

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**), másrésztől a

..... **KFT.**

(székhely: .., cégjegyzékszám: .., statisztikai számjele: .., adószám: .., képviseli: – anyja neve:, születési ideje:, lakóhelye: – ügyvezető), 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 Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában **Pécel, belterület 2308 hrsz.** alatt felvett 1423 m² alapterületű, „Kivett, beépítetlen terület” 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 Ingatlant terheli a Budapesti Asztalosok Adóközösségének 143.000 Ft tőke és járulékai összegű jelzálogjoga 1949. évi ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel (továbbiakban: **Jelzálogjog**), egyebekben az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Jelzálogjog törlése érdekében a cégbíróság előtt vagyontrendezési eljárást indított, mely alapján a Fővárosi Törvényszék 11.Vpk.57/2021/3 sz. végzésével megállapította, hogy a Jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásból törölhető, mely eljárás széljegyszám alatt folyamatban van.
3. Felek rögzítik, hogy Eladó napján napjának órájára tűzött árverésről (a továbbiakban: **Árverés**) hirdetményt tett közzé az Ingatlan tárgyában, kikiáltási árként Ft-ot azaz 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 Ft-ot azaz 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.

VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

5. Felek fentiek alapján megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban **1/1 arányban** per-, teher-, igény-, és szolgalmmentes állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant, **Ft, azaz forint** vételárért (továbbiakban „**Vételár**”). Felek rögzítik, hogy az Árverésen való részvételért korábban megfizetett Ft azaz forint a Vételárba beleszámít, mely foglalónak minősül, így Felek megállapodnak, hogy az árverési hirdetménynek megfelelően **Vevő** a Vételár 80 %-át, **Ft** azaz forint második vételárrészletet (továbbiakban:

„**Második Vételár részlet**”) Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10400494-50505156-57531192 számú számlájára köteles átutalással 8 napon belül megfizetni. Vevő a Ft összegű vételárhátralékot (a továbbiakban: „**Vételárhátralék**”) Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10400494-50505156-57531192 számú számlájára történő átutalással köteles megfizetni oly módon, hogy amennyiben Eladó a 10. pontban foglalt kötelezettségeit teljesítette, köteles erről Vevőt értesíteni, aki az Ingatlan birtokbaadásának napjáig köteles a Vételárhátralékot 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

6. Eladó az Ingatlan **tulajdonjogát** a Vételár kifizetéséig **fenntartja**. Eladó a Vételár megfizetése 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 bejegyzésre kerüljön (továbbiakban „**Bejegyzési Engedély**”).
7. Felek közösen kérik Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot az Inyvtv. 47/A.§ (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási eljárás **függőben tartását**.
8. 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 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 Vételár kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a Vételár maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő eredeti banki igazolással igazolja a Vételár Eladó részére történő megfizetését.
9. Eladó tájékoztatja Vevőt - mely tájékoztatást Vevő a Szerződés aláírásával tudomásul vesz -, hogy a Szerződés hatályba lépésének feltétele a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (a továbbiakban: Nvtv.) 14.§ (2) bekezdésében a Magyar Állam számára biztosított, minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** gyakorlásáról a jogosult lemondása, vagy annak Eladó írásos felhívásának kézhezvételétől számított 35. napot meghaladó elmaradása. Felek jelen pontban foglaltakra tekintettel tudomásul veszik, hogy Eladó – eljáró ügyvéd útján - az elővásárlásra jogosult Magyar Államot, illetőleg az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66.§ (2) bekezdése alapján a **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t** (Székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; Postacím, levelezési cím: 1399 Budapest, Pf. 708., továbbiakban: MNV Zrt.), mint az elővásárlási jogról nyilatkozni jogosultat a Szerződés mindkét fél általi aláírását követő 15 napon belül a Szerződés - a hatálybalépése előtt, mint ajánlat - megküldésével írásban megkeresi azzal, hogy a kézhezvételt követően nyilatkozzon, kíván-e

élni elővásárlási jogával. Amennyiben az MNV Zrt. teljes bizonyító erejű magánokiratban 35 napon belül vételi ajánlatot elutasító nyilatkozatot tesz, a Szerződés hatályba lép. Amennyiben az MNV Zrt. vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, a Szerződés az Eladó és a Magyar Állam között jön létre, és Eladó 15 napon belül köteles Vevő részére a már megfizetett Vételárat (Vételárreszt) kamatmentesen visszafizetni. Amennyiben az MNV Zrt. 35 napon belül elővásárlási joga tekintetében nem nyilatkozik, úgy az az elővásárlási jog gyakorlásáról történő lemondásnak minősül és a Szerződés hatályba lép. Az ajánlat elfogadásra kerül, ha azzal az elfogadó nyilatkozat teljes – a lényeges elemekre kiterjedő – tartalmi azonosulást jelent. Ha az ajánlatra adott válasz nem elutasító ugyan, de tartalmában eltér az ajánlattól, az eltérő tartalmú válasz új ajánlatnak minősül, amelyhez már a másik fél részéről kötődik az ajánlati kötöttség, azonban ennek elfogadására Eladó nem köteles és a Szerződés hatályba lép.

AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

10. Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlan birtokát a Szerződés hatályba lépését és a Vételár megfizetését követően, **2022. július 1. napjáig adja át** Vevő részére. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadásig az Ingatlanon található ingóságait elszállítja, valamint az idegen ingatlanokat kiszolgáló közműveket az Ingatlanról áthelyezi. 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, SZAVATOSSÁG

11. Eladó - a Jelzálogjogot ide nem értve - a Vevő per- teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, bele értve az elővásárlási jogot is- ide nem értve 9. pontba foglalt Magyar Államot illető elővásárlási jogot –, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.
12. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan növényzettől való megtisztításának költsége Vevőt terhelik.
13. Eladó az Ingatlan állapotával összefüggésben kifejezetten kizár minden felelősséget, tehát Vevő lemond az Ingatlan állapotával kapcsolatos esetleges jog- és kötelezettségi igényéről, 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.
14. Eladó kijelenti – melyet Vevő jelen Szerződés aláírásával tudomásul vesz –, hogy az Ingatlanon víz és csatorna közműveken kívül egyéb 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.
15. 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.

16. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: **HÉSZ**) előírásait teljes körűen megismerte, az Ingatlan beépíthetőségével tisztában van, ugyanakkor Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ rendelkezéseivel ellentétben Vevő legfeljebb négy (4) rendeltetési egységet építhet az ingatlanon, így Vevő ennek tudatában kívánja a Szerződést megkötni. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az építészeti jogszabályok lehető teszik, hogy 4 rendeltetési egységnél többet építsen, és a Szerződésben meghatározott 4 rendeltetési egységnél többet létesít az Ingatlanon, úgy **80.000.000 Ft, azaz nyolcvanmillió forint meghiúsulási kötbért** köteles Eladó részére megfizetni. Vevő a kötbér mérséklésének és vitatásának jogáról jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és kifejezetten lemond. Vevő tudomásul veszi, hogy jelen pont szerinti legfeljebb 4 rendeltetési egység létesítésére a HÉSZ-t módosítani kívánja, melyre tekintettel Vevő jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond minden megtérítési igényről Eladóval szemben, bele értve az Étv. 30.§-a szerinti kártalanítási igényt is, tehát jogcímtől függetlenül, Vevő megtérítési igénnyel Eladóval szemben nem élhet. Felek a Szerződés megkötésével egyidejűleg az Étv. 30/A§-ban foglaltak szerint a jogutódokra is kiterjedő hatállyal **településrendezési szerződést kötöttek** a jelen pontban foglaltakról, valamint arról, hogy Vevő köteles az Ingatlan valamennyi közművel való ellátását saját költségén biztosítani, továbbá az Ingatlan megközelítéséhez szükséges, az Ingatlan előtt húzódó utat saját költségén köteles kiépíteni, továbbá ezen kötelezettségek biztosítására Eladó javára 80.000.000 Ft összeg erejéig jelzálogjogot alapítottak. Felek a településrendezési kötelezettség tényét kötelesek az ingatlan-nyilvántartásban feljegyeztetni, valamint a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Amennyiben a HÉSZ fentiek szerinti módosítása az Ingatlanon a 4 rendeltetési egységre kiadott használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásul vétele tárgyában kiadott végzés vagy ezekkel egyenértékű hatósági aktusok kiadása előtt megtörténik, vagy az Ingatlanon a 4 rendeltetési egységre kiadott használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásul vétele tárgyában kiadott végzés jogerőre emelkedik és az Ingatlanon annak természetbeni kialakítása okán további rendeltetési egység nem helyezhető el, úgy Eladó a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásból törölteti.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

17. Eladó magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat., Vevő kijelenti, hogy jogi személy, az Nvtv. 3. § (1) 1. pontja b) alpontja alapján átlátható szervezet, nem áll végelszámolás, csőd- vagy felszámolási eljárás alatt, az ügyvezető képviseleti joga nem korlátozott. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadályja nincs.
18. 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.
19. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.), az Nvtv. és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
20. 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 az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá 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.

- 21.** Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Megyei 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, 2021.

Pécel Város Önkormányzata
 Eladó
 Képv.: Horváth Tibor polgármester

KFT.
 képv.:
 ügyvezető
 Vevő

Pénzügyi ellenjegyző:

.....

Ellenjegyzem:
 Pécel, 2021.