

**PAKS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Szám: JT/57-8/2023.

KIVONAT

Készült: Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2023. január 11-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: A 1053 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének jóváhagyása

**Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete
6/2023. (I. 11.) határozata**

**A 1053 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.

kmft.

Szabó Péter sk.
polgármester

Dr. Blazsek Balázs sk.
címzetes főjegyző

A kiadmány hitelélül:

Tandik G.

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., képv.: Szabó Péter polgármester) **eladó** (továbbiakban: eladó) –

másrészről **Berki Andrásné** [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 (képviselésében 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 fentiekben 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 kezéhez 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 megfizetésékor, 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 vételárat meg nem fizetik. Az erre vonatkozó **letéti igazolást** az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kiadja.

Az eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetésékor 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 kéri 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 **megbízják 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 megszüntnek 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 mulasztása 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 okrataikról 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 üzleti 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: