



Előterjesztés

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. január 29-i ülésére

DUNAKILITI KÖZSÉG

ÖNKORMÁNYZATA

9225 Dunakiliti, Kossuth Lajos u. 86.

Telefon/fax: 96/671-033,

Telefon: 96/671-037

polgarmester@dunakiliti.hu

dunakiliti.hu

viragosdunakiliti.hu

Tárgy:

Adás-vételi szerződés jóváhagyása (736/2 hrsz)

Előterjesztő:

Kovács Andor Tamásné polgármester

Készítette:

dr. Odonics Aliz jegyző

Tárgyalás módja:

Az előterjesztést a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) és (2) bekezdései alapján nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Szavazás módja:

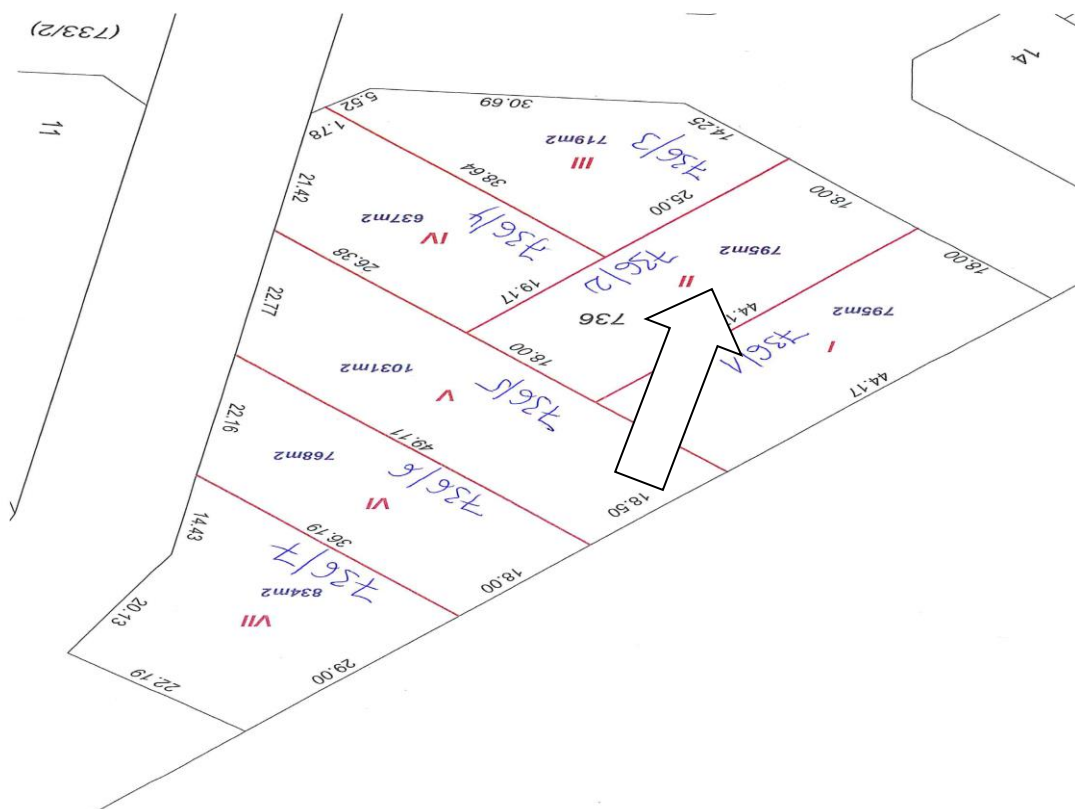
Nyílt szavazás, a javaslat elfogadásához – figyelemmel az Mötv. 47. § (2) bekezdésére és 50. §-ára – az egyszerű többséget igénylő javaslat esetén a jelen levő önkormányzati képviselők, minősített többséget igénylő javaslat esetén az önkormányzati képviselők több mint a felének igen szavazata szükséges.

Dunakiliti, 2025. január 22.

Kovács Andor Tamásné sk.
polgármester

dr. Odonics Aliz sk.
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!



A képviselő-testület a 83/2025.(V.25.) határozatával döntött a 736/2 hrsz telek értékesítéséről Menyhárt Péter részére nettó 10 000 Ft/m² + áfa azaz 10 096 500 Ft összegért. Elkészült az adásvételi szerződés, amit aláírás előtt jóváhagyás céljából be kell terjeszteni a testület elé. Kérem a T. Testületet a szerződés jóváhagyására.

Határozati javaslat:

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2025.(VI.25.) határozata

a 736/2 hrsz telek adásvételi szerződésének jóváhagyása

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Dunakiliti 736/2 hrsz-ú 795 m² nagyságú telek adásvétele tárgyában Dunakiliti Község Önkormányzata, mint eladó, valamint Menyhárt Péter, mint vevő között létrejött szerződést az előterjesztés szerinti tartalommal jóváhagyja. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Dunakiliti Község Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat)
képv.: Kovács Andor Tamásné polgármester,

(székhelye: 9225 Dunakiliti, Kossuth L. u. 86., adószám:15366894-2-08, stat.számjel: 15366894-8411-321-08, törzsszáma: 15366894), mint **eladó**

másrészről

Menyhárt Péter szül.: Menyhárt Péter

(szül:....., an.:, személyazonosító száma:,
adóazonosító jele:, szem.ig.száma:) 9200
Mosonmagyaróvár,, szám alatti lakos, mint **vevő és**

Menyhárt-Rác Alexandra szül.: Rác Alexandra

(szül:....., an.:, személyazonosító száma:, adóazonosító
jele:, szem.ig.száma:) 9200 Mosonmagyaróvár,
....., szám alatti lakos, mint **vevő (együttesen: Vevők)**

között jelen szerződésben írt helyen és időben, az alábbiak szerint:

I.

AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1.) Jelen adásvételi szerződés tárgya az eladó kizárólagos tulajdonát képező **Dunakiliti belterület 736/2 hrsz.** alatt felvett, kivett **beépítetlen terület** megnevezésű, **795 m²** területű ingatlan.

A TAKARNET rendszeréből lekért tulajdoni lap szemle-másolat tanúsága szerint az ingatlan tehermentes.

2.) Az Eladó a Vevők rendelkezésére bocsátotta Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő Testületének 191/2023. (IX.20.) számú határozatát, amely tartalmazza telekvásárlás eladó által jóváhagyott személyi és a szerződéses feltételeit.

3.) Vevők kijelentik, hogy az ingatlant megtekintették, az Eladó által az ingatlan természetes és jogi állapotáról adott tájékoztatást tudomásul vették és jelen szerződést ebben bízva kötik meg.

Vevők kijelentik, hogy a fenti önkormányzati határozatban írt személyi feltételeknek megfelelnek és vállalják mindazokat a szerződéses feltételeket, amelyeket az önkormányzati határozat előírt.

II.

VÉTELÁR, VÉTELÁR KIFIZETÉSÉNEK MÓDJA

1.) Eladó eladja, vevők megtekintett és megismert állapotban mindenféle per-, teher-, és igénytől mentesen – egymásközt egyenlő arányban, adásvétel jogcímén - megvásárolják a fent I/1.) pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét.

Az ingatlan vételára 10.000.-Ft+ÁFA/m² mindösszesen bruttó **10.096.500.-Ft, azaz tízmillió-kilencvenhatezer-ötszáz forint.** Jelen ügylet az ÁFA törvény 86. § 1. bekezdésének k) pontja alapján ÁFA körbe tartozik.

Felek rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített vételár kedvezményes vételár, az ingatlan kedvezmény nélküli vételára: **25.241.250.-Ft, azaz huszonötmillió-kettőszáznegyvenegyezer-kettőszázötven forint.**

2.) Vevők az ingatlan kedvezményes vételárát jelen szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül kötelesek átutalni az eladó MBH Bank Nyrt. pénzügyzetnél vezetett 59500124-11058083 számú bankszámlájára. A vételár a bankszámlán történő jóváírással számít megfizetettnek.

3.) Amennyiben a vevők fizetési kötelezettségüknek fenti határidőt követően megküldött írásbeli felszólítástól számított 15 napon belül sem teljesítik, úgy az eladót megilleti az egyoldalú elállás joga, amely a vevőkhöz intézett írásbeli nyilatkozattal gyakorolható. Az elállás a szerződést felbontja, eladó kérheti a folyamatban lévő ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetését.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a jelen okiratba foglalt jogügylet vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatályba lépési feltétele, hogy a Magyar Állam képviseletében eljáró hatóság elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozata az eladó részére megküldésre kerül, vagy pedig ugyanezen hatóság a jogszabályi határidőn belül elfogadó nyilatkozatot nem tesz.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül az illetékes hatóságot az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat beszerzése érdekében írásban megkeresi.

Az eladó kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy jelen szerződés hatályba lépéséről a vevőket és eljáró ügyvédet haladéktalanul írásban értesíti.

III.

FELEK NYILATKOZATAI

1.) Vevők jelen adásvételi szerződésben kötelezettséget vállalnak arra, hogy az I./1. pontban részletesen körülírt ingatlant a birtokba adástól számított 4 éven belül lakóházzal beépítik.

Vevők a beépítési kötelezettség biztosítékeként 5 éves időtartamra visszavásárlási jogot engednek az Eladó javára, amely kizárólag a beépítésre rendelkezésre álló 4 éves határidő eredménytelen elteltét követően, az Eladó egyoldalú nyilatkozatával gyakorolható.

A visszavásárlási ár megegyezik jelen szerződésben szereplő kedvezményes vételárral.

Vevők feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az eladó javára, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A visszavásárlási jog biztosítására vevők az eladó javára – 5 év határozott időtartamra - kikötik az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, amelyhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

2.) Amennyiben Vevők a beépítési kötelezettségüknek 4 éves határidőn belül nem tesznek eleget és így az Eladó visszavásárlási joga megnyílik, de az ingatlanon már felépítmény található, az Eladó választása szerint a Vevők felhívásra kötelesek vagy az eredeti állapot helyreállítására, vagy az Eladó által biztosított kedvezmény visszafizetésére.

3.) A vevők tudomásul veszik, hogy a fent I/2.) pontban írt önkormányzati határozatban foglaltak alapján az ingatlan 10 éven belüli elidegenítése esetén a vásárláshoz kapott árkedvezmény összegét a visszafizetés esedékességének napján érvényes jegybanki alapkamattal növelten kötelesek az eladó részére megfizetni az elidegenítést követő 15 napon belül.

IV.

TULAJDONJOG BEJEGYZÉSE, BIRTOKBAADÁS

1.) Eladó feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonátadási nyilatkozatát (bejegyzési engedély) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 4 példányban letétbe helyezte a szerződést készítő ügyvédnél, azzal a rendelvénnyel, hogy az kiszolgáltatható a vevők részére, és felhasználható a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, amennyiben a kedvezményes vételár kifizetése igazolást nyert.

2.) Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az ingatlant a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el.

Az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a Vevők javára, határozott időre, 6 (hat) hónapra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Szerződő felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog megszerzésekor a Vevők tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni.

Az Eladó a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a IV/1. pontban hivatkozott külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

3.) Eladó vállalja, hogy az ingatlant a vételár teljes kifizetését követő 15 napon belül a vevők birtokába bocsátja, akik ettől a naptól kezdve viselik az ingatlan terheit, és húzzák annak esetleges hasznait.

4.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan telekhatáránál víz, szennyvíz, gáz és elektromos áram (3x16 Amper) csatlakozási lehetőséget biztosít. A saját mérőóra, mérőszekrény és vízóraakna kiépítése, felszerelése és annak költsége a vevőket terheli. A szolgáltatói csatlakozási szerződések megkötése a szolgáltatások vételezésével kapcsolatos eljárás lefolytatása, valamint az ezzel összefüggő költségek viselése a vevők kötelezettségét képezi.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1.) Eladó feltétlen szavatosságot vállal az átruházott ingatlan teljes per-, teher- és igénymentességéért.

2.) Vevők kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötésükhöz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség, továbbá nincs tudomásuk semminemű olyan tényről, vagy körülményről, amely a jelen jogügyletnek akadálya lenne.

Az Önkormányzat nevében aláíró polgármester kijelenti, hogy az adásvételi szerződés megkötéséhez a szükséges testületi felhatalmazással rendelkezik.

3.) A szerződő felek a jelen szerződési pont alapján írásos hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti azonosítási kötelezettségnek eleget téve a szerződést készítő ügyvéd a személyazonosító igazolványukról és a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról hivatalos másolatot készítsen az 10/2019. (VI.24.) MÜK Szabályzat szerint, illetőleg hozzájárulnak ahhoz is, hogy az igazolványaik érvényességét az erre szolgáló elektronikus rendszeren (ún. JÜB rendszer) eljáró ügyvéd ellenőrizze.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá szerződő feleket, hogy a jelen jogügylet kapcsán az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendeletében (ún. GDPR rendelet) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben (Infotv.) foglalt adatvédelmi és

adatkezelési szabályokat betartja, azoknak megfelelően jár el.

Eljáró ügyvéd előzőekkel összefüggésben tájékoztatja szerződő feleket, hogy a jelen okiratban rögzített adataikat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése, a jogügylet teljesedésbe menetele érdekében kezeli, és azokat csak a szükséges mértékben továbbítja az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező hatóságokhoz.

Ezen túlmenően eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a kapcsolattartásra szolgáló adataikkal a felek hozzájárulása alapján kizárólag a kapcsolattartás céljából rendelkezhet. Az adatok kizárólag a jelen jogügyletbe kapcsolódó eljárásokban használhatóak fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatóak.

Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okiratot szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van továbbá a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

Előzőek szerinti tájékoztatást megértve, azt tudomásul véve, szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a hivatkozott jogszabályok alapján eljáró ügyvéd az adataikat az előzőek szerint kezelje.

4.) Jelen jogügyletből eredő illetékek megfizetése a Vevőket terheli.

Vevők kijelentik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékmenteséget kívánják igénybe venni, tekintettel arra, hogy vállalják, hogy az ingatlanon a szerződés illetékkiszabására történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat építenek és a felépített lakóház hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az illetékmentesség alkalmazása során az állami adóhatóság a vagyonszerzés után megállapított illetéket – a megfizetés tekintetében – felfüggeszti. Az állami adóhatóság a lakóházépítésre meghatározott 4 éves határidő elteltét követő 15 napon belül az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai alapján ellenőrzi a lakóház felépítését. Az állami adóhatóság a felfüggesztett illetéket törli, ha a határidő elteltét követő 15 napon belül megállapítja, hogy az illetékes építésügyi hatóság a határidőn belül – a vagyonszerzők nevére szóló – végleges használatbavételi engedélyt adott ki, illetve a használatbavételt tudomásul vette, vagy a vagyonszerzők a lakóház felépítését az illetékes építésügyi hatóság által határidőn belül kiadott – a vagyonszerzők nevére szóló – végleges használatbavételi engedéllyel, illetve a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal igazolják. Ha a határidő lejártáig az építésügyi hatóság által – a vagyonszerzők nevére – kiadott használatbavételi engedély a határidőn belül nem vált véglegessé, az állami adóhatóság a felfüggesztett illetéket akkor törli, ha a használatbavételi engedély a határidő lejártát követően változatlan tartalommal – ide nem értve a kijavítással érintett részeket – véglegessé válik. Ezt a tényt az állami adóhatóság az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai alapján ellenőrzi.

5.) Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák, ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselőjükkel meghatalmazzák az Árvay és Neuberger Ügyvédi Irodát (eljáró ügyvéd: dr. Neuberger Anita, székhely: 9200 Mosonmagyaróvár, Fő utca 26.) Eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd által a hatályos illeték és adótörvények alapján adott ügyvédi tájékoztatást megértették.

6.) Szerződő felek jelen szerződésből esetleg eredő peres jogviták elbírálására - értékhatártól függően - a Mosonmagyaróvári Járásbíróság, vagy a Győri Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Szerződő felek a fent I/1.)-V/7.) pontok alatt írt adásvételi szerződést átolvasták, azt megértették és, mint akaratukkal mindenben megegyezőt Dr. Neuberger Anita ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Mosonmagyaróvár, 2025.....

Készítettem és szerződő felek általi aláírással egyidejűleg Mosonmagyaróváron, 2025..... napján ellenjegyzem:

.....
**Dunakiliti Község Önkormányzata eladó
képviseli: Kovács Andor Tamásné
polgármester**

.....
Menyhárt Péter vevő

.....
Menyhárt-Rác Alexandra vevő

**dr. Neuberger Anita ügyvéd KASZ: 36066285
Árvay és Neuberger Ügyvédi Iroda
9200 Mosonmagyaróvár, Fő utca 26.**