



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette: Jámbor Lajos

Előterjesztő Jámbor Lajos jegyző

Adásvételi szerződés jóváhagyása (Rétság 200 hrsz –ú, Kossuth út 10. sz)

ELŐTERJESZTÉS

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
Szociális bizottság	Nyílt	Nyílt szavazás
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság	Zárt	Titkos szavazás
Közbeszerzési Bizottság		Egyszerű többség
Képviselő-testület		Minősített többség

A tárgyalandó témakör tárgyilagos és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

Rétság Város Önkormányzata meghirdette eladásra a Rétság 200 hrsz-ú, természetben Kossuth út 10. szám alatt található ingatlanát. A beérkezett ajánlatot a Képviselő-testület elfogadta, elkészült az adásvételi szerződés tervezete, amely a határozati javaslat melléklete.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az adásvételi szerződést elfogadni, szíveskedjen.

Rétság, 2021. december 08..

Jámbor Lajos
jegyző

Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása

Jogszabályi háttér

Határozati javaslatok

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK /2021.(XII.14) HATÁROZATA

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Rétság 200 hrsz-ú, természetben Kossuth út 10. szám alatt található ingatlanra beérkezett ajánlatot.

A Képviselő-testület az ingatlan adásvételére vonatkozó, a határozat mellékletét képező szerződést elfogadja és felhatalmazza Mezőfi Zoltán polgármestert a mellékelt szerződés aláírására.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Rétság Város Önkormányzata (székhely: 2651 Rétság, Rákóczi út 20., képviselő: Mezőfi Zoltán János polgármester, adószám:15735492-2-12 Statisztikai számjel:15736492-8411-321-12., számlaszám: 11741031-15451615, vezetve: OTP Bank Nyrt.), mint eladó (a továbbiakban: eladó), másrészről

Jónás Mihály (szül. név: Jónás Mihály, állandó lakcím: 2134 Sződ, József Attila utca 24., anyja neve: Tomeszkó Veronika, szül. hely és időpont: Budapest 06, 1986. 02. 21., személyi azonosító szám: 1-860221-3717, adóazonosító jel: 8435153525, vez.eng.: CV392207, állampolgársága: magyar), mint vevő - a továbbiakban: vevő, mindannyian együttesen: szerződő felek vagy felek - között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Szerződő felek rögzítik, hogy eladó kizárólagos - 1/1 hányadú - tulajdonát képezi a **Rétság, belterület 200 hrsz-ú**, természetben 2651 Rétság, Kossuth utca 10. szám alatti, 491 m² területű, kivett lakóház, udvar megnevezésű tehermentes ingatlan. Az ingatlan víz, villany, gáz és szennyvíz közművekkel rendelkezik.
- 2.) Felek nyilatkoznak, hogy jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ingatlanra vonatkozó nem hiteles tulajdoni lap másolatot részükre bemutatta, annak tartalmát ismertette. Fentiekre tekintettel a felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan teherlapján terhek nem szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban.
- 3.) Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt eladói tájékoztatást tudomásul vette és visszavonhatatlanul úgy nyilatkozik, hogy megtekintette az ingatlant, valamint megismerte és mindenre kiterjedően, teljes körűen megvizsgálta az ingatlan jogi helyzetét és ezen teljes körű ismeretek alapján köti meg jelen szerződést.
- 4.) Az eladó eladja, vevő megveszi – **1/1 tulajdoni hányadban** - az 1. pontban megjelölt ingatlant, minden természetes és törvényes tartozékával egyetemben, a megtekintett állapotban, mindösszesen **5.900.000,- Ft**, azaz ötmillió-kilencszázezer forint vételárért adásvétel jogcímén. Vevő tudomásul veszi, hogy az eladó az ingatlanban semmiféle karbantartási, állagmegóvási munkálatot nem kíván végezni, az ingatlant a jelen állapotában értékesíti. A fentiekre tekintettel az eladó az ingatlan fizikai, műszaki állapota körében a kellékszavatossági kötelezettségeit, valamint az ingatlan telek és felépítmény határvonalai körében a jogszavatossági kötelezettségét teljes egészében kizárja, amelyhez a vevő jelen szerződés aláírásával is hozzájárul. A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát mindezek figyelembevételével határozták meg, és azt értékarányosnak tekintik. Mindezekre tekintettel lemondanak a jelen szerződésnek feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadási jogukról.
- 5.) Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) 86 §. (1) bekezdés j) pontja alapján az 1. pontban megjelölt ingatlan értékesítése általános forgalmi adó mentes.

Rétság Város Önkormányzata
(képv.: Mezőfi Zoltán János polgármester)
eladó

Jónás Mihály
vevő

Kelemenné Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd

- 6.) Vevő a teljes vételárat, azaz az **5.900.000,-Ft-ot**, azaz ötmillió-kilencszázezer forintot jelen szerződés megkötését követően **haladéktalanul** fizeti meg - **legkésőbb 3 napon belül** - eladó részére **átutalással**, az eladó tulajdonát képező, az **OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11741031-15451615** számú bankszámlaszámára. A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó a vevő teljesítéseként a teljes vételár jelen szerződés jelen pontjában megjelölt bankszámlán történő jóváírását tekinti. Eladó a megjelölt bankszámlára történő teljesítést elfogadja és saját kezéhez történő kifizetésnek ismeri el. Eladó a vételár átvételét/bankszámlára történő megérkezését külön nyilatkozatban köteles elismerni. Eladó köteles számlát kiállítani és átadni a vevő részére.
- 7.) Fizetési késedelem esetén a vevő a Ptk. szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles. 15 napon túli fizetési késedelem esetén jogosult az eladó egyoldalúan, ajánlott levélben a vevőnek, valamint az illetékes Földhivatali Osztálynak is megküldött jognyilatkozattal elállni a jelen szerződéstől. A vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával már most hozzájárul ahhoz, hogy ebben a fenti esetben a Földhivatali Osztály minden további nyilatkozata nélkül a jelen jogügylettel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartásban keletkezett összes feljegyzést az ingatlan tulajdoni lapjáról törölje és azon az eredeti – szerződéskötés előtti – állapotot állítsa helyre.
- 8.) Eladó a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy jelen okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. Az ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján kéri a felek a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárás függőben tartását a feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozat benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig.
- 9.) Eladó a teljes vételár jelen szerződés 6. pontjában megjelölt bankszámlaszámán történő jóváírásáról köteles haladéktalanul értesíteni vevőt és a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényt eljuttatni eljáró ügyvéd részére. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár akkor tekintendő megfizetettnek, ha az összeg megérkezését az eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata vagy vevőnek a vételár átutalásának tényét igazoló eredeti hiteles pénzügyi igazolása igazolja.
- 10.) Az eladó a vevő – 1/1 hányadú, adásvétel jogcímén történő - tulajdonszerzéséhez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát 4 eredeti példányban aláírta. Ezen nyilatkozat minden eredeti példánya a jelen szerződést készítő és ellenjegyző Kelemenné Dr. Zagyvai Zsanett ügyvédnél kerül ügyvédi letétbe. Az ügyvéd jogosult és köteles a nyilatkozatot haladéktalanul benyújtani az illetékes Földhivatali Osztályhoz, amennyiben a teljes vételár megfizetésre kerül, és ezt a vevő eredeti bizonylatával vagy az eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervénnyel igazolja az ügyvéd felé.
- 11.) Eladó feltétlen és kifejezett szavatosságot vállal az 1. pontban meghatározott ingatlan teljes per-, teher- és igénymentességéért. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant közüzemi díjtartozások, adók, és adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő tulajdonszerzését követően az ingatlanba esetlegesen bejelentett személyeket kijelenti, valamint az ingatlanon bármely szervezetnek esetlegesen fennálló székhely, telephely, fióktelephely jogát megszünteti.

Rétság Város Önkormányzata
(képv.: Mezőfi Zoltán János polgármester)
eladó

Jónás Mihály
vevő

Kelemenné Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd

- 12.) Az eladó a teljes vételár kifizetését követő **8 napon belül köteles birtokba adni** a vevő részére az ingatlant, valamennyi kulcs átadásával, kiürített állapotban. A vevő a birtokba adástól kezdődően viseli az ingatlan terheit és húzza hasznait. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megérkezését követően kiad minden olyan nyilatkozatot, amely ahhoz szükséges, hogy a közüzemi fogyasztásmérőket a vevő nevére átírják. A birtokba adásig fennálló közüzemi tartozás az eladót, a birtokba adást követő a vevőt terheli. Eladó köteles igazolni a közműdíjak megfizetését, illetőleg a kiszámlázás hiányában még meg nem fizetett összeget rendezni majd a szolgáltatók felé. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az eladó a birtokba adási kötelezettsége teljesítését elmulasztja, a vevőt a késedelembe esés napjától számítva napi kötbér illeti meg 5.000,- Ft/nap összegben.
- 13.) A birtokba adásról a felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza az ingatlan részét képező tartozékok listáját, továbbá az ingatlan birtokba adásának tényét, illetve minden olyan tényt vagy körülményt, amelynek rögzítését bármelyik fél lényegesnek tartja, vagy amely egyébként az ingatlan szerződés kori állapotához képest változást jelent. Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben a közmű- és egyéb fogyasztásmérők óráinak az állását is rögzítik (víz, elektromos áram, gáz stb.). Vevő a birtokba adást követő 15 napon belül köteles átíratni a mérőórákat a nevére, amellyel kapcsolatos ügyintézésre az eladó a vevőt ezennel saját nevében meghatalmazza.
- 14.) Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, ingatlanvételi képességét jogszabály nem zárja ki és nem korlátozza.
- 15.) Az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos költségek (földhivatali eljárási díj, tulajdon átruházási illeték, ügyvédi munkadíj) a vevőt terhelik.
- 16.) Eladó kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3. § (2) bekezdésében meghatározott magyarországi, törvényesen létrejött települési önkormányzat, és a hatályos jogszabályok értelmében jelen ingatlannal kapcsolatosan a jelen megállapodás megkötésére jogosult, arra képviselő-testületi felhatalmazással rendelkezik a(.....) számú testületi határozatban.
- 17.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben foglaltakról, amely szerint jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanról kell energetikai tanúsítványt készíteni. Erre figyelemmel eladó átadta vevő részére az 1. pontban írt ingatlan HET-..... azonosító kóddal rendelkező épületenergetikai minőség tanúsítványának egy eredeti példányát, amelynek átvételét vevő jelen szerződés aláírásával elismeri és megerősíti.
- 18.) Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt tértivevényes postai küldeményként a jelen szerződésben megjelölt címre küldték meg. A fentiek szerinti tértivevényes postai küldemény – ellenkező bizonyításig – a postára adástól számított 5. munkanapon megérkezettnek minősül akkor is, ha a tértivevény "nem kereste", vagy "nem vette át" jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.
- 19.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény - a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Rétság Város Önkormányzata
(képv.: Mezőfi Zoltán János polgármester)
eladó

Jónás Mihály
vevő

Kelemenné Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd

- 20.) Felek az igazolványaik fénymásolásához hozzájárulnak. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- 21.) Szerződő felek ezennel kölcsönösen meghatalmazzák jelen szerződést készítő és ellenjegyző Kelemenné Dr. Zagyvai Zsanett ügyvédet (iroda: 2651 Rétság, Rákóczi út 33., e-mail: drzagyvai@gmail.com, tel.: 20/423- 0104, nyilvántartási száma és kamara megjel.: 11-045067 NógrádF Megyei Ügyvédi Kamara, ügyvédi ig. száma: Ü-116172), hogy a jelen szerződést és mellékleteit megszerkessze, valamint képviselőtükét a földhivatali eljárásban az Ügyvédi tv. rendelkezéseinek megfelelően ellássa, esetlegesen jognyilatkozatot tegyen és nevükben az ügylethez kapcsolódó NAV B400 adatlapot kitöltse és aláírja, és az ügylet adatait a Földhivatalon keresztül a NAV-hoz továbbítsa. Jelen szerződést a felek ügyvédi megbízásnak, és egyben ügyvédi tényvázlatnak fogadják el. Eljáró ügyvéd aláírásával a megbízást elfogadja.
- 22.) Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlan adás-vételével kapcsolatos adó- és illeték jogszabályok rendelkezéseiről részletes ügyvédi felvilágosítást kaptak. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződés négy sorszámozott oldalt, huszonnégy pontot tartalmaz, és hat, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyet szerződő felek közös áttanulmányozás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírtak.

Kelt: Rétságon, 2021. napján

Rétság Város Önkormányzata
(képv.: Mezőfi Zoltán János polgármester)
eladó

Jónás Mihály
vevő

Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Kelemenné Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd (iroda: 2651 Rétság, Rákóczi út 33., NMÜK, nyt.:163., KASZ: 36072812) kijelentem, hogy a megbízást elfogadom és kijelentem, hogy szerződő felek az okiratot előttem saját kezűleg írták alá és azt ellenjegyzem, Rétságon, 2021. napján.

Kelemenné Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd

Határidő: 2021.december 31.
Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Jámbor Lajos
jegyző

Záradék:

A tájékoztatás szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

Jámbor Lajos
jegyző