



# Előterjesztés

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2025. október 17-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 (736/5 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. október 13.

Kovács Andor Tamásné sk.  
polgármester

dr. Odonics Aliz sk.  
jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület a 131/2025.(IX.24.) határozatával döntött a 736/5 hrsz telek értékesítéséről. Elkészült az adásvételi szerződés tervezete, 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.(X.17.) határozata**

#### **a 736/5 hrsz telek adásvételi szerződésének jóváhagyása**

Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Dunakiliti 736/5 hrsz-ú 1031 m<sup>2</sup> nagyságú telek adásvétele tárgyában Dunakiliti Község Önkormányzata, mint eladó, valamint Kránitz Fanni és Dertyina Tamás (7/10-ed Kránitz Fanni – 3/10-ed Dertyina Tamás), mint vevők között létrejött szerződést az előterjesztés szerinti tartalommal jóváhagyja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

*Szerződéstervezet*

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely kötöttett egyrészről **Dunakiliti Község Önkormányzata** (9225 Dunakiliti, Kossuth Lajos u. 86.; adószám: 15366894-2-08; törzskönyvi azonosító (PIR szám): 366894; statisztikai számjele: 15366894-8411-321-08; képviselője: Kovács Andor Tamásné polgármester) - mint **Eladó** ;

másrészről **Kránitz Fanni** (sz.: .....; sz. hely, idő: .....; an.: .....; sz.sz.: .....; adóazonosító jel: .....; magyar állampolgár) .....és

**Dertyina Tamás** (sz.: .....; sz. hely, idő: .....; an.: Varga Teréz; sz.sz.: .....; adóazonosító jel: .....; magyar állampolgár) ..... szám alatti lakosok – mint **Vevők** - között az alábbiak szerint.

1. **Eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a Dunakiliti belterület, 736/5 hrsz. alatti 1031 m<sup>2</sup> területű, „Kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan.**  
**Eladó per-, teher- és igénymentesen Vevők részére eladja 7/10-ed (Kránitz Fanni) – 3/10-ed (Dertyina Tamás) arányban a Dunakiliti belterület, 736/5 hrsz. alatt nyilvántartott 1031 m<sup>2</sup> területű „Kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlant.**
2. a) Eladó kijelenti és szavatolja, hogy
  - a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant, ingatlanrészt adó- vagy adó módjára behajtandó köztartozás nem terheli,
  - a birtokbaadásig öt terhelő és akár később esedékessé váló adó-, közüzemi, közös költségeket és egyéb díjakat megfizeti,
  - az ingatlant, ingatlanrészt nem terheli harmadik személy bérleti vagy más használati joga,

- nincs tudomása a jelen szerződés aláírásának napján az ingatlan olyan hibáiról, hiányosságairól, amelyekre vevőt figyelmeztetnie kellene, és amelyeket vevő a helyszíni szemle során nem láthatott, valamint teljes mértékben ismertette vevővel az ingatlannak eladó által ismert jogi- és ténybeli állapotát, valamint minden általa ismert, az ingatlanra vonatkozó információt közölt a vevővel;
- harmadik személlyel a mai napig nem kötött sem előszerződést, sem adásvételi szerződést az ingatlanra vonatkozóan,
- az adásvételi szerződés hitelezővédelmi igényeket nem sért,
- harmadik személynek nem áll fenn a tárgyi ingatlanon olyan joga, amely vevő jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza.

b) Vevők kijelentik, hogy

- megismerkedtek az ingatlan állagával abban az állapotban, amelyben az a jelen szerződés aláírásának napján található, az ingatlan jogi és megtekintett állapotával, ez utóbbi előtte jól és teljes mértékben ismert a helyszíni szemle és az információk alapján, amelyeket a jelen szerződés rendelkezései értelmében számukra eladó nyújtott,
- megismerkedtek az ingatlan az illetékes földhivatalnál és a helyi önkormányzatnál nyilvántartott adataival (tulajdoni lap és térképmásolat, térképkivonat, helyi építési szabályzatok és az ingatlan hasznosításával kapcsolatos helyi előírások),
- nincs tudomásuk olyan állapotról, tényről, ami a tulajdonjog-szerzésüket akadályozná.

3. Szerződő felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **nettó 10.310.000,- Ft (tízmillió-háromszáztízezer forint) + Áfa (2.783.700,- Ft), bruttó 13.093.700,- Ft-ban, azaz tizenhárommillió-kilencvenháromezer-hétszáz forintban** állapítják meg.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vételárát a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyok, illetve az ingatlan egyedi adottságaihoz igazodóan határozták meg.

**A vételár kialakításánál figyelemmel voltak arra is, hogy az ingatlan közmű (víz, csatorna, villany, gáz) csatlakozásokkal rendelkezik.**

Felek **I. szám** alatt mellékelik Dunakiliti Község Önkormányzata Képviselő-testületének **131/2025 (IX.24.)** határozatot tartalmazó jegyzőkönyvi kivonat egy példányát.

A vételárát vevők – nyilatkozatuk szerint - saját forrásból, illetve egyéb vagyontárgyaik értékesítéséből egyenlíti ki.

**Vevők a vételárát jelen szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül banki átutalással/banki befizetéssel megfizetik Eladó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 59500124-11058083 számú bankszámlájára. Az Eladó jelen szerződés hatályba lépésével egyidejűleg számlát állít ki, mely számla kiegyenlítésére Vevők 15 napon belül kötelesek. Eladó vállalja, hogy a vételár bankszámláján történő jóváírását követő 5 napon belül teljesítési igazolást állít ki, melyet megküld hitelt érdemlő módon az okiratot szerkesztő ügyvéd részére.**

Amennyiben a teljes vételár kifizetése a fent említett fizetési határidőt követő 15 napon belül nem történik meg, úgy eladó jogosult a Vevőkhöz intézett, tértivevényes ajánlott levélben közölt egyoldalú jognyilatkozattal elállni a szerződéstől. Amennyiben a vevők a könyvelt postai küldemény formájában megküldött jognyilatkozatot nem veszik át, azt a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni, és az elállás jogkövetkezményei beállnak.

A Vevők az Eladó jelen rendelkezés szerinti elállása esetére – a jelen szerződés aláírásával – kifejezetten hozzájárulnak a jelen szerződés szerinti bejegyzés, illetve a vonatkozó széljegy illetékes földhivatal által történő törléséhez.

A felek egyezően állapítják meg, hogy a jelen szerződésben foglalt, s az adásvétel tárgyát képező ingatlan üres, beépítetlen terület, az a 2007. évi CXXVII. tv. (a továbbiakban Áfa törvény) 259.§ 7.) pont a.) alpontja értelmében építési teleknek minősül, így az Áfa tv. 86. § (1) bek. k) pontjára is figyelemmel, az Áfa bevallása és megfizetése - azaz az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség -, az Eladót terheli.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a csatolt Kt. határozat szerint az építési telekre 5 év határozott időtartamra visszavásárlási jogot jegyezzenek be a beépítési kötelezettség biztosítására a Mosonmagyaróvári Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál Dunakiliti Község Önkormányzata Eladó javára.

Fentiekén túlmenően felek kérik a Mosonmagyaróvári Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a bejegyzett visszavásárlási jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre Dunakiliti Község Önkormányzata Eladó javára.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben Vevők a beépítési kötelezettségüknek a birtokba adást követő 4 éves határidőn belül nem tesznek eleget és ezáltal megnyílik a visszavásárlási jog, úgy Dunakiliti Község Önkormányzata jogosult ugyanezen vételáron a telket visszavásárolni.

Dunakiliti Község Önkormányzata Eladó csak felépítmény nélküli ingatlan vásárol vissza. Amennyiben a telken már felépítmény van, az Eladó választása szerint a Vevők vagy az eredeti állapot helyreállítására, vagy pedig a korábban nyújtott kedvezmény (15.000, - Ft/m<sup>2</sup> + Áfa) összegének megfizetésére kötelesek.

Amennyiben Vevők 10 éven belül elidegenítik az ingatlant, úgy Dunakiliti Község Önkormányzata Eladó részéről biztosított kedvezményt jegybanki alapkamattal növelten egyösszegben kötelesek visszafizetni az elidegenítést követő 15 napon belül.

4. Dunakiliti Község Önkormányzata Eladó a vételár teljes megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja.

Eladó a Vevők 7/10-ed – 3/10-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez és saját tulajdonjogának törléséhez szükséges nyilatkozatot (bejegyzési engedély), a szerződés megkötésével egyidejűleg külön, az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban (4 eredeti példány) adja meg, és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalba legkésőbb 5 napon belül benyújtja.

Dr. Bardon János ügyvéd jelen okiratba foglaltan, annak ellenjegyzésével is igazolja a 4 eredeti példányú bejegyzési engedély nála történt letétbe helyezését.

Fentiekre tekintettel Eladó a vételár hiánytalan megfizetését követően **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevők részére az 1. pontban megjelölt ingatlan egészére nézve a tulajdonjogot **7/10-ed – 3/10-ed arányban** – adásvétel jogcímen – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Ezzel egyidejűleg felek egyezően kérik az illetékes földhivatalt, hogy **5 év határozott időtartamra az ingatlan egészére nézve visszavásárlási jog, illetve az ezt biztosító**

**elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre Dunakiliti Község Önkormányzata Eladó javára az ingatlan-nyilvántartásba.**

5. Vevők a teljes vételár kiegyenlítését követő 15 napon belül lépnek birtokba, ettől kezdődően szedik a hasznokat és viselik a terheket.
6. Vevők vállalják, hogy jelen szerződés aláírását követő 4 éven belül eleget tesznek beépítési kötelezettségüknek, a beépítetlen területre lakóházat építenek. **Ere tekintettel már most kéri a NAV illetékes osztályát, hogy az 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 26.§ (1) bek. a) pontja alapján illetékmentességet biztosítani szíveskedjen.**
7. A szerződéskötéssel kapcsolatos költségek, illetékek Vevőket, míg az esetleges jövedelemadó fizetési kötelezettség Eladót terheli.

Szerződést készítő ügyvéd a jelen jogügylet kapcsán mind az adójogi, mind pedig a vagyonszerzési illetékre vonatkozó szabályok tekintetében jelen felhívás alapján a konkrét tájékoztatásadást kifejezetten kizárja, az adójogi és illetékre vonatkozó rendelkezésekkel összefüggésben csupán általánosságban tájékoztatja feleket, figyelemmel arra, hogy ezen adójogi, illetőleg illetékügyi szakkérdések könyvelő, illetve könyvvizsgálói kompetenciába tartoznak, és a szerződést készítő ügyvéd megbízása kifejezetten jelen okirat megszerkesztésére korlátozódik.

Előzőek alapján eljáró ügyvéd az adójogi és illetékügyi rendelkezések tekintetében a jelen felhívás alapján felelősségét kizárja, amely felelősség kizárást szerződő felek tudomásul vesznek, az ellen kifogást nem emelnek.

8. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés, valamint az abból eredő jogok és kötelezettségek az esetleges jogutódjaikat is illetik, terhelik.

Dunakiliti Község Önkormányzata kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló, 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bek. alapján a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A Magyar Állam az őt megillető elővásárlási jogot a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján jogosult gyakorolni. Dunakiliti Község Önkormányzata megkéri a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Győr-Moson-Sopron Megyei Területi Irodáját, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatát a kézbesítéstől számított 35 napon belül megtegye. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételére nyitva álló 35 napos határidő jogvesztő jellegű, így amennyiben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. ezen határidőn belül nyilatkozatot nem tesz, úgy azt olybá kell tekinteni, hogy a Magyar Állam az őt megillető elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni. A jelen szerződés hatálybalépésének dátuma a lemondó nyilatkozat beérkezésének napja, vagy a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nap, melyről az Eladó köteles a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet e-mail formájában tájékoztatni.

9. A szerződő felek 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 személyazonosító igazolványuk, illetve lakcímgazolványuk, a benne található – fenti jogszabályban írt - adatokat rögzítse a szerződést készítő ügyvéd és kijelentik, hogy hozzájárulnak a KEKKH nyilvántartásából a személyes adatok lekérdezéséhez (JÜB ellenőrzés). Szerződő felek ezúton hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződésben feltüntetett személyes adataikat ezen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe az

adatok bevezetése, rögzítése a szerződésbe foglalt jogügylet teljesedésbe mentéhez szükséges.

A 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően nyilatkoznak a szerződő felek, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el, az ügylettel kapcsolatban, illetve a hatályos jogszabályok értelmében nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.

10. 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.
11. 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 jogügyletthez kapcsolódó eljárásokban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási 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.

Szerződő felek megértették a szerződést készítő ügyvéd azon figyelmeztetését, miszerint az okiratok aláírása előtt az okiratokat el kell olvasni, és ha annak tartalma nem egyértelmű, az okirat aláírása előtt azt egyeztetni kell a szerződést készítő ügyvéddel. Szerződő felek elismerik, hogy jelen okirat egy eredeti írásos példányát az okiratot szerkesztő ügyvéd átadta.

12. Szerződő felek jelen okirat elkészítésére, a szerződés teljesedésbe menetéhez szükséges eljárásra vonatkozó teljeskörű képviseletükre, a Mosonmagyaróvári Járási Hivatal Járási Földhivatala előtti eljárásra, az ellenjegyzésére megbízzák Dr. Bardon János ügyvédet (9200 Mosonmagyaróvár, Kórház u. 28.), aki a megbízást elfogadja. Újólág rögzítik, jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő.
13. Jelen szerződés, vagy a jelen szerződés mellékletének bármelyik rendelkezésének bármely ok miatt érvénytelenné válása, nem befolyásolja a többi rendelkezés érvényességét, hatályát. Ezen esetben a szerződő felek vállalják, hogy az érvényét veszített rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely a szerződés egészét, tartalmát és célját tekintve a legjobban megfelel a felek akaratának, valamint a kiesett rendelkezés helyettesítésére vonatkozó elvárásnak.

14. A szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog-bejegyzési kérelem, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányuló eljárás bármely ok miatt megszakad, felfüggesztésre kerül, úgy a tulajdonjog-bejegyzést akadályozó körülményt kölcsönösen együttműködve, haladéktalanul elhárítják, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő jogerős bejegyzése érdekében teljes körű és kölcsönös együttműködési kötelezettséget vállalnak. Amennyiben az e pont szerinti együttműködési kötelezettséget a tulajdonjog-bejegyzési eljárás akadályoztatására vonatkozó tudomásszerzéstől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül bármely fél nem teljesíti, úgy a másik félnek ezzel okozott kárért teljes körű helytállással tartozik.
15. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat, amelyeket tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a másik féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a másik fél nem szerzett tudomást;
- mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától,
  - ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított tizedik munkanapon,
  - ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.
- A szerződő felek kötelezik magukat, hogy a fenti jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címen e szerződés megkötésétől kezdve a szerződés fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel (képviselővel). Ennek elmulasztása esetén, az átvételre jogosult személy (képviselő) hiányára előnyök szerzése végett egyik szerződő fél sem hivatkozhat.
16. Szerződő felek kötelezik magukat, hogy jelen szerződés teljesítése érdekében egymással együttműködve jogaikat jóhiszeműen gyakorolva fognak eljárni.
17. Vevő cselekvőképés, nagykorú magyar állampolgár, Eladó magyarországi önkormányzat.
18. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az aláírásakor hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
19. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben használt kifejezések és fogalmak értelmét ismerik, a szerződés rendelkezéseit megértették, valamint a jelen szerződés tartalma ellen, a benne foglalt rendelkezések félreértése, meg nem értése jogcímén, semmiféle igényt, követelést nem érvényesítenek, peres eljárást nem kezdeményeznek.
20. Szerződő felek jelen szerződésből folyó kötelezettségeik teljesítése során a vitás kérdéseket elsődlegesen tárgyalások útján kísérelnek meg rendezni. Amennyiben ez nem jár sikerrel, úgy esetleges jogvitáik elbírálására a Mosonmagyaróvári Járásbíróság illetékességét kötik ki.

21. Szerződő felek a jelen – 7 (hat) oldalból és 21 (huszonegy) pontból álló, 6 (hat) egymással szó szerint megegyező, eredeti példányban készült – szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták. Fentiek teljesülése okán szerződő felek ellenőrizték a szerződésben személyi adataikat, az ügyletet érintő helyrajzi számokat stb. Ennek okán bármely elírás, vagy adattévesztés szerződést készítő ügyvéd terhére nem róható, azt szerződő felek jelen szerződéses pont alapján kifejezetten ellenőrizték és jóváhagyólag írták alá szerződést készítő ügyvéd előtt.

Alulírott felek jelen szerződést, mint végleges és visszavonhatatlan akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Mosonmagyaróvár, 2025. október ...