

Nadap Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail cím: polgarmester@nadap.hu



Ügyiratszám: N/1714/2020

**DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ
IRAT**

**Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
hatáskörében eljáró
Nadap Község Polgármestere
részére**

Tárgy: Döntés a Nadap 251/17 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Készítette: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet

Határozat **normatív**

egyedi

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

nem

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező Nadap 251/17 hrsz-ú, Galagonya utca 5. szám alatti 1614 m² alapterületű, kivett beépítetlen belterületi ingatlan megvásárlására vételi ajánlatot nyújtott be Fejesné Nagy Nóra 2481 Velence, Tavasz u. 15. és Fejes András 9028 Győr Traktoros utca 26. szám alatti lakosok.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2013.(VII.10.) önkormányzati rendelet 22.§ (1) bekezdése alapján önkormányzati tulajdonú ingatlan pályázati eljárás nélküli értékesítése esetén független, értékbecslésre jogosult szakértő véleményét kell beszerezni. A szakértői véleményben meghatározott árat minimális vételárnak kell tekinteni.

Fenti jogszabályra tekintettel beszereztük az értékbecslő szakvéleményét. Beleznay Péter ingatlanforgalmazási és vagyonértékelési szakértő megküldte szakvéleményét, melyben az ingatlan becsült forgalmi értékét 15.480.000.-Ft-ban jelölte meg.

Javaslom, hogy az önkormányzat értékesítse a Nadap 251/17 hrsz-ú, Galagonya utca 5. alatti ingatlanát Fejesné Nagy Nóra 2481 Velence, Tavasz u. 15. és Fejes András 9028 Győr Traktoros utca 26. szám alatti lakos részére, és a vételárat 16.000.000.-Ft-ban állapítsa meg. (Az adás-vételi szerződés tervezet az előterjesztés mellékletét képezi.)

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljáró Nadap Község Polgármesterének 14/2020. (V.26.) határozata

a Nadap 251/17 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Nadap Község Polgármestere a döntéshozatal körülményei kapcsán az alábbiakat rögzíti. 2020.03.11. napjától hatályban van a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet, melyben a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény a 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

Nadap Község Polgármestere az alábbiakat rögzíti:

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat ingatlanok értékesítésével kapcsolatos korábbi állásfoglalására és az ingatlanértékelési szakértői véleményre tekintettel úgy döntöttem, hogy Nadap Község Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, Nadap, Galagonya utca 5. szám alatti, 251/17 hrsz-ú kivett beépítetlen belterületi ingatlant Fejesné Nagy Nóra 2481 Velence, Tavasz u. 15. és Fejes András 9028

Győr Traktoros utca 26. szám alatti lakosok részére értékesítem. Az ingatlanra bruttó 16.000.000.-Ft, azaz Tizenhatmillió forint vételárat állapítok meg.

Felkérem a jegyzőt, hogy a határozatom végrehajtásához, valamint a szerződéskötéshez szükséges intézkedéseket tegye meg.

A határozat végrehajtásáért felelős: Köteles Zoltán polgármester, Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

14/2020. (V.26.) határozat melléklete

DR. HORVÁTH ANNA

ügyvéd

2483 Gárdony, Szabadság u. 16.

☎ Tel.: 22/570-113;

☎ 30/850-4549;

e-mail: horvathanna@t-online.hu

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Nadap Község Önkormányzata (8097 Nadap, Haladás utca 56, törzskönyvi azonosító 364526, államháztartási egyedi azonosító 707644, statisztikai számjel: 15364524-8411-321-07, adószáma: 15364524-8411-321-07) képviseli: Köteles Zoltán Jenő polgármester, mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Fejesné Nagy Nóra (születési neve: Nagy Nóra, anyja neve: Závodi Klára, szül. hely, idő: Székesfehérvár, 1987. december 07., sz.sz: 2 871207 4488, adószám: 8441690839, szig.sz. 010216 UA) 2481 Velence, Tavasz utca 15. sz. alatti lakos,

Fejes András (születési neve: Fejes András, anyja neve: Gyárfás Judit, szül. hely: Győr, 1988. május 12., sz.sz: 1 880512 2095, adószám: 8443261692, szig.sz: 821545 CE) 9028 Győr, Traktoros u. 26. sz. alatti lakos, mint **Vevők** (a továbbiakban: **Vevők**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Az **Eladó** 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Nadap belterület 251/17 hrsz.** alatt felvett 1614 m² területű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, részben közműves (víz, villany, csatorna közművekkel ellátott) ingatlan, amely a valóságban 8094 Nadap, Galagonya utca 5. szám alatt található.
2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **Eladó** az 1. pontban leírt ingatlant a Képviselő-Testület hatáskörében eljáró Nadap Község Polgármestere 14/2020.(V.26.) sz. határozata alapján eladja, a **Vevők** pedig megvásárolják a jelenlegi megtekintett állapotában, a telekhatárok ismeretében azzal a céllal, hogy azt 4 éven belül lakóházzal építsék be.

3. A vétel tárgyát képező ingatlan kölcsönösen megállapított vételára **6.000.000.- Ft, azaz Tizenhatmillió forint**, amely összeget a **Vevők** az alábbiak szerint egyenlítenek ki az **Eladó** részére:

- o e szerződés aláírásától számított 5 munkanapon belül átutalnak az **Eladó** OTP Bank Zrt-nél vezetett 11736082-15364524-00000000 sz. számlájára átutalással teljesítve 6.000.000.- Ft-ot azaz Hatmillió Forintot, a közlemény rovatban feltüntetve "Nadap belterület 251/17 hrsz foglaló és vételár előleg" hivatkozást. Ezen összegből a felek 1.600.000.- Ft-ot azaz Egymillió-hatszáz ezer forintot foglalóak, azt ezt meghaladó összeget vételárelőlegnek tekintenek. A Felek a foglalónak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 6 : 185 §-ban foglalt szabályait ismerik, arról a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által külön is tájékoztatást kaptak.

Nadap Község Önkormányzat

Fejesné Nagy Nóra Vevő

Fejes András Vevő

képv: Köteles Zoltán Jenő polgármester

A Felek tudomásul veszik, hogy ha a jelen szerződést teljesítik a vételárba a foglaló összege beleszámít, míg amennyiben a jelen szerződés megghiúsulásáért a **Vevők** a felelősek az adott foglalót elvesztik, míg ha a szerződés megghiúsulásáért az **Eladó** a felelős, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Ha a jelen szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglaló visszajár. A szerződés bármely okból történő megghiúsulása esetén a vételár előleg jogcímén megfizetett vételárrész a **Vevők** részére visszafizetendő.

- o A fennmaradó **10.000.000.- Ft-ot, azaz Tízmillió forintot** legkésőbb 2020. augusztus 31. napjáig egyenlíti ki, akként, hogy ezen összeget átutalják az **Eladó** fent megjelölt bankszámlájára, közlemény rovatban feltüntetve "Nadap belterület 251/17 hrsz vételár hátralék" hivatkozást. Az átutalt vételárrésze a számlán történő jóváírással tekintendő kiegészítettnek.
4. Az **Eladó** kijelenti és a Takarnet Információs Szolgáltatási Rendszer által 2020. május 15. napján szolgáltatott tulajdoni lappal igazolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, teher- és igénymentes, azzal kapcsolatban semminemű köztartozása nincs. Az **Eladó** szavatolja azt is, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely azok háborítatlan használatát, hasznosítását, az azzal való rendelkezést akadályozná, az cég székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nem szolgál.
5. Az **Eladó** e a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg, kijelölt telekhatárokkal ruhazza át az ingatlan birtokát a **Vevőkre**, akik a birtokbaadástól kezdődően viselik az ingatlan terheit és szedik hasznait, a birtokbaadásig felmerült valamennyi terhet és költséget **Eladó** visel.
6. Az **Eladó** az átruházott ingatlanokon tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, e szerződés aláírásával azonban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Vevők** tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Inyvtv. 47/A. §. (1) bek. b. pontja alapján a földhivatal tartsa függőben, vegye nyilvántartásba a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásáig, legfeljebb 6 hónap időtartamra.

Az **Eladó** e szerződés aláírásával egyidőben ügyvédi letétbe helyezi azt a „Tulajdonjog bejegyzési engedély” megnevezésű okiratot, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a **Vevők** tulajdonjogát személyenként 1/2 tulajdoni arányban vétel jogcímén bejegyezzék az ingatlannyilvántartásba, az **Eladó** tulajdonjogának és a bejegyzett jelzalogjogok törlése mellett. A letétbe helyezett nyilatkozatot az eljáró ügyvéd akkor nyújthatja be az illetékes földhivatalhoz, ha a **Vevők** az ingatlanok teljes vételárát kiegyenlítették, és az **Eladó** az eljáró ügyvéd részére polgarmester@nadap.hu e-mail címről küldött levélben ezt a tényt igazolja. Ezen igazolása elmaradása esetén a tulajdonjog bejegyzési engedély akkor is benyújtható, ha a **Vevők** hitelt

érdemlő bankszámla kivonattal igazolják, hogy a vételár hátralékos összegével számláját megterhelte a bank, kedvezményezett az **Eladó** fent megjelölt számlaszáma.

6. A szerződéskötéssel kapcsolatos valamennyi költség és illeték, a **Vevőket** terheli, akik kijelentik, hogy az ingatlanra 4 éven belül lakóházat kívánnak építeni, erre tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) a. pontja szerinti kedvezményt kívánják igénybe venni a csatolt nyilatkozat alapján.
7. Az **Eladó** tájékoztatja a **Vevőket**, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra „A nemzeti vagyonról” szóló 2011. évi CXCVI. Tv. 14. §. 2. bekezdése alapján a Magyar Államnak -

Nadap Község Önkormányzat

Fejesné Nagy Nóra Vevő

Fejes András Vevő

képv: Köteles Zoltán Jenő polgármester

képviselőjében eljár a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt - elővásárlási joga van, ezért az **Eladó** a szerződést szerkesztő ügyvéd útján e szerződés egy példányának megküldésével haladéktalanul megkeresi az elővásárlási jog jogosultját és kéri, hogy 35 napon belül nyilatkozzon az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében. A fentiek alapján e szerződés az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának kézhezvételét követően, vagy ennek hiányában a felhívást tértivevényel igazolt átvételét követő 35 nap elteltével válik érvényessé. Amennyiben a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, a szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre, azonos feltételekkel, ez esetben a felek úgy rendelkeznek, hogy a Magyar Állam a **Vevők** által már megfizetett vételár teljes összegét a **Vevők** részére, a MAGNET Banknál vezetett 16200216-17065647 sz. bankszámlára fizesse vissza.

8. A szerződő felek kijelentik, hogy az **Eladó** jogügylet megkötésére felhatalmazással rendelkező jogi személy, „A nemzeti vagyonról” szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 3. §. (1) bek. 1/b. pontja és a 13. §. (2) bek. alapján átlátható szervezetnek minősül, a **Vevők** cselekvőképes magyar állampolgárok, a felek ingatlanszerzési és elidegenítési képessége korlátozva nincs.
9. A szerződés szerkesztésében eljáró ügyvéd a szerződő feleket a jogügylettel kapcsolatos adó és illetékszabályokról tájékoztatta.
10. A szerződő felek az adásvételi szerződés megszerkesztésével és földhivatali és a MNV előtti eljárásban történő képviselőjükkel dr. Horváth Anna ügyvédet bízzák meg (2483 Gárdony, Szabadság út 16, KASZ 360612279) aki a megbízást a szerződés aláírásával elfogadja.
11. A szerződő felek jelen szerződést tényvázlatnak is elfogadják, kijelentik, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd valódi ügyleti akaratuknak megfelelően készítette el az okiratot. A szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy az eljáró ügyvéd „A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. Tv. (Pmt.) és az Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a felek személyes adatait tartalmazó személyi azonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban meghatározott esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél átvilágítás során a bemutatott iratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és az adatokat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

A szerződést a felek átolvasták és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Gárdony, 2020. május

.....
Nadap Község Önkormányzat
képv.: Köteles Zoltán Jenő polgármester Eladó

.....
Fejesné Nagy Nóra Vevő

.....
Fejes András Vevő

Ellenjegyzem: Gárdonyban 2020. május-án:
Dr. Horváth Anna ügyvéd, (2483 Gárdony, Szabadság u. 16. KASZ: 36061726)