



Gyula Város Polgármestere

Ügyiratszám: VI/1-104/2021
Ügyintéző: Hanyecz Ágnes
Iroda száma: 35.
E-mail cím: hanyecza@gyula.hu
Telefon: 66/526-875
Fax: 66/526-819

Tárgy: döntés a Gyula, belterület 6593 helyrajzi számú ingatlan adásvételéről

Melléklet: adásvételi szerződés

Gyula Város Önkormányzata Képviselő-testülete
118/2021. (VI. 7.) határozata
a Gyula, belterület 6593 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

Gyula Város Önkormányzatának Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Gyula Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Erőforrások Bizottságának feladat- és hatáskörében eljárva értékesíti a Gyula Város Önkormányzata tulajdonában álló, Gyula, belterület 6593 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 977 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlant a DIG-BUILD Környezetvédelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (5700 Gyula, Nagyvárad utca 64. cégjegyzékszám: 04 09 005366) részére, összesen 14.000.000,- Ft, azaz Tizennégymillió forint vételár ellenében, a jelen határozat melléklete szerinti adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel és tartalommal.

Felelős: Dr. Görgényi Ernő polgármester,
Dr. Boros Tamás jogi és humánpolitikai csoportvezető,
Hanyecz Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző,
Lipták Judit pénzügyi osztályvezető.

Határidő: értelem szerint.



Dr. Görgényi Ernő

A döntésről értesül:

- Dr. Boros Tamás jogi és humánpolitikai csoportvezető e-mail útján (borost@gyula.hu),
- Hanyecz Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző e-mail útján (hanyecza@gyula.hu),
- Lipták Judit pénzügyi osztályvezető (liptakjudit@gyula.hu),
- Irattár.

Tájékoztatásképpen:

- Gyula Város Önkormányzata Képviselő-testületének tagjai (Extranet szolgáltatáson keresztül)
- Békés Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Osztálya (Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás modulján keresztül)

AD Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyrészről **Gyula Város Önkormányzata** (székhely: 5700 Gyula, Petőfi tér 3., adószám: 15725503-204, törzskönyvi azonosító szám (PIR): 725503, statisztikai számjel: 15725503-8411-321-04, pénzforgalmi jelzőszám: OTP Bank Nyrt. 11733027-15346009, képviseli: Dr. Görgényi Ernő polgármester, Lipták Judit pénzügyi osztályvezető ellenjegyzésével) mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** –,

másrészről a **DIG-BUILD Környezetvédelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 5700 Gyula, Nagyvárad utca 64., cégjegyzékszám: 04 09 005366, adószáma: 12726615-2-04, képviseli: Bagosi Sándor ügyvezető) mint vevő, – a továbbiakban: **Vevő** –,

– továbbiakban együtt: Felek között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

A szerződés tárgya

1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni hányadban a Gyula, belterület 6593 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 977 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan elidegenítése a Gyula Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 31/2013. (XII. 23.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján korlátozás alá nem esik, per-, teher-, és igénymentes, annak Vevő részére történő értékesítése korlátoztatva vagy akadályoztatva nincs.

2. **Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban nevesített Ingatlant 1/1 tulajdoni hányadban, tehermentesen, vétel jogcímen.**
3. Eladó kijelenti, hogy magyarországi helyi önkormányzat, szerződéskötési képessége korlátozva nincs. Eladó kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdése 1. pontjának a) alpontja szerinti **átlátható szervezetnek minősül.**
4. Vevő kijelenti, hogy magyarországi székhellyel rendelkező gazdasági szervezet, szerződéskötési és vagyonszerzési képessége korlátozva nincs. Vevő kijelenti továbbá, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdése 1. pontjának b) alpontja szerinti **átlátható szervezetnek minősül.**
5. Vevő kijelenti, hogy megismerte az Ingatlan állapotát, a tulajdoni lapon található bejegyzéseket, és valamennyi igényét, követelését, értékcsökkentő tényezőt a vételárban érvényesítette.
6. Felek az **Ingatlan vételárát** az alábbiak szerint határozzák meg:

Malatinszki Mihály ingatlan értékbecslő által 2021. február 1. napján készített ingatlan forgalmi értékbecslési szakvéleményben foglalt nyíltpiaci forgalmi értéke az Ingatlannak 14.000.000,- Ft.

Eladó

Vevő

Felek az Ingatlan vételárát összesen 14.000.000,- Ft, azaz Tizennégymillió forint összegben állapítják meg, amelyből a telek 3.500.000,- Ft, azaz Hárommillió-ötszázezer forint, a felépítmény 10.500.000,- Ft, azaz Tízmillió-ötszázezer forint értéket képvisel.

7. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján mentesül az általános forgalmi adó megfizetése alól.
8. A vételáron felül a **Vevőt terhelik a szerződéskötés kapcsán felmerült költségek**, úgy, mint az Ingatlan tulajdonosának személyében bekövetkező változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének valamennyi költsége, valamint a szerződéskötési díj.
9. Felek a **vételár megfizetésének módját és határidejét** az alábbiak szerint határozzák meg:

Vevő a vételárát egy összegben fizeti meg Eladó részére az alábbiak szerint:

A szerződés aláírását követő 5 (öt) napon belül Eladó a vételárról számlát állít ki a Vevő nevére és címére, mely számlát a Vevő a számla kézhezvételét követően 15 (tizenöt) napon belül köteles az Eladó OTP Bank Gyulai Bankfiókjánál (5700 Gyula, Bodoky utca 9.) vezetett 11733027-15346009-00000000 számú számlájára történő átutalással kiegyenlíteni.

Eladó az egyéb költségekről számlát állít ki a Vevő nevére és címére, jelen szerződés aláírását követően 5 (öt) napon belül. Vevő a számla kézhezvételét követően 15 (tizenöt) napon belül köteles az egyéb költségeket átutalással megfizetni az Eladó OTP Bank Gyulai Bankfiókjánál (5700 Gyula, Bodoky utca 9.) vezetett 11733027-15346009-00000000 számú számlájára.

A Vevőt terhelő egyéb költségek:

- szerződéskötés díja – Vagyonrendelet 7. § (8) bekezdése alapján a vételár 0,5 %-a: 70.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 88.900,- Ft,
- az Ingatlan tulajdonosának személyében bekövetkező változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének valamennyi költsége: 6.600,- Ft (áthárított költség).

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a **fizetési kötelezettségét nem vagy nem határidőben teljesíti**, úgy a késedelmes napokra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti **késedelmi kamatot** köteles fizetni, továbbá **Eladó jogosult** egyoldalú nyilatkozatával az érdekmúlás bizonyítása nélkül jelen szerződéstől **elállni**, amennyiben a késedelem a 90 (kilencven) napot meghaladja.

10. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a Gyula Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Gyula város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2004. (I. 30.) számú rendelete (HÉSZ) és annak Szabályozási Terve alapján „fő- és gyűjtő utak belterületi szakasza” céljára van leszabályozva. Ezzel összhangban, de újabb szabályozást követően Gyula Város Önkormányzata az Ingatlan vonatkozásában 347 m² alapterületű, a jelen szerződés mellékletét képező vázrajz szerinti elhelyezkedésű területet kíván a településrendezési céloknak megfelelően felhasználni. Vevő kifejezetten ezzel a kötelezettséggel terheltlen vásárolja meg az Ingatlant és a tulajdonszerzést követően nem jogosult sem az Eladó, sem

a településrendezés végrehajtója irányába kártérítési vagy kártalanítási igénnyel élni, továbbá az Ingatlan használatának vagy tulajdonosi jogainak korlátozására hivatkozni.

11. Felek megállapodnak, hogy tekintettel az Ingatlan 10. pontban meghatározott, településrendezési célok megvalósításában játszott szerepére, a Vevő az Eladó javára a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:224. §-a alapján 2024. június 30. napjáig visszavásárlási jogot alapít és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztet az Ingatlan 347/977 tulajdoni illetőségére, amelyet jelen szerződés mellékletét képező vázrajzon meghatározott, 347 m² területű része testesít meg.
12. A Felek a visszavásárláskor fizetendő vételárát a 6. pontban meghatározottakra tekintettel, a **telek** szerződéskötés-kori vételárának 347/977-ed részében, bruttó 1.243.091,- Ft, azaz Egymillió-kettőszáznegyvenháromezer-kilencvenegy forintban határozzák meg. A visszavásárlási jog jogutódlás esetén is hatályában fennmarad az Ingatlanban, illetőleg a tulajdonos személyében bekövetkező bármely változás esetén a visszavásárlási jogról történő lemondásig, illetőleg településrendezési cél megvalósulásáig.
13. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó él visszavásárlási jogával, a Vevő visszavásárlási áron felül nem követelheti esetleges értéknövelő beruházásainak értékét, illetve azt az összeget, mellyel esetlegesen az Ingatlan értéke Vevő tevékenysége következtében emelkedett. E megállapodás szempontjából figyelmen kívül kell hagyni az infláció okozta árváltozásokat, illetve a rendeltetésszerű használat miatt bekövetkezett értékcsökkenést is. Eladó használati díjat, Vevő kamatot utólag nem számol fel.
14. Felek rögzítik, hogy az Eladó a visszavásárlási joggal történő majdani tulajdonszerzést önálló telek alakítása keretében kívánja lebonyolítani. Vevő kötelezettsége, hogy az ehhez szükséges természetbeni és jogi lehetőségeket legkésőbb 2022. május 31. napjáig kialakítsa, valamint a telekalakítás költségeit viselje.
15. **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan akarattal hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni hányadban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a visszavásárlási jog bejegyzésével és az Eladó tulajdonjoga egyidejű törlése mellett. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan akarattal hozzájárul ahhoz, hogy az Eladó javára 2024. június 30. napjáig visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba 347/977-ed tulajdoni hányadra, a változási vázrajz szerinti területre bruttó 1.243.091,- Ft, azaz Egymillió-kettőszáznegyvenháromezer-kilencvenegy forint vételár ellenében.**
16. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokbaadására a vételár kiegyenlítését követő 15 napon belül kerül sor, jegyzőkönyv felvétele mellett (birtokbaadás). A birtokbaadás időpontjától köteles viselni a Vevő az Ingatlan azon adóit, közterheit, költségeit, melyet a jogszabály alapján a tulajdonos köteles viselni. A kárveszély viselése a birtokbaadással száll át a Vevőre. A birtokbaadás időpontjáig a használat felmerült kiadások az Eladót terhelik, míg a birtokbaadást követően felmerült kiadások a Vevőt terhelik. Szerződő Felek rögzítik, hogy azon ingóságok esetében, amelyek a birtokbaadáskor az ingatlanban maradtak, úgy kell tekinteni, mintha az Eladó azok tulajdonjogával felhagyott volna (derelictio), azaz tulajdonszerzés céljából történő birtokbavétellel azokon a Vevő tulajdonjogot szerezhet. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadás napján az Ingatlan összes kulcsát, továbbá az Ingatlanhoz kapcsolódó iratokat a Vevő rendelkezésére bocsátják. A Vevő legkésőbb a birtokbaadástól számított 15 napon belül köteles intézkedni a tulajdonosváltozás közüzemi szolgáltatók és hatóságok részére történő bejelentése iránt, mely eljárásban az Eladó jelen nyilatkozattal teljes jogkörrel meghatalmazza a Vevőt a képviselőre, jelen teljes bizonyító erejű magánokiratban.

Egyéb rendelkezések

17. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **meghatalmazzák Dr. Csige Gábor kamarai jogtanácsost** (Gyulai Polgármesteri Hivatal – székhely: 5700 Gyula, Petőfi tér 3., kamarai azonosító száma: 36075412) jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, és az okirat, továbbá mellékleteinek az illetékes Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (3.) hatósághoz a vételár megfizetésétől számított 15 (tizenöt) napon belül történő benyújtásával, valamint jelen ügyben teljes körű jogi képviselet ellátásával. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró kamarai jogtanácsos számviteli és adókötelezettségek vonatkozásában nem vállal felelősséget. Dr. Csige Gábor kamarai jogtanácsos a meghatalmazást **elfogadja**.
18. Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető, továbbá az ügylet értéke nem éri el a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (4) bekezdése szerinti értékhatárt a Magyar Államot megillető elővásárlási jog vonatkozásában.
19. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan akarattal lemond azon jogáról, hogy a későbbiekben a tájékoztatás hiányosságára hivatkozzék.
20. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján 2021. március 18. napján készült, HET-01268203 számú energetikai tanúsítványt Eladó a Vevőnek jelen szerződés megkötésekor átadta.
21. Jelen szerződést Gyula Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az **../2021. (... ..) határozatával** hagyta jóvá.
22. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, és a jelen jogügyletre vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadók.
23. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban, a jövőben esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket elsősorban peren kívül kívánják rendezni. Jogvita esetére a Felek – hatáskörtől függően – a Gyulai Járásbíróság, illetőleg a Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
24. Szerződő felek rögzítik, hogy a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679. EU számú rendelet (un. általános adatvédelmi rendelet – a továbbiakban: GDPR) rendelkezéseire tekintettel a Szerződéssel összefüggő adatkezelési tevékenységükre az adatvédelemmel kapcsolatos Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) vonatkoznak. Az ÁSZF 2018. május 25. napjától a [https://www.gyula.hu/adatvedelem/ÁSZF](https://www.gyula.hu/adatvedelem/ASZF) link alatt érhető el.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után 10 (tíz) eredeti példányban jóváhagyólag és saját kezűleg aláírják.

Kelt: Gyulán, 2021. év hó napján

Eladó

Vevő

Gyula Város Önkormányzata
Eladó képviselőjében
Dr. Görgényi Ernő Lipták Judit
polgármester pénzügyi osztályvezető

DIG-BUILD Kft.
Vevő képviselőjében
Bagosi Sándor
ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem Gyulán, 2021. év hó ... napján:

Dr. Csige Gábor kamarai jogtanácsos
(Gyulai Polgármesteri Hivatal – székhely: 5700 Gyula, Petőfi tér 3.,
kamarai azonosító száma: 36075412)