

*FEJÉR VÁRMEGYE
CSABDI KÖZSÉG*

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

*Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. február 16. napján megtartott
soron kívüli, nyílt üléséről*



Határozatok:

23/2023. (II. 16.) határozata – döntés a képviselő-testületi ülés napirendjéről

24/2023. (II. 16.) határozata – Csabdi zártkert 224/7. hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

25/2023. (II. 16.) határozata – Csabdi külterület 0107/8. hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének soron kívüli, nyílt üléséről

Az ülés helye: Csabdi Község Önkormányzat, Könyvtár
2064 Csabdi, Szabadság utca 44.

Az ülés időpontja: 2023. február 16. 16.00 óra

Az ülésen megjelent önkormányzati képviselők:

Huszárovics Antal	polgármester
Bokros Józsefné	alpolgármester
Bakó Tibor	képviselő
Ferenczik István	képviselő
Szegedi Tibor	képviselő
Vörös Magdolna	képviselő

Az ülésről távolmaradt önkormányzati képviselő:

Stokbauer Jánosné	képviselő
(bejelentéssel távol)	

Az ülésre meghívást kapott és megjelent személyek:

Dr. Sisa András	jegyző
Freész Józsefné	jegyzőkönyvvezető

Napirend előtt:

Huszárovics Antal polgármester:

Tisztelettel köszöntöm az ülésen megjelent képviselőket, Dr. Sisa András jegyző urat.
Megállapítom, hogy a Képviselő-testület határozatképes, mert a 7 fős Képviselő-testületből 6 fő jelen van.

Van-e javaslat a meghívóban kiküldött napirend módosítására? Javaslat nem hangzik el, ezért kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el a napirendi javaslatot.

Az ülésre javasolt napirendi pont:

- 1) **Csabdi belterületi 224/7. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**
Előterjesztő: Huszárovics Antal polgármester
- 2) **Csabdi külterületi 0107/8. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**
Előterjesztő: Huszárovics Antal polgármester

A szavazásra feltett döntési javaslat pontos tartalma:

Huszárovics Antal polgármester kéri, hogy a képviselő-testület szavazzon a napirendről.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 6 fő

A döntéshozatalból kizárt önkormányzati képviselő: nem volt

A szavazás eredménye: 6 igen szavazat, tartózkodás, ellenszavazat nélkül

A jegyző jogszabálysértésre utaló jelzése: nem volt

A szavazás számszerű eredménye: 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

**Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
23/2023. (II. 16.) határozata**

döntés a képviselő-testületi ülés napirendjéről

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2023. február 16-i soron kívüli, nyílt képviselő-testületi ülés napirendjét elfogadja.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Az elfogadott és tárgyalt napirendi pontok felsorolása:

- 1) **Csabdi belterületi 224/7. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**
Előterjesztő: Huszárovics Antal polgármester
- 2) **Csabdi külterületi 0107/8. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**
Előterjesztő: Huszárovics Antal polgármester

1. napirendi pont:

Csabdi belterületi 224/7. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Huszárovics Antal polgármester:

Tájékoztatam a Tisztelt Képviselő-testületi tagokat, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Csabdi belterületi 224/7. helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről döntött a 4/2023. (I. 17.) határozatában. A Képviselő-testület támogatta az ingatlan értékesítését, és megállapította, hogy önkormányzati fejlesztési elképzelést az ingatlan jelenleg nem érint.

Az ingatlan eladása szabályszerűen, a forgalmi értékbecslésben megállapított vételáron meghirdetésre került, melyre egy vételi ajánlat érkezett Szita Zoltán 8900 Zalaegerszeg, Klapka Gy. u. 2. szám alatti lakostól bruttó 8.400.000 Ft összegben.

Javasolom a vételi szándék jóváhagyását.

Kérem a Képviselő-testületi tagokat tegyék fel kérdéseiket, hozzászólásaikat.

Hozzászólások a napirendi ponthoz:

Hozzászólás nem hangzik el.

A szavazásra feltett döntési javaslat pontos tartalma:

Huszárovics Antal polgármester kéri, hogy a képviselő-testület hozza meg döntését Csabdi belterületi 224/7 hrsz-ú ingatlan Szita Zoltán részére bruttó 8.400.000 Ft összegű vételáron történő értékesítésének elfogadásáról.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 6 fő

A döntéshozatalból kizárt önkormányzati képviselő: nem volt

A szavazás eredménye: 6 igen szavazat, 0 nem szavazat, 0 tartózkodás

A jegyző jogszabálysértésre utaló jelzése: nem volt

A szavazás számszerű eredménye: 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

**Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
24/2023. (II. 16.) határozata**

Csabdi zártkert 224/7. hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a

- 1) Csabdi belterületi 224/7. hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 1674 m² terület nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat érvényes és eredményes és bruttó 8.400.000 Ft, azaz bruttó nyolcmillió-négyszázezer forintos vételáron Szita Zoltán (szül: _____ anyja neve: _____) 8900 Zalaegerszeg, Klapka Gy. u. 2. szám alatti lakos (Vevő) részére értékesíti.
- 2) Felhatalmazza a polgármestert a határozat melléklete szerinti adásvételi szerződés aláírására és a szükséges nyilatkozatok megtételére azzal, hogy az ügyvédi munkadíj a vevőt terheli.

Határidő: 2023. február 28.
Felelős: polgármester

Melléklet a 24/2023. (II. 16.) határozathoz

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Az alábbi szerződés

a Csabai Községi Önkormányzat székhely: 2044 Csabá,
Szabadlig uza 44.; telefón: 13727646-3-07; faxszám:
13727640; számviteli számla: 13727646-8111-321-07;
Nyitott: Huszárévi Antal polgármester, mint eladó, (a
továbbiakban: Eladó)

és a vásárló

Reka Zoltán (a továbbiakban: Vevő),

Magyar

éltanulmány: 8900 Zalaegerszeg, Klapka György uza 2. szála alatti helyen, mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek) Működő az alábbi helyen és időpontban, a következő feltételekkel:

1. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA:

1.1. Jelen szerződés tárgya az Eladó Fejér Vármegyei Kormányhivatal Ingatlan-nyilvántartásában, Csabai helységben, 1347 helyrajzi szám alatt lévő, „földrajzi helyrajzi terület” megnevezésű, területe 1676 m² alapterületű ingatlan 1/1 mértékű tulajdonjogának (a továbbiakban: ingatlan) átadása Vevő számára, előzetes jogviszonyok nélkül.

1.2. Felek rögzítik, hogy Eladó ingatlanon felelős, 1/1 mértékű tulajdonjoga a 313493/2010.03.13 számú bírósági határozat, „1992. évi LXXV. törvény 327/A § (2) bekezdés” jogcímen kerthi bejegyzés az ingatlan-nyilvántartásba, mely tulajdonjogi Eladó az a határozatban a TAKARÉKBT (továbbiakban: Takarékszövetkezet) felől átvett tulajdoni lappal igazolja.

1.3. Az ingatlan tulajdoni lappal 313493/2010.03.13 számú bírósági határozat elrendelésével az ingatlan bejegyzés kerül felvételre a nyilvántartásba, mely (233, 2244 lény) terület az ingatlan a 2244 lény-4 ingatlanok közötti.

1.4. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lappal elrendelésével az ingatlan, valamint annak III. rész további bejegyzés nem tartozik.

1.5. Felek rögzítik, hogy az Eladó a 2003. (II.36.) számú képviselő-testületi határozat alapján jogosult az ingatlan értékesítésére.

1.6. Eladó az ingatlan vonatkozásában – a területen létező minden – munkásság, költés- és jogszabályozásokról az önkormányzat felé és kijelenti, hogy az ingatlan minden mindenképpen tartozik, jogviszonyok, költségek, elváltások, elváltások, házasévi jogok, házasévi jogok, jogviszonyok, jogi igények, átvételről, valamint harmadik személy által más jogok.

2. A MAGYAR ÁLLAM ELŐVÁSÁRLÁSI JOGA

2.1. A Szerződés Felek rögzítik, hogy az ingatlan a Magyar Államot a pénzügyi vállalkozásról szóló 2011. évi CXCVI törvény (a továbbiakban: Ptv.) 14. § (2) bekezdése alapján minden más jogviszony megjelölés nélkül elváltással jog illet meg. Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban nyilatkozási kötelezettség a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Rt. (a továbbiakban: NVK) felé, melynek székhelye: 1133 Budapest, Patay utca 16., cégjegyzékszám: Cg-01-10-045764, adószám: 18077346-2-10) jogviszony.

2.2. Vevő kijelenti, hogy tudomás van arról, hogy a jelen szerződés aláírás napján, és a Magyar Állam elővásárlási jogát nem követi el.

Csabai Községi Önkormányzat
Polgármester: Huszárévi Antal
Csabá

Reka Zoltán
Vevő

Eljegyzés Csabai Járási Hivatalnál
Dr. Huszárévi Antal által

2011.11.17

2.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy a nyilatkozattételre az MNV Zrt.-nek az Nvtv. 14. § (5) bekezdése alapján 35 (harmincöt) napos jogvesztő határidő áll rendelkezésére, amely határidőt a postai küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani.

2.4. Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák jelen szerződést készítő ügyvédet azzal, hogy a Magyar Állam nevében az elővásárlási jogosult MNV Zrt-t az elővásárlási jogának gyakorlására felhívja, őket az MNV Zrt. eljárása során teljes körben képviselje, továbbá az adásvételi szerződést a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében, a szerződés 2.2. pont szerinti hatálybalépését követő 3 (Három) napon belül az illetékes földhivatalba benyújtsa. A jelen szerződést készítő ügyvéd a megbízást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.

3. AZ INGATLAN VÉTELÁRA

3.1. Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul eladja, Vevő pedig megvásárolja az Eladó Ingatlanon fennálló, az egész Ingatlanhoz viszonyított 1/1 arányú tulajdoni hányadát annak valamennyi alkotórészével és tartozékával együtt az általuk megtekintett és ismert állapotban, a kölcsönösen kialakított **8.400.000,- Ft**, azaz **Nyolcmillió-négyszázezer forint** összegű vételár ellenében.

3.2. Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a vételárat az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján a Felek tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címen jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

3.3. Vevő kijelenti, hogy jelen Ingatlan tulajdonjogát kizárólag per-, igény- és tehermentesen kívánja megszerezni.

4. AZ INGATLAN VÉTELÁRÁNAK MEGFIZETÉSE:

Vevő az Ingatlan teljes vételárát az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

4.1. Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a teljes vételárat, **8.400.000,- Ft**, azaz **Nyolcmillió-négyszázezer forint** összeget jelen szerződés aláírásával egyidőben megfizeti Eladó részére, az Eladó OTP Banknál vezetett, **11736020-15727646** számú bankszámlájára való átutalással.

4.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlan tekintetében - a törvényben meghatározottak elővásárlási jogával élve - szerez a Magyar Állam tulajdont, és így Vevő részéről az Ingatlan adásvétele meghiúsul, Eladó köteles Vevő részére 3 (három) napon belül visszafizetni az Eladó részére igazoltan megfizetett vételárat és felmerült költségeit (pl. ügyvédi munkadíj), a Vevő azon számlaszámára, amelyről a vételárat megfizette az Eladó részére.

5. KÉRELEM

5.1. Szerződő Felek kérik a Tisztelt Földhivatalt, hogy jelen okirat benyújtásával a Fejér Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Csabdi belterület, 224/7 helyrajzi szám alatt felvett Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának tulajdonjogát Vevő nevére - adásvétel jogcímen - bejegyezni szíveskedjen. Eladó Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

5.2. Az eljárást követően Vevő 1/1 arányban lesz az Ingatlan tulajdonosa, egyúttal Eladó tulajdonjoga az Ingatlanon megszűnik

6. AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

6.1. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy **alulírott napon és helyen** - megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban - a Vevő birtokába adja.

6.2. Vevő a birtokba lépés időpontjától kezdődően szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak másra át nem ruházható terheit, addig azok az Eladót terhelik.

6.3. A birtokbaadás napjáig a közüzemi és az Ingatlannal kapcsolatos egyéb költségek, tartozások kizárólag Eladót terhelik. Eladó a birtokbaadás időpontjában köteles átadni Vevőnek minden olyan okiratot, amely igazolja, hogy Eladó kifizetett minden olyan díjat és egyéb kötelezettséget a közmű-szolgáltatóknak, amely az Ingatlannal kapcsolatban a birtokbaadás időpontjáig felmerült, illetve átadja az általa aláírt a közmű-szolgáltatóknak, valamint az egyéb hatóságoknak (adóhatóság) címzett tulajdonosválogást bejelentő nyilatkozatokat. Eladó kötelezettséget vállal

Csabdi Község Önkormányzat
Huszárovics Antal polgármester
Eladó

Szita Zoltán
Vevő

Ellenjegyzem Csabdin, 2023.02.28. napján
Dr. Menyhárt Zsolt ügyvéd

Oldal - 2 - / 4

arra, hogy az esetlegesen a birtokbaadást követően kézbesített, de a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozó számlákat fizetési határidőn belül kiegyenlíti, külön erre történő felszólítás nélkül is.

6.4. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő Feleket arról, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet I. § (3) bekezdés rendelkezése alapján a rendelet hatálya alá tartozó új, avagy meglévő épület esetében tanúsítani kell az épület energetikai jellemzőit. Felek rögzítik, hogy ezen Ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány elkészítése nem szükséges.

6.5. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy (i) kellő gondossággal és alaposággal megvizsgálta az Ingatlant és (ii) elegendő információval rendelkezik az Ingatlan fizikai, környezeti és jogi állapotával kapcsolatban ahhoz, hogy az Ingatlan értékét meghatározza és semmilyen további információra nem lett volna szüksége a jelen szerződés által célzott ügyletek jelen szerződés szerinti feltételekkel történő megkötéséhez.

7. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

7.1. Ha a jelen szerződés bármely rendelkezése vagy annak egy része érvénytelen, ez nem érinti a jelen szerződés bármely egyéb rendelkezésének vagy az illető rendelkezés fennmaradó részének érvényességét, és a Felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen rendelkezést vagy a rendelkezés érvénytelen részét olyan érvényes rendelkezéssel váltják fel, amely a lehető legközelebb áll a felváltandó rendelkezés értelmezéséhez és céljához.

7.2. Jelen szerződés vagyonaátruházási illetéke, valamint a tulajdonjog átszállásával kapcsolatos mindennemű költség és illeték a Vevőt terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségeket viselni köteles, továbbá köteles kezdeményezni a jogügyletre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási eljárást az illetékes földhivatal előtt. Az ügyvédi munkadíjat a Vevő viseli. Felek tudomásul veszik, hogy adóügyben az ellenjegyző ügyvéd semminemű eljárást nem végez, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki, így e tekintetben felelősséget nem vállal.

7.3. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanra 4 éven belül lakóházat kíván építeni, kéri ezért a NAV Illetéki Osztályát, hogy az illeték befizetését függessze fel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján.

7.4. A Felek rögzítik, hogy jelen szerződést tényvázlatként is elfogadják, s a jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá az illetékes földhivatal előtti eljárással a **Menyhárt Ügyvédi Irodát** (székhelye: 2040 Budaörs, Ébner György köz 4.: ügyintéző: Dr. Menyhárt Zsolt; ügyvédi igazolvány száma: Ü-115009; kamarai azonosító száma: 36065229; telefonszáma: +36 30 9245330; email címe: ugyved@menyhart.hu) bízzák meg, amely ügyvéd/iroda jelen okirat ellenjegyzésével azt elfogadja.

7.5. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXCVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről. A Kormány által rendeletben kijelölt szerv adatváltozás-kezelési szolgáltatóként ellátja az adatváltozás-kezelési szolgáltatás (a továbbiakban: AVSZ) a törvényben vagy a törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatokat, illetve az AVSZ útján történő adattovábbítási szolgáltatásokat. Az adatváltozás-kezelési szolgáltatás részeként az adatváltozás-kezelési szolgáltató biztosítja az adatváltozás-bejelentési szolgáltatás, valamint a felhasználóváltozás-bejelentési szolgáltatás igénybevételét.

7.6. Felek nyilatkoznak, hogy Eladó törvényesen Magyarországon működő helyi önkormányzat, valamint Vevő cselekvőképés magyar állampolgár, Felek ügyleti és szerződésalkötési képessége nem korlátozott.

7.7. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseinek megfelelően azonosítási kötelezettség terheli az Eladót, illetve Vevő adatai vonatkozásában. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezéseinek megfelelően jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okiratokban foglaltak szerint, az adatszolgáltatási kötelezettség teljesítése érdekében.

7.8. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél átvilágítás során az általuk bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat az ügyvédi megbízás ellátása kereteiben kezelje. Felek továbbá kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a rendelkezései szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz a megbízott ügyvéd, az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

7.9. Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben előírt kötelezettsége

teljesítése érdekében kezelheti. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd, az ügyvédekről szóló törvény alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímanyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, gépjármű vezetői engedély nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni, mely ellenőrzés elvégzéséhez, a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak.

7.10. Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Jelen szerződés 4 (Négy) számozott oldalból áll, és 8 (Nyolc) eredeti példányban készült. Minden szerződő Fél birtokában tart egy eredeti példányt. A Felek jelen szerződést közös elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt, jóváhagyólag írták alá.

Csabdi, 2023. február 28.

Csabdi Község Önkormányzat
Huszárovics Antal polgármester
Eladó

Szita Zoltán
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Csabdán, 2023. február 28. napján

Dr. Menyhárt Zsolt ügyvéd - kamarai azonosító száma: 36065229 – Menyhárt Ügyvédi Iroda

2. napirendi pont:

Csabdi külterület 0107/8. hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Huszárovics Antal polgármester:

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületi tagokat, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Csabdi külterületi 0107/8. helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről döntött a képviselő-testület a 130/2022. (XII. 15.) határozatában. A Képviselő-testület támogatta az ingatlan értékesítését, és megállapította, hogy önkormányzati fejlesztési elképzelést az ingatlan jelenleg nem érint. Az ingatlan eladása szabályszerűen, a forgalmi értékbecslésben megállapított vételáron meghirdetésre került, melyre egy vételi ajánlat érkezett Szilasi Márta és Vonyó Gábor György részéről nettó 7.700.000 Ft összegben.

Javasolom a vételi szándék jóváhagyását. Az Önkormányzat az ingatlan értékesítéséből befolyt összeget a Csabdi, Vasztélypusztai Kultúrház felújítására fordítja, melyről korábban határozott.

Kérem a Képviselő-testületi tagokat tegyék fel kérdéseiket, hozzászólásaikat.

Hozzászólások a napirendi ponthoz:

Hozzászólás nem hangzik el.

A szavazásra feltett döntési javaslat pontos tartalma:

Huszárovics Antal polgármester kéri, hogy a képviselő-testület hozza meg döntését Csabdi külterületi 0107/8 hrsz.-ú ingatlan Szilasi Márta és Vonyó Gábor György részére nettó 7.700.000 Ft összegű vételáron történő értékesítésének elfogadásáról.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 6 fő

A döntéshozatalból kizárt önkormányzati képviselő: nem volt

A szavazás eredménye: 6 igen szavazat, 0 nem szavazat, 0 tartózkodás

A jegyző jogszabálysértésre utaló jelzése: nem volt

A szavazás számszerű eredménye: 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

**Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
25/2023. (II. 16.) határozata**

Csabdi külterület 0107/8. hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a

- 1) Csabdi külterületi 0107/8. hrsz.-ú, szántó, legelő, erdő művelési ágú, 2.0855 m² terület nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat érvényes és

eredményes és bruttó 7.700.000 Ft, azaz bruttó hétmillió-hétszázézer forintos vételáron Szilasi Márta (szül: _____ anyja neve: _____) 2040 Budaörs, Szabadság út 333. és Vonyó Gábor György (szül: _____, anyja neve: _____) 7761 Kozármisleny, Széchenyi utca 18. szám alatti lakosok (Vevők) részére értékesíti $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban.

- 2) Felhatalmazza a polgármestert a határozat melléklete szerinti adásvételi szerződés aláírására és a szükséges nyilatkozatok megtételére azzal, hogy az ügyvédi munkadíj a Vevőket terheli.

Határidő: 2023. február 28.
Felelős: polgármester

Melléklet a 25/2023. (II. 16.) határozathoz

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

CSABDI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT (székhelye: 2064 Csabdi, Szabadság utca 44., törzskönyvi nyilvántartási száma: 727640; adószáma: 15727646-2-07; statisztikai számjele: 15727646-8411-321-07; képviseli: Huszárovics Antal önkormányzati képviselő, tisztség: polgármester, lakcíme: [X] mint eladó (a továbbiakban „Eladó”),

másrészről pedig

VONYÓ GÁBOR GYÖRGY (születési neve:

7761 Kozármisleny, Széchenyi utca 18.,

továbbiakban „Vevő”), és

magyar állampolgár) mint vevő (a

SZILASI MÁRTA (születési neve: Szilasi Márta,

2040 Budaörs, Szabadság út 333.,

magyar állampolgár) mint vevő (a továbbiakban „Vevő”)

(Vonyó Gábor György és Szilasi Márta a továbbiakban együttesen: „Vevők”, Eladó és Vevők a továbbiakban együttesen Felek) között, az alufiórt helyen, napon és az alábbiakban részletezett feltételek szerint:

1. AZ INGATLAN KÖRÜLÍRÁSA

- 1.1 A Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Bicsák, Szent István út 7-11.) által a mai napon kiadott tulajdoni lap - teljes másolat tanúsága szerint Eladó kizárólagos tulajdonát képezi (bejegyző határozat száma:) a Csabdi külterület 0107/8 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 2,8855 ha alapterületű, amelyből (a) 4464 m² területű földrészlet az ingatlan-nyilvántartásban „szántó” (b) 1898 m² területű földrészlet „legelő” (c) 1.4493 m² területű földrészlet tekintetében pedig „erdő” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (a továbbiakban: Ingatlan). A tulajdoni lap 1/2. számú bejegyzése szerint az Ingatlan Natura 2000 terület és Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület.
- 1.2 A tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan per- tober és igénymentes.
- 1.3 Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény”) hatálya alá tartozik.
- 1.4 Az ingatlan elidegenítését Eladó képviselő-testülete /2023 (II.16.) számú határozatával jóváhagyta.

2. ADÁSVÉTEL, VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

- 2.1 A jelen szerződéssel Eladó eladja, Vevők pedig egymás között 1/2 – 1/2 tulajdoni hányad arányban megvásárolják az 1.1 pontban körülírt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát 7.700.000,- Ft, azaz hétmillió-hétszázezer Forint vételárért (a továbbiakban Vételár), amelyet Vevők a az alábbiak szerint fizetnek meg Eladó részére:

Csabdi Község Önkormányzat
Eladó
képviselet: Huszárovics Antal
polgármester

Vonyó Gábor György
Vevő

Szilasi Márta
Vevő

Dr. Mészáros Géza
közjegyző ügyvéd

- (a) Vevők a jelen szerződés aláírása napján 385.000,- Ft, azaz háromszáznyolcvanötezer Forint összeget banki átutalással megfizetnek Eladó részére. Eladó [?] által vezetett [?] számú bankszámlájára történő átutalással. Felek ezen összeget a Ptk. 6:185. § (1) bekezdésére való tekintettel, a Vevők kötelezettségvállalásának megerősítéseként, megfelelő módon átadott Foglalónak tekintenek és minősítenek (a továbbiakban Foglakó). Felek a Foglaló jogi természetével tisztában vannak, így, ha a Felek a jelen szerződést teljesítik, a Foglalót a Vételárba be kell számítani, ha pedig a jelen szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a Foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulása esetén, ha azért a Vevők a felelősök, akkor az adott Foglalót elveszítik, ha azért az Eladó a felelős, akkor a kapott Foglalót kétszeresen köteles a Vevők részére visszatéríteni.
- (b) Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést, nem hagyja jóvá, vagy nem a jelen szerződésben meghatározott Vevőkkel hagyja jóvá, Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv vonatkozó határozatának kézhezvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül köteles a Foglalót a Vevők részére banki átutalással visszafizetni.
- (c) Vevő a Vételár fennmaradó részét, tehát 7.315.000,- Ft, azaz hétmillió-háromszázötvenötezer Forint összeget a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést a Földforgalmi törvény 30. §-a szerint a Vevővel jóváhagyó és engedélyező határozatának ellenjegyző ügyvéd részére történő kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül, az Ingatlan Vevők részére történő birtokbaadásakor fizetik meg Eladó részére a 2.2 (a) pontban rögzített bankszámlára történő átutalással.

3. NYILATKOZATOK ÉS SZAVATOSSÁGVÁLLALÁS

- 3.1 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan a jelen szerződés aláírásának napján és a Vevők részére történő birtokbaadásának napján:
- (a) per-, teher- és igénymentes tulajdonát képezi, így különösen az Ingatlant nem terheli sem jelzálogjog, sem haszonélvezeti jog, sem elővásárlási jog a Földforgalmi törvényben foglaltakon kívül;
- (b) senki sem rendelkezik olyan joggal, amely az Ingatlan megszerzését akadályozza, korlátozza vagy kizárja, illetve a Vevők tulajdonjogának gyakorlását bármilyen módon akadályozza vagy korlátozza;
- (c) Eladónak közüzemi szolgáltatókkal szembeni tartozásuk nincs és az Ingatlant adók, vagy adó módjára behajtható közterhek nem terhelik.
- 3.2 Vevők a Földforgalmi törvényben foglaltakra tekintettel kijelentik, hogy
- a) az Ingatlan, mint föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják;
- b) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásuk;
- c) az Ingatlan megszerzésével nem lépik túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési és birtokmaximumot

Csabdi Község Önkormányzat
Eladó
képviseli: Huszárovics Anna
polgármester

Vonyó Gábor György
Vevő

Szilasi Márta
Vevő

Dr. Mátó Géza
ellenjegyző ügyvéd

- d) jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek;
- e) amennyiben a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdése értelmében az Ingatlan a g) pontban megjelöltek szerint érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terhelt, harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony i) időtartamát nem hosszabbítják meg, és ii.) a megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalják.
- f) részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

4. AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

- 4.1 Eladó az Ingatlant a teljes Vételár megfizetése napján bocsátja Vevők birtokába, a 2.2 (c) pontban foglaltakkal összhangban.
- 4.2 Vevők a birtokbaadás napjától szedik az Ingatlan hasznait és viselik azok terheit, és a kárvesztély átszállásának napja is a birtokbaadás napja. A birtokbaadás napjáig Vevőket az Ingatlannal kapcsolatban felmerült költség, díj vagy egyéb kiadás semmilyen jogcímen nem terhelheti.

5. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY, HATÓSÁGI JÓVÁHAGYÁS

- 5.1 Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és az ellenjegyző ügyvédnél külön okiratban letétbe helyezi az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Imtv.) 32. § (1) bekezdés f) pontjának megfelelő nyilatkozatát, amellyel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevők tulajdonjoga az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, 1/2 – 1/2 tulajdoni hányad arányban, vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett (a továbbiakban Bejegyzési Engedély).
- 5.2 A Bejegyzési Engedély, mint okirati letét kezelésére vonatkozó feltételeket a jelen szerződés tartalmazza az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdése alapján, tekintettel arra, hogy mind a letévé, mint a kedvezményezettek a jelen szerződésben szerződő felek. A letéti szerződés felmondására nincs lehetőség, a letét felszabadításával megszűnik. Letéteményes a Bejegyzési Engedélyt a jelen szerződés teljesítésének meghiúsulása esetén, a meghiúsulásra okot adó körülmény bekövetkeztét követő 3 (három) munkanapon belül visszaadja Eladónak.
- 5.3 Eladó köteles a 2.2 (c) pont szerinti vételár részlet 2.2 (a) pontban megjelölt bankszámláján történt jóváírását követően az ellenjegyző ügyvédt írásban (akár a geza.mato@moldovan.hu címre küldött e-mail útján is) értesíteni arról, hogy a teljes Vételár megfizetésre került. Az ellenjegyző ügyvéd ezt követően 2 (két) munkanapon belül jogosult és köteles felszabadítani és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani a Bejegyzési Engedélyt. Amennyiben Eladó ezen határidőt elmulasztja, az ellenjegyző ügyvéd a 2.2 (a) és (c) pontok szerinti vételár részletek megfizetését tanúsító átutalási igazolások Vevők általi bemutatását követően is felszabadíthatja a Bejegyzési Engedélyt.
- 5.4 Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés a Földforgalmi törvény 23. § alapján hatósági jóváhagyáshoz kötött.

Csabdi Község Önkormányzat
Eladó
Képviselet: Huszáróvics Antal
polgármester

Vonyó Gábor György
Vevő

Szilasi Márta
Vevő

Dr. Mátó Géza
ellenjegyző ügyvéd

- 5.5. A Földforgalmi törvény 21. §-a szerint a jelen szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási először - kizárólag annak tartalma és alakú kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv a közzétételre alkalmasságról szóló döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A közzétételi határidő követően a jegyző továbbítja a szerződést és az esetleges elővásárlási jogosultak elfogadó nyilatkozatát a mezőgazdasági igazgatási szervhez a Földforgalmi törvény 30. § szerinti jóváhagyás céljából.
- 5.6. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést sem valamely elővásárlásra jogosulttal, sem a Vevőkkel nem hagyja jóvá, úgy a szerződés nem jön létre, a Foglaló a Vevőknek 8 (nyolc) napon belül (egyszeresen) visszajár.
- 5.7. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv valamely elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá a jelen szerződést, úgy a Vevők kötelezettségei megszűnnek és Eladó a szerződéses kötelezettségek teljesítését az új vevőként belépő személytől követelheti. A Foglaló a Vevőknek ebben az esetben is 8 (nyolc) napon belül (egyszeresen) visszajár.
- 5.8. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jóváhagyja, úgy önálló határozatot hoz az ügyben, és a jelen szerződést záradékkal látja el.

6. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

- 6.1. Felek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés a) pontjának megfelelően kijelentik, hogy a rendelet szabályai szerint az ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

7. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 7.1. A jelen szerződéssel kapcsolatos költségek és ingatlanügyi hatósági bejegyzési eljárási díj a Vevőket terheli.
- 7.2. Felek ezúton meghatalmazzák dr. Mátó Géza ügyvédet (Moldován és Társai Ügyvédi Iroda, 1051 Budapest, Dorottya utca 1.), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárás során az illetékes ingatlanügyi hatóságnál, jegyzőnél és mezőgazdasági igazgatási szervnél, mint jogi képviselő eljárjon. A meghatalmazás kiterjed a B400 jelű NAV adatlap Vevők képviselőként történő aláírására is. Dr. Mátó Géza ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- 7.3. Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy annak tartalmát, jelentését, valamint a vonatkozó illeték- és adójogszabályok rendelkezéseit megismerték. Vevőknek az Itv. szerinti, általános mértékű visszatértes vagyónátruházási illeték fizetési kötelezettsége keletkezik, amely az Ingatlan forgalmi értékének 4%-a, illetve földművesként jogosultak illetékmentességre, amennyiben vállalják, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig (i) az Ingatlan, mint termőföld tulajdonjogát nem idegenítik el, (ii) az Ingatlanon vagyoni értékű jogot nem alapítanak, és (iii) az Ingatlan mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára

Csahidi Község Önkormányzat
Eladó
képviselő: Huszárovics Antal
polgármester

Vonyó Gábor György
Vevő

Szilasi Márta
Vevő

Dr. Mátó Géza
ellenjegyző ügyvéd

hasznosítják. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt üzleti szándékukat a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek.

- 7.4 Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy Ellenjegyző ügyvéd Eladó törvényes képviselője, illetve Vevők személyes adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait Ellenjegyző ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelenszerződéshez kapcsolódó megbízás és a pénzmosás és a terrorizmusfinanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- 7.5 Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, Eladó jogszabály által létrehozott jogi személy, szerződéskötési, valamint elidegenítési képességük korlátozva nincs, nyilatkozataikhoz semmiféle hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség, Eladó részről a képviselő-testületi jóváhagyás az 1.4 pontban hivatkozott határozat formájában rendelkezésre áll.
- 7.6 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog irányadó.

Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott napon, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2023. március [*].

CSABDI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
ELADÓ
képviseli: Huszárovics Antal polgármester

VONYÓ GÁBOR GYÖRGY
VEVŐ

SZILASI MÁRTA
VEVŐ

Ellenjegyzem Budapesten, 2023. március [*]. napján:

DR. MÁTÓ GÉZA ügyvéd
Moldován és Társai Ügyvédi Iroda
1051 Budapest, Dorottya utca 1.
Kamarai azonosító száma: 36065108

Több napirend nem lévén, a polgármester a soron kívüli, nyílt ülést 16 óra 07 perckor bezárta.

K.m.f.

Huszárovics Antal
polgármester



Dr. Sisa András
jegyző

