

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről a

.....

(születési neve: , születési helye és ideje: , anyja neve:, személyi azonosítója: , lakóhelye: , adóazonosító jele:), mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”)

Eladó és **Vevő** együttesen szerződő felek (a továbbiakban: **Felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

A SZERZŐDÉS TÁRGYA, ELŐZMÉNYEI

1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „**Szerződés**”) tárgya a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában **Pécel, külterület 0132/99 hrsz.** alatt felvett 3226 m² alapterületű, „**szántó**” megnevezésű ingatlan **Eladó kizárólagos tulajdonát képező 1/1 arányú tulajdoni hányada** (a továbbiakban „**Ingatlan**”).
2. A TAKARNETRŐL az Ingatlanról lehívott e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes.
3. Felek rögzítik, hogy Eladó 2023. napján 2023. napjának órájára tűzött árverésről (a továbbiakban: **Árverés**) hirdetményt tett közzé az Ingatlan tárgyában, kikiáltási árként 2.360.000 Ft-ot azaz kettőmillió-háromszázhatvan ezer forintot megjelölve, továbbá a hirdetményben meghatározta az Árverésen való részvétel feltételeit – többek közt – az árverési előleg (a kikiáltási ár 10%-ának megfelelő összeg) megfizetésének feltételeit, illetőleg rögzítésre került, hogy az Árverést a legmagasabb vételárat ajánló nyeri meg.
4. Vevő az Árverésen való részvétel feltételeit maradéktalanul teljesítette, az árverési előlegként 236.000 Ft-ot, azaz kétszázharminchat ezer forintot megfizetett, így részt vett az Árverésen, melyet az ott felvett jegyzőkönyv tanúsága szerint megnyert, tekintettel arra, hogy Vevő adta a legmagasabb, Ft-os azaz forintos ajánlatot.
5. Eladó az Ingatlan teher-, per- és igénymentességéért - ideértve az ingatlan-nyilvántartáson kívüli teljes per-, teher- és igénymentességet is - szavatosságot vállal, valamint kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: „**Földforgalmi Törvény**”) 18.§-a alapján és a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerinti elővásárlási jogokon kívül a vétel tárgyát képező Ingatlant más jogszabályban biztosított elővásárlási jog nem terheli.
6. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen Szerződés érvényességi feltétele, hogy a Vevő megfeleljen a Földforgalmi Törvény rendelkezéseinek, továbbá a Szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy törvényekben felsorolt elővásárlási jogosultak az elővásárlási jogukkal ne éljenek.
7. A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény szerint **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és megszerezheti az Ingatlan tulajdonjogát, mert a birtokában álló föld**

területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt.**

8. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi Törvény 21.§ (1) bekezdése értelmében a jelen adásvételi szerződésbe foglalt, és a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot a Szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a Szerződés jóváhagyását, akkor megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a Szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a Szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti döntését közli az Eladóval, a Vevővel, valamint a Szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli a Szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon. A jegyző 60 nap leteltét követően a Szerződést – és a beérkezett elővásárlásra vonatkozó jognyilatkozatokat - megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek hatósági jóváhagyás (továbbiakban: **Hatósági Jóváhagyás**) céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából.
9. Felek tudomásul veszik, hogy az Eladónak jelen Szerződést a Földforgalmi Törvényen kívül a más törvényen és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Eladó kijelenti, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn. Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa Eladó, a **Ptk. 5:81.§-a alapján elővásárlási jog nem áll fenn.**
10. A **Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetőleg vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi Törvény 14.§).
11. A **Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik**, hogy a tulajdonát képező termőföld területe – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának és a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságának a beszámításával - az egész ország területén az 1 hektárt, ill. 6.000 AK értéket nem haladja meg. Kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi Törvény rendelkezési szerint az Ingatlan tulajdonjoga megszerzésének akadálya nincs.
12. A **Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik és vállalja**, hogy a megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja (Földforgalmi Törvény 13.§).
13. Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ban foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy a **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

14. Felek fentiek alapján megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban **1/1 arányban** megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant,- **Ft, azaz forint** vételárért (továbbiakban „**Vételár**”). Felek rögzítik, hogy az Árverésen való részvételért korábban megfizetett 236.000 Ft-ot, azaz kétszázharminchatezer

forint a Vételárba beleszámít, mely foglalónak minősül, így Felek megállapodnak, hogy az árverési hirdetésnek megfelelően a Vételár fennmaradó részét, Ft azaz forintot (a továbbiakban: „Vételárhátralék”) Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10400494-50505156-57531192 számú számlájára köteles átutalással 8 napon belül megfizetni. Felek együttesen kijelentik, hogy a foglalónak, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettségnek a jogi tartalmát ismerik, így tudomással bírnak arról, hogy a Szerződés teljesítésének meghiúsulásáért felelős szerződéses fél az adott foglalt elveszti, míg a kapott foglalt kétszeres összegben köteles visszafizetni. Ha a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mind a két fél felelős a foglalt visszajár. Vevő 8 napot meghaladó késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől.

TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

- 15.** Eladó az Ingatlan **tulajdonjogát** a Vételár kifizetéséig és a Hatósági Jóváhagyásig **fenntartja**. Eladó a Vételár megfizetése és a Hatósági Jóváhagyás esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra 1/1 arányban** – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön (továbbiakban „**Bejegyzési Engedély**”).
- 16.** Felek közösen kérik Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot az Inyvt. 29/A.§ (1) bekezdése alapján **az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.**
- 17.** Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja **Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának** adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Vételár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása és a Hatósági Jóváhagyás átvétele esetén hozzájárul ahhoz, hogy Vevő részére kiállított Bejegyzési Engedély az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtásra kerüljön, a maradó példányok Feleknek történő kiadása mellett, oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon. A Vételárhátralék kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a Vételárhátralék maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő eredeti banki igazolással igazolja a Vételárhátralék Eladó részére történő megfizetését.

AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

- 18.** Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlan birtokát a Hatósági Jóváhagyás átvételét és a Vételár megfizetését követő **15 napon belül adja át** Vevő részére. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadásig az Ingatlanon található ingóságait elszállítja. A birtokbaadás alkalmával Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a birtokbaadás tényét, és más általuk fontosnak ítélt körülményt. A birtokba lépés napjától viseli Vevő az Ingatlan terheit, szedi a hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Eladó a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházza.

NYILATKOZATOK

- 19.** Felek rögzítik, hogy az Ingatlan növényzettől való megtisztításának költsége Vevőt terhelik.

20. Eladó az Ingatlan állapotával összefüggésben kifejezetten kizár minden felelősséget, tehát Vevő lemond az Ingatlan állapotával kapcsolatos esetleges jog- és kellékszavatossági igényről, környezeti és egyéb kártérítési igényéről, illetőleg kijelenti, hogy más jogcímen sem fog igényérvényesítéssel élni Eladóval szemben, melyek az Ingatlan állapotával kapcsolatosak, tekintettel arra, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan az árverési hirdetményben foglaltakat megismerte. Vevő a Szerződés megkötésekor a fentiekre tekintettel volt, így Vevő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond a Szerződés megtámadásának jogáról, valamint a Szerződéstől nem állhat el.
21. Eladó kijelenti – melyet Vevő jelen Szerződés aláírásával tudomásul vesz –, hogy az Ingatlanon közműbekötés nem került kialakításra, továbbá azt, hogy a közműbekötést vagy a kapacitásbővítést nem biztosítja, mellyel kapcsolatban Vevő kijelenti, hogy követelése nincsen, és követeléssel a jövőben sem él, arról Vevő az Eladó irányába a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond, továbbá jogcímenre tekintet nélkül kártérítési, kártalanítási igényt nem támaszt Eladóval szemben.
22. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon esetlegesen vagy ténylegesen található bármely al- vagy felépítmény tekintetében annak ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére vagy törlésére vonatkozóan Eladó kizár minden felelősséget, tehát Vevő lemond az ezzel kapcsolatos esetleges jog- és kellékszavatossági és egyéb kártérítési igényéről, illetőleg kijelenti, hogy más jogcímen sem fog igényérvényesítéssel élni Eladóval szemben.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

23. Eladó magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadályai nincsenek.
24. Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Eladó viseli, minden egyéb a Vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a Szerződés e célból történő benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat – Vevő viseli.
25. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.), az Nvtv., a 2013. CXXII. tv., a 2013. évi CCXII. Tv., a 474/2013. (XII.12.) Korm. sz. rendelet és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
26. 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 kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

- 27.** Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviselőjük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (**Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34.,** 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra **közvetlenül is kézbesítse.**

Felek a jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Pécel, 2023.

Pécel Város Önkormányzata Eladó Képv.: Horváth Tibor polgármester Vevő
--	---------------

Pénzügyi ellenjegyző:

.....

Ellenjegyzem:

Pécel, 2023.