



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

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

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

Előterjesztést készítette és előterjesztő: Mezőfi Zoltán polgármester

A 200 hrsz-ú ingatlan értékesítésére érkezett pályázat elbírálása, adásvételi szerződés jóváhagyása

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2021. augusztus 11-i ülésére

Tárgyalja

- Szociális bizottság
 Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
 Közbeszerzési Bizottság
 Képviselő-testület

Ülés

- Nyílt
 Zárt

Szavazás

- Nyílt szavazás
 Titkos szavazás
 Egyszerű többség
 Minősített többség

1.) A tárgyalandó témakör tárgyilagos és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület döntött a Kossuth u. 10. szám alatti volt Lottózó (200 hrsz) épület értékesítéséről.

Hirdetményünkre egy pályázat érkezett, Jónás Mihály és Rét-Ing Kft. közös ajánlatot nyújtott be.

A pályázók a hirdetményben közölt 5.900.000 Ft-os árat elfogadták, az adásvételi szerződés tervezete rendelkezésre áll.

A szerződés tartalmát Dr. Gáspár Zoltán, az önkormányzat ügyvédjével történt egyeztetést követően csatoljuk.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Rétság, 2021. július 29.

Mezőfi Zoltán
polgármester

2.) Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása

**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERÉNEK
195/2021.(V.31.) HATÁROZATA**

Az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a Magyarország Kormánya által elrendelt vészhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott jogkörömben eljárva az alábbi döntést hozom:

Rétság Kossuth út 10 sz alatti, 200 hrsz-ú, kivett lakóház udvar művelési ágú, ingatlan eladására vonatkozó felhívást a www.retsag.hu weboldalon és a helyi sajtóban meghirdetem, 5 900 000.Ft-os áron, több ajánlat érkezése esetén licittárgyalásra kell tartani.

A hirdetményt az alábbiak szerint jóváhagyom:

HÍRDETMÉNY

Rétság Város Önkormányzata értékesíteni kívánja a Rétság 200 hrsz-ú természetben Rétság Kossuth utca 10.szám alatti közművesített, felújítandó lakóházas ingatlanát.

Az telek nagysága **491 m²** és a rajta található épület összes nettó alapterülete **80 m²**
Az épület helyiségei: pince, üzlethelyiség/ szoba, előtér/közlekedő, fürdő, szoba, tornác

Az ingatlan ára: 5 900 000 Ft

Vételi szándékot:

- írásban, Rétság Polgármesteri Hivatal (2651 Rétság Rákóczi út 20.sz)

vagy

- elektronikusan a jegyzo@retsag.hu e-mail címre

2021 június 15. napig lehet benyújtani.

A következő szövegrészt a borítékra vagy az e-mail tárgyában fel kell tüntetni: vételi szándék, Rétság Kossuth u.10.

3.) Jogszabályi háttér

1/2021. (III.10.) önkormányzati rendelete az önkormányzat 2021. évi költségvetéséről 20.§

- (3) A költségvetés végrehajtása során az intézmények
- az önkormányzat és intézmények nevében szerződést, megállapodást – a Városi Művelődési Központ és Könyvtár intézmény kivételével - csak képviselő-testületi jóváhagyást követően lehet aláírni és felmondani. A Városi Művelődési Központ és Könyvtár vezetője, sürgős esetben bármilyen szerződés vagy megállapodás aláírása előtt köteles a vis major munkacsoporttal egyeztetni,

4.) Határozati javaslatok

**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
./2021.(VIII.) KT. HATÁROZATA**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a 200 hrsz-on lévő, természetben Kossuth u. 10. szám alatti volt Lottózó értékesítésére érkezett pályázat elbírálásáról, adás-vételi szerződés jóváhagyásáról készített előterjesztést.

A Képviselő-testület Jónás Mihály és a Rét-Ing Kft. közös pályázatát elfogadja, és az ingatlant a hirdetményben megjelölt 5.900.000 Ft-os áron részükre értékesíti.

A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező adásvételi szerződést jóváhagyja. Felhatalmazza Mezőfi Zoltán polgármestert a szerződés aláírására.

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

Záradék:

A tájékoztatás szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

Jámbor Lajos
jegyző

HIRDETMÉNY

Rétság Város Önkormányzata értékesíteni kívánja a Rétság 200 hrsz-ú természetben Rétság Kossuth utca 10. szám alatti közművesített, felújítandó lakóházas ingatlanát.

A telek nagysága: **491 m²** és a rajta található épület
összes nettó alapterülete: **80 m²**

Az épület helyiségei: pince, üzlethelyiség / szoba, előtér / közlekedő, fürdő, szoba, tornác.

Az ingatlan ára: 5.900.000.-Ft

Vételi szándékot jelezni:

- írásban, Rétság Polgármesteri Hivatal (2651 Rétság, Rákóczi út 20.),

vagy

- elektronikusan a jegyzo@retsag.hu e-mail címre

2021. június 15.-ig lehet benyújtani.

A borítékon vagy az e-mail tárgyában fel kell tüntetni a következő szövegrészt: **vételi szándék, Rétság Kossuth u. 10.**

Több jelentkező esetén licittárgyalásra kerül sor, melynek időpontjáról valamennyi érdeklődőt értesítünk.

Rétsági Polgármesteri Hivatal

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Rétság Város Önkormányzata (székhely: 2651 Rétság, Rákóczi út 20., képviselőjében: 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: Tomecskó 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 és

Rét-Ing Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Rét-Ing Kft., székhely: 2651 Rétság, Rákóczi út 33., adószám: 12444878-2-12, cégjegyzékszám: Cg. 12-09-006686, statisztikai számjel: 12444878-4120-113-12., képviseli: Vigyinszki Hedvig ügyvezető), mint vevő - a továbbiakban ketten együtt: **vevők**, 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. Vevők kijelentik a jelen szerződésben foglalt eladói tájékoztatást tudomásul vették és visszavonhatatlanul úgy nyilatkoznak, hogy megtekintették az ingatlant, valamint megismerték és mindenre kiterjedően, teljes körűen megvizsgálták az ingatlan jogi helyzetét és ezen teljes körű ismeretek alapján kötik meg jelen szerződést.
4. Az eladó eladja, vevők megveszik – **Jónás Mihály vevő 339/400 és Rét-Ing Kft. 61/400 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. Vevők a vételárhoz tulajdoni részesedésük arányában járulnak hozzá, azaz Jónás Mihály vevő 5.000.000,- Ft-ot és a Rét-Ing Kft. vevő 900.000,- Ft-ot fizet eladó részére. Vevők tudomásul veszik, 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 vevők jelen szerződés aláírásával is hozzájárulnak. A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát mindezek figyelembevételével határozták meg, és azt értékarányosnak tekintik. Mindezekre tekintettel lemondanak a jelen szerződésnek feltűnő értékaránytalanság, kellékszavatosság és az ingatlan telek és felépítmény határvonalai körében a jogszavatosság 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.
6. Vevők rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan közös használatát külön megállapodásban rendezik, mely használati megállapodás jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
7. Vevők a teljes vételárat, azaz az **5.900.000,-Ft-ot**, azaz ötmillió-kilencszázezer forintot jelen szerződés megkötését követően **haladéktalanul** fizetik meg - **legkésőbb 3 napon belül** - eladó részére **átutalással**, az eladó tulajdonát képező **OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11741031-15451615** számú bankszámlaszámára, meghozzá Jónás Mihály vevő 5.000.000,- Ft-ot és a Rét-Ing Kft. vevő 900.000,- Ft-ot teljesít. A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó a vevők 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.

8. Fizetési késedelem esetén a vevők a Ptk. szerinti késedelmi kamat megfizetésére kötelesek. 15 napon túli fizetési késedelem esetén jogosult az eladó egyoldalú, ajánlott levélben a vevőknek, valamint az illetékes Földhivatali Osztálynak is megküldött jognyilatkozattal elállni a jelen szerződéstől. A vevők a jelen adásvételi szerződés aláírásával már most hozzájárulnak ahhoz, hogy ebben a fenti esetben a Földhivatali Osztály minden további nyilatkozatuk 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.
9. 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.
10. Eladó a teljes fennmaradó vételár jelen szerződés 7. pontjában megjelölt bankszámlaszámán történő jóváírásáról köteles haladéktalanul értesíteni vevőket 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 vevőknek a vételár átutalásának tényét igazoló eredeti hiteles pénzügyi igazolása igazolja.
11. Az eladó a vevők – Jónás Mihály vevő 339/400 és Rét-Ing Kft. 61/400 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 Osztályához, 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.
12. Eladó feltétlen és kifejezett szavatosságot vállal az 1. pontban meghatározott ingatlan teljes per-, teher- és igénymentességéért. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant közüzemi díjtarozások, adók, és adók módjára behajtandó köztarozások nem terhelik. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevők tulajdonszerzését követően az ingatlanba esetlegesen bejelentett személyeket kijelenti, valamint az ingatlanon bármely szervezetnek esetlegesen fennálló székhely, telephely, fióktelephely jogát megszünteti.
13. Az eladó teljes vételár kifizetését követő **8 napon belül köteles birtokba adni** az ingatlant, valamennyi kulcs átadásával, kiürített állapotban. A vevők a birtokba adástól kezdődően viselik az ingatlan terheit és húzzák hasznait. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megérkezését követően kiad minden olyan nyilatkozatot, amely ahhoz szükséges, hogy a közüzemi fogyasztásmérőket Jónás Mihály vevő nevére átírják. A birtokba adásig fennálló közüzemi tartozás az eladót, a birtokba adást követő a Jónás Mihály vevőt terheli. Eladók kötelesek igazolni a közműdíjak megfizetését, illetőleg a kiszámlázás hiányában még meg nem fizetett összeget rendezni majd a szolgáltatók felé. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az eladók a birtokba adási kötelezettségük teljesítését elmulasztják, a vevőket a késedelembe esés napjától számítva napi kötbér illeti meg 5.000,- Ft/nap összegben.
14. A birtokba adásról a felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza az ingatlan részét képező tartozékok listáját, továbbá az ingatlan birtokbaadásának tényét, illetve minden olyan tény vagy körülményt, amelynek rögzítését bármelyik fél lényegesnek tartja, vagy amely egyébként az ingatlan szerződéskori állapotához képest változást jelent. Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben a közmű- és egyéb fogyasztás mérőóráinak az állását is rögzítik (víz, elektromos áram, gáz stb.). Jónás Mihály vevő a birtokbaadást követő 15 napon belül köteles átírni a mérőórákat a nevére, amellyel kapcsolatos ügyintézésre az eladó a vevőt ezennel saját nevében meghatalmazzák.

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

Jónás Mihály
vevő

Rét-Ing Kft.
(képv.: Vigynszki Hedvig ügyvezető)
vevő

Kelemenné Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd

15. Jónás Mihály vevő kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgár, ingatlan elidegenítési képességüket jogszabály nem zárja ki és nem korlátozza. Rét-Ing Kft. vevő kijelenti, hogy szabályosan létrejött, Magyarországon jogerősen bejegyzett gazdálkodó szervezet, és a hatályos jogszabályok értelmében jelen ingatlannal kapcsolatos szerződési képessége (tulajdonszerzési) nem korlátozott, valamint nem áll felszámolási-, csőd-, illetve végelszámolás, kényszerörzés, valamint végrehajtási eljárás alatt. Vevő kéri, hogy a cégkivonatát a Tisztelt Földhivatal az Inyvt. 37. §-a alapján elektronikusan beszerezni szíveskedjék. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett adataiban változás nem következett be, továbbá a képviselőjének a képviseleti jogosultságát igazoló okirata, azaz az aláírás-mintája jelen szerződés mellékleteként benyújtásra kerül a Földhivatali Osztályhoz, a cégbatatokban és az aláíró személyében változás nem történt.
16. Az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos költségek (földhivatali eljárási díj, tulajdon átruházási illeték, ügyvédi munkadíj) a vevőt terhelik.
17. 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.
18. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben foglaltokról, amely szerint jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanról kell energetikai tanúsítványt készíteni. Erre figyelemmel eladók átadják vevő részére az 1. pontban írt ingatlan HET-..... azonosító kóddal rendelkező épületenergetikai minőség-tanúsítványának egy eredeti példányát, amelynek átvételét vevő jelen szerződés aláírásával elismerik és megerősítik.
19. 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 szerint 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.
20. 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. 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 képviselőkét 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 az 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.

23. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

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

Kelt: Rétság, 2021. napján

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

Jónás Mihály
vevő

Rét-Ing Kft.
(képv.: Vigynszki Hedvig ügyvezető)
vevő

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

Kelemenné Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd