen és visszavonhatatlan – nyilatkozatban köteles hozzájárulni.

Az eladó a **tulajdonjog és a holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot** a jelen szerződés aláírásakor az eljáró ügyvéd előtt 5 példányban aláírja, és az eljáró ügyvédnél letétbe helyezi mindaddig, amíg a vevők a teljes vételárát meg nem fizetik. Az erre vonatkozó **letéti igazolást** az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kiadja.

Az eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetésekor jogosult és köteles a vevőknek a nyilatkozatot kiadni, illetőleg a nyilatkozat alapján a földhivatal felé a vevők tulajdonjogának és holtig tartó haszonélvezeti jogának bejegyzése végett eljárni.

A nyilatkozat (bejegyzési engedély) földhivatalhoz történő benyújtásáig, legfeljebb 6 hónapig, az Inyvtv. 47/A.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a szerződő felek kérik a tulajdonjog bejegyzésére irányuló földhivatali eljárás **függőben tartását**.

9) A szerződő felek a jelen okirat, a NAV adatlapok és valamennyi kapcsolódó okirat elkészítésével, kiállításával, aláírásával, ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtt a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásban való képviselő ellátásával, továbbá az adóhatóság előtti eljárásban való képviselő ellátásával **megbízák és meghatalmazzák** Dr. Tumpek Zoltán ügyvédet (székhely: 7030 Paks, Dózsa György u. 18.); az okiratot szerkesztő ügyvéd a **meghatalmazást** jelen szerződés aláírásával **elfogadja**.

A szerződő felek a jelen okirat aláírásával kifejezetten kérik, hogy – a 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 85. § (1) és (3) bekezdésére figyelemmel – a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal és az illetékkel összefüggésben az adóhatósági határozatot az illetékes adóhatóság számukra közvetlenül kézbesítse.

10) A szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amire tekintettel az alábbi rendelkezéseket teszik a szerződés részévé.

Az elővásárlási jogosult nyilatkozatát az eladó jogosult és köteles beszerezni. Az eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásától számított legkésőbb 3 munkanapon belül intézkedik a jelen szerződésnek az MNV Zrt. részére történő megküldése iránt és felhívja nyilatkozata megtételére.

Az MNV Zrt. a jelen szerződés részére történő megküldésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az MNV Zrt. a Magyar Állam nevében él az elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés a Magyar Állam és az eladó között jön létre, amely körülményt a szerződő felek a jelen szerződés bontó feltételeként szabályoznak, ekként a jelen szerződést minden további feltétel, nyilatkozat, intézkedés nélkül a szerződéskötés időpontjára visszaható hatállyal megszűntnek tekintik.

A jelen pont szerinti bontó feltétel nem minősül olyan oknak, amelyért az eladó vagy a vevők felelősek. Ebben az esetben a szerződő felek között az eredeti állapot helyreállítására kerül sor, amely során az eladó köteles a foglaló és valamennyi teljesített vételár-részlet kamatmentes visszafizetésére legkésőbb 3 munkanapon belül. A vevők kötelesek ebben az esetben az ingatlan birtoka kiadásának igényét visszaruházni az eladó részére.

A szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az MNV Zrt. a Magyar Állam nevében úgy nyilatkozik, hogy a Magyar Állam nem él az elővásárlási jogával, úgy a nyilatkozat eladó általi kézhezvételének a napján a jelen szerződés hatályba lép. Az eladó köteles a szerződés hatályba lépéséről a vevőket a hatályba lépés napján tájékoztatni.

Amennyiben esetleg az MNV Zrt. a Magyar Állam nevében a megadott határidőn belül az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban nem nyilatkozik, úgy a határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A jelen bekezdés szerinti esetben a szerződés a határidő lejártát követő napon lép hatályba.

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a hatályba lépését követően nyújtható be az illetékes földhivatal részére az eladó tulajdonjogának törlése, valamint a vevők tulajdonjogának és holtig tartó haszonélvezeti jogának a bejegyzése céljából.

11) A szerződő felek kifejezetten **tudomásul veszik** az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Üttv.**), a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: **Pmt.**), a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat (továbbiakban: **Pmt. szabályzat**) alapján és rendelkezései szerinti módon és mértékben **azonosítási kötelezettség** terheli a felek adatai tekintetében.

A szerződő felek kifejezetten **hozzájárulnak** ahhoz, hogy a Pmt. és egyéb irányadó jogszabályok szerinti **adataik** a jelen szerződésben, és a szerződéssel összefüggésben készült okiratokban **rögzítésre kerüljenek**, illetve a Pmt. és egyéb irányadó jogszabályok rendelkezései szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okirataikról az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen és **adataikat a megbízás keretében kezelje**.

A szerződő felek **nyilatkoznak** arról, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (**GDPR**) szerint a szerződéskötés során eljáró ügyvéd **személyes adataikat jogszerűen kezeli**, amihez a szerződés aláírásával a szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak.

A szerződő felek kifejezetten **tudomásul veszik** az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a szerződéskötés során eljáró ügyvéd, az Üttv. alapján jogosult a **felek személyazonosságának megállapítása céljából** személyi adat-lakcímnnyilvántartó és egyéb nyilvántartásokat vezető **hatóságokat megkeresni** és a fenti célból **adatokat igényelni**. A szerződő felek az ellenőrzés elvégzéséhez és az adatok igényléséhez a jelen szerződés aláírásával kifejezetten **hozzájárulnak**.

12) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a szerződő felek a **Polgári Törvénykönyv** (2013. évi V. törvény) rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Ezt követően a szerződő felek a jelen 12 (tizenkettő) pontból és 4 (négy) számozott oldalból álló ingatlan adásvételi szerződést, elolvasás és egységes értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, az eljáró ügyvéd jelenlétében, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírták. A felek aláírásukkal elismerik, hogy a szerződés egy példányát az eljáró ügyvédtől átvették. A felek külön megbízási szerződés felvételét nem kérik, a szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatként is elfogadják azzal, hogy a vevők az ügyvédi megbízási díjat a számla ellenében kötelesek az eljáró ügyvédnek megfizetni.

Paks, 2023. január napján

Paks Város Önkormányzata eladó
képv.: Szabó Péter polgármester

Berki Andrásné tulajdonjogot vevő

_____ haszonélvezeti jogot vevő

Az okiratot készítette és ellenjegyezte Pakson, 2023. január napján Dr. Tumpek Zoltán ügyvéd (KASZ: 36070663, nyilvántartási szám: 17-018092, székhely: 7030 Paks, Dózsa György u. 18.). Ellenjegyzem:

**PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Szám: JT/146-224/2022.

KIVONAT

Készült: Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2022. november 16-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Az 1053 hrsz.-ú, 2510 hrsz.-ú és a 1927 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésre történő kijelölése

**Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
199/2022. (XI. 16.) határozata**

**Az 1053 hrsz.-ú, 2510 hrsz.-ú és 1927 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésre történő
kijelöléséről**

1. Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete a paksi, az ingatlan-nyilvántartásban

- Az **1053 hrsz.-ú** természetben Paks Deák Ferenc utca 18. szám alatt található lakóház, udvar, elnevezésű lakóingatlan, 452 m² nagyságú terület,
- a **2510 hrsz.-ú** természetben Paks Fehérvári út 4/b szám alatt található lakóház, udvar, gazdasági épület elnevezésű lakóingatlan, 891 m² nagyságú terület,
- az **1927 hrsz.-ú** természetben Paks Haladás utca 32. szám alatt található lakóház, udvar, gazdasági épület elnevezésű lakóingatlan, 883 m² nagyságú terület

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 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 értékbecslés 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 értékbecslés 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: 2023.január 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.