**Tiszavasvári Város Önkormányzata**

**Képviselő-testületÉNEK**

**282/2023. (X.26) Kt. számú**

**határozata**

**A tiszavasvári 1679/2/A/26 hrsz-ú - kivett lakás - ingatlan értékesítésére kötendő adásvételi szerződés jóváhagyásáról**

Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testülete *„A tiszavasvári 1679/2/A/26 hrsz-ú - kivett lakás- ingatlan értékesítésére kötendő adásvételi szerződés jóváhagyásáról*” az alábbi határozatot hozza:

**1. Jóváhagyja** a Tiszavasvári Város Önkormányzata tulajdonában lévő, **Tiszavasvári,** **Vasvári Pál u. 6. sz**. alatti, tiszavasvári **1679/2/A/26 helyrajzi számú, kivett lakás** megnevezésűönkormányzati ingatlanra **Rácz Zoltán 4440 Tiszavasvári, Árpád u. 56/b. szám alatti lakossal kötendő** **adásvételi szerződést,** a határozat 1. mellékletében szereplő tartalommal.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő**: esedékességkor **Felelős**: Szőke Zoltán polgármester

**Szőke Zoltán Dr. Kórik Zsuzsanna**

**polgármester jegyző**

282/2023. (X.26.) Kt. határozat 1. melléklete

**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrészről **Tiszavasvári Város Önkormányzata** (törzskönyvi azonosító szám PIR: 732462, adószám: 15732468-2-15, statisztikai számjel: 15732468-8411-321-15, államháztartási egyedi azonosító ÁHTI: 742058, képviseli: Szőke Zoltán polgármester) 4440 Tiszavasvári, Városháza tér 4. mint eladó, másrészről **Rácz Zoltán** (szn: ……….., sz: ……….., ………., an: ………….., adóazon.: ………., szem.az: ………….) 4440 Tiszavasvári, Árpád u. 56/B. sz. alatti lakos, mint vevő között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

**1./** Eladó kijelenti, hogy tulajdonát képezi 1/1 arányban a Tiszavasvári belterület 1679/2/A/26 hrsz.-ú, 76 m2 területű, társasházi lakás megnevezésű ingatlan. Az ingatlan valóságban 4440 Tiszavasvári, Vasvári P. u. 6. 1. 3/9. sz. alatt található. Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek, illetve 400/10000-ed közös tulajdoni hányad.

Eladó szavatosságot vállal a jelen pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

Eladó kijelenti, hogy a társasházban lévő többi társasházi ingatlan tulajdonosát a társasház alapító okirata szerint elővásárlási jog nem illeti meg.

**2./** Eladó eladja vevőnek az 1./ pontban körülírt ingatlant 1/1 arányban, megtekintett állapotban azzal, hogy eladó a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja, vevő pedig megveszi eladótól ezen ingatlant 1/1 arányban, megtekintett állapotban, tudomásul véve azt a körülményt, hogy eladó a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartotta.

**3./** Szerződő felek az 1./ pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételárát összesen 9.800.000,- Ft, azaz: kilencmillió-nyolcszázezer forint összegben állapítják meg. A vételár áfát nem tartalmaz.

Vevő legkésőbb 2023. december 15. napig köteles megfizetni az eladó részére járó teljes vételárat maradéktalanul átutalással, eladó pénzintézetnél vezetett, 11744144-15404761-06080000. számú pénzintézeti számlájára.

Eladó kijelenti, hogy ezen bankszámla eladó pénzintézeti számlája, ezen bankszámlára történő teljesítést a részére való joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Eladó a fenti számlára történő vételár átutalást saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként elismeri.

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

**4./** Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja a jelen pontban körülírt vevő tulajdonjog bejegyzéséhez való eladói hozzájárulást tartalmazó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) 6 példányban, mely nyilatkozatot a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyez. Ezen 6 példány bejegyzési engedélyből egy példány a szerződést készítő ügyvéd példánya, a bejegyzési engedély 5 eredeti példánya letétbe helyezésre kerül a szerződést készítő ügyvédi irodánál, azzal a rendeltetéssel, hogy a vételár maradéktalan megfizetését követően, illetve a vételár maradéktalan megfizetésének igazolását követően, a letétkezelő ügyvéd azt haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül bármilyen más feltételtől függetlenül eljuttatja az illetékes ingatlan nyilvántartást vezető szervezethez (földhivatalhoz).

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár vevő általi maradéktalan megfizetésének tényéről a vételár maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül írásban nyilatkozik a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére, a teljes vételár maradéktalan megfizetéséről.

Amennyiben a teljes vételár az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, illetve a vételár maradéktalan megfizetése a szerződést készítő ügyvédi iroda részére írásban igazolásra került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlan nyilvántartási hatósághoz való benyújtása nem tagadható meg a letétkezelő ügyvédi iroda által.

Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes vételár maradéktalan megfizetésének eladó általi írásbeli igazolását követően haladéktalanul eljuttatja az illetékes ingatlan nyilvántartást vezető hatósághoz (földhivatalhoz), a vevő tulajdonjogának bejegyzése, illetve a függőben tartás törlése céljából.

Eladó átruházza vevőre a vevő által megvásárolt ingatlan birtokát is, az eladó általi vevő mint tulajdonos részére történő birtokátruházással kapcsolatos nyilatkozat hatályba lépésének feltétele, hogy vevő maradéktalanul megfizesse eladó részére a jelen szerződésben körülírt vételárat.

**5./** Eladó a vételár maradéktalan megfizetésének napján adja vevő birtokába az 1. pontban körülírt ingatlant. Vevő általi birtokbavételig a fenti ingatlan használatával kapcsolatos költségek eladót, míg a vevő általi birtokbavételtől ezen költségek vevőt terhelik.

Jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, az ügyvédi munkadíj vevőt terheli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1996. évi LXXXV. tv. szerinti ingatlan-nyilvántartási eljárási, igazgatási szolgáltatási díjat – 6.600,- Ft – vevő fizeti meg a földhivatal részére.

**6./** **Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI tv. 47/A § (1) bek. b) pontja alapján eladó és vevő kéri a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást, illetve a beadvány elintézését, a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig függőben tartani.**

**7./** Vevő kijelenti,hogy teljes cselekvőképes magyar állampolgár, cselekvőképessége korlátozva nincsen.

Vevő kijelenti, hogy a fenti ingatlan tulajdonjogát a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével megszerezheti.

Vevő, mint tulajdonjogot szerző fél kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan egyéb jogügyletben lekötve nincs, eladó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, mely vevőtulajdonszerzését akadályozná, vagy gátolná. Eladó szavatol továbbá azért is, hogy a fenti ingatlannal kapcsolatban lejárt közműtartozás, és közös költség tartozás nem áll fenn.

**8./** Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Korm. rendelet szerint energia tanúsítvány készítése szükséges, az energia tanúsítványt az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonosa, eladó átadta vevő részére, mely energia tanúsítványt vevő átvette eladótól, a tanúsítvány azonosító kódja: HET-01639574.

**9./** A jelen szerződés megkötésére Tiszavasvári Város Önkormányzata nyilvános licittárgyalásos pályázati eljárásban került sor Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének 202/2023. (VIII.03) Kt. sz. határozat alapján. Tiszavasvári Város Önkormányzata Képviselő-testületének 260/2023. (IX.28) Kt. sz. határozata rendelkezik arról, hogy az 1. pontban körülírt ingatlant jelen szerződésben körülírt vevő részére értékesíti, érvényes pályázat alapján 9.800.000 forint azaz kilencmillió-nyolcszázezer forint vételáron.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződésben körülírt adásvétel tekintetében a nemzeti vagyonról szóló [2011. évi CXCVI. törvény](https://www.optijus.hu/optijus/lawtext/A1100196.TV/tvalid/2023.4.29./tsid/) 14. § (2) bekezdése alapján, az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, figyelemmel a 2022. évi XXV. tv. 5. § (2) bekezdésében leírtakra is. Jelen szerződésnek a jelen szerződés szerinti vevővel való hatályba lépésének feltétele, hogy a nemzeti vagyonról szóló [2011. évi](https://www.optijus.hu/optijus/lawtext/A1100196.TV/tvalid/2023.4.29./tsid/) CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdése szerinti 35 napos határidőn belül a Magyar Állam képviseletében eljáró, elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére jogosult szervezet – az MNV Zrt. - ne nyilatkozzon az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan, illetve fenti határidő alatt akként nyilatkozzon az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szervezet, hogy a Magyar Állam elővásárlási jogát a jelen szerződésben foglalt adásvétellel kapcsolatban nem gyakorolja.

Jelen szerződés aláírásával szerződő felek meghatalmazást és megbízást adnak a Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda 4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 8. 2/10. levelezési cím: 4410 Nyíregyháza, Pf. 19.(ügyintéző: Dr. Vaskó László ügyvéd, KASZ: 36071197) részére, hogy a jelen szerződés 1 példányát megküldje a Magyar Állam képviseletében az elővásárlási joggal kapcsolatosan eljáró szervezethez – az MNV Zrt-hez - és ezen szervezet előtt képviseletüket ellássa. Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda képviseletében Dr. Vaskó László ügyvéd kijelenti, hogy a meghatalmazást és megbízást elfogadja.

**10./** Vevő kijelenti, hogy 35. életévét be nem töltött fiatal, a jelen szerződéssel megszerzendő ingatlan tulajdoni hányad az első lakástulajdona lesz, ezért már most kéri vevő az illetékes illetékhivataltól az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (6) bek. szerinti illetékkedvezmény alkalmazását a fenti lakás adásvétellel kapcsolatban.

Vevő kijelenti, hogy az illetéktörvény 26. § (9) bekezdése szerinti első lakástulajdont szerzőnek minősül, nincs és nem is volt lakástulajdona. Az illetékkedvezmény alkalmazásával kapcsolatban vevő az illetékhivatalhoz külön nyilatkozatot is előterjeszt.

**11./** Amennyiben a Magyar Állam elővásárlási jog jogosult szerezné meg az 1. pontban körülírt ingatlant, a Magyar Állam elővásárlási jog jogosult köteles megfizetni Rácz Zoltán adásvételi szerződés szerinti vevő részére 60.000,- forint + 27% áfa, összesen 76.200,- forint ügyvédi munkadíjat.

Amennyiben Magyar Állam elővásárlási jog jogosult szerezné meg az 1. pontban körülírt ingatlant, a tulajdonjog elővásárlási jog jogosult javára szóló eladói hozzájáruláson kívül elővásárlási jog jogosult tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges Rácz Zoltán jelen szerződés szerinti vevő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata a jelen pontban körülírt 60.000,- forint + 27% áfa, összesen 76.200,- forint ügyvédi munkadíjról Rácz Zoltán szerződés szerinti vevő részére.

**12./** Jelen szerződés aláírásával szerződő felek a fenti szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti tulajdonjog fenntartással való eladás tényének bejegyzésével kapcsolatosan, valamint a vevő tulajdonjog változás átvezetésével kapcsolatos eljárásban képviseletük ellátására a Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda 4400 Nyíregyháza, Semmelweis u. 8. 2/10. levelezési cím: 4410 Nyíregyháza, Pf. 19.(ügyintéző: Dr. Vaskó László ügyvéd, KASZ: 36071197) részére adnak megbízást és meghatalmazást. Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda képviseletében Dr. Vaskó László ügyvéd kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen irat aláírását megelőzően hozzájárultak ahhoz, hogy fent nevezett ügyvéd személyi okmányaik alapján személyi adataikat ellenőrizze, mely adatellenőrzés megtörténtét és ahhoz hozzájárulásuk megadását jelen irat aláírásával elismerik. Szerződő felek kijelentik azt is, hogy személyi adataik ellenőrzése céljából a fenti személyi adataikat tartalmazó érvényes, sérülésmentes igazolványaikat mutatták be.

Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvédi iroda illetve ügyvéd szerződő felek adatait kezelje a szerződésbe foglalt adásvétellel kapcsolatosan, illetve az ide vonatkozó eljárási szabályok szerint az illetékes hatóságokhoz az adásvételi szerződést megküldje.

A szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda kéri a földhivatalt, hogy a tulajdonjog változásról szóló földhivatali határozatot, illetve egyéb iratot a Dr. Vaskó Ügyvédi Iroda 4410 Nyíregyháza Pf. 19. alatti levelezési címére küldje meg.

Alulírott szerződő felek fenti szerződést elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, azt akaratunkkal mindenben megegyezőnek találva jóváhagyólag aláírtuk.

Tiszavasvári, 2023. október 30.

-------------------------------------------------- ----------------------------------------

Tiszavasvári Város Önkormányzata Rácz Zoltán

Szőke Zoltán polgármester vevő

eladó

**Ellenjegyzem:**

Tiszavasvári, 2023. október 30.

---------------------------------

Dr. Vaskó László

ügyvéd