

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

..... **KFT.**

(székhely: .., cégjegyzékszáma: ., 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
 - a) **Pécel, 4085/194** helyrajzi számú, 10.654 m² alapterületű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan **Eladó kizárólagos tulajdonát képező 1/1 aranyú tulajdoni hányada**, melyet az ELMŰ Hálózati Kft. 415 m² területre és 183 m² területre vonatkozó vezetékjoga terhel (a továbbiakban „**Ingatlan I.**”); és a
 - b) **Pécel, 4085/195** helyrajzi számú, 55.000 m² alapterületű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan **Eladó kizárólagos tulajdonát képező 1/1 aranyú tulajdoni hányada**, melyet az ELMŰ Hálózati Kft. 3929 m² területre és 2094 m² területre vonatkozó vezetékjoga terhel (a továbbiakban „**Ingatlan II.**”).
 Ingatlan I. és Ingatlan II. együttesen „**Ingatlanok**”.

Figyelemmel arra, hogy Eladó szerződéses akarata az Ingatlanok tulajdonjogának együttes átruházására terjed ki, Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan I. és az Ingatlan II. adásvétele **oszthatatlan szolgáltatásnak minősül**, azaz Vevő kizárólag az Ingatlanok tulajdonjogát szerezheti meg, tehát önállóan sem az Ingatlan I., sem az Ingatlan II. tulajdonjogát Vevő nem szerezheti meg.

2. A TAKARNETRŐL az Ingatlanról lehívott e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlanok az 1. pontban körülírt vezetékjogon túl per-, teher-, követelés-, és igénymentesek.
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, az Ingatlan I. tekintetében Ft-os azaz forintos, míg az Ingatlan II. tekintetében 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 szolgálatmentes állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlan I.-t- Ft, azaz forint vételárért (továbbiakban „**Vételár I.**”), valamint az Ingatlan II.-t- Ft, azaz forint vételárért (továbbiakban „**Vételár II.**”). Felek rögzítik, hogy az Árverésen való részvételért korábban az Ingatlan I. tekintetében megfizetett Ft azaz forint a Vételár I.-be, míg az Ingatlan II. tekintetében megfizetett Ft azaz forint a Vételár II.-be beleszámít, mely foglalónak minősül, így Felek megállapodnak, hogy az árverési hirdetésménynek megfelelően Vevő **jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg** az Ingatlan I. tekintetében Ft azaz forint vételárhátralékot (a továbbiakban: **Vételárhátralék I.**), valamint az Ingatlan II. tekintetében Ft azaz forint vételárhátralékot (a továbbiakban: **Vételárhátralék II.**) köteles megfizetni Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10400494-50505156-57531192 számú számlájára. Felek együttesen kijelentik, hogy a foglalónak, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettségnek a jogi tartalmát ismerik, így tudomással bírnak arról, hogy a Szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős szerződéses fél az adott foglalót elveszti, míg a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszafizetni. Ha a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mind a két fél felelős a foglaló visszájár. Vevő 8 napot meghaladó késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől.

TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

6. Eladó az Ingatlanok **tulajdonjogát** a Vételár I. és a Vételár II. kifizetéséig **fenntartja**. Eladó a Vételárhátralék I. és a Vételárhátralék II. megfizetése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő **tulajdonjoga az Ingatlan I.-re, illetőleg az Ingatlan II.-re 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 I. és a Vételár II. 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 I. és a Vételár II. kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a Vételár I. és a Vételár II. maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő eredeti banki igazolással igazolja a Vételár I. és a Vételár II. 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 kööttség, azonban ennek elfogadására Eladó nem köteles és a Szerződés hatályba lép.

AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

10. Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlanok birtokát a Szerződés hatályba lépését és a Vételár I. és a Vételár II. megfizetését követő 15 napon belül adja át Vevő részére. 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 Ingatlanok 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 vezetékjogokat 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 Ingatlanon a birtokbaadáskor található bármely ottmaradó ingóság jövőbeli elszállításának költsége, illetőleg az Ingatlan ingóságoktól, növényzettől való megtisztításának költsége Vevőt terhelik.
13. Eladó az Ingatlanok állapotával összefüggésben kifejezetten kizár minden felelősséget, tehát Vevő lemond az Ingatlanok állapotával kapcsolatos esetleges jog- és kötelezettségi igényről, környezeti és egyéb kártérítési igényéről, illetőleg kijelenti, hogy más jogcímen sem fog igényérvényesítéssel élni Eladóval szemben, melyek az Ingatlanok állapotával kapcsolatosak, tekintettel arra, hogy az Ingatlanokkal 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 megtámasztásának jogáról, valamint a Szerződéstől nem állhat el.

14. Eladó kijelenti – melyet Vevő jelen Szerződés aláírásával tudomásul vesz –, hogy az Ingatlanokon **közműbekötés nem került kialakításra**, továbbá azt, hogy a közműbekötést 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 jogcímre tekintet nélkül kártérítési, kártalanítási igényt nem támaszt Eladóval szemben.
15. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon 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 Ingatlanokat érintő Helyi Építési Szabályzat előírásait teljes körűen megismerte, az Ingatlanok beépíthetőségével tisztában van, Felek a Szerződés megkötésével egyidejűleg az Étv. 30/A§-ban foglaltak szerint a jogutódokra is kiterjedő hatállyal **településrendezési szerződést** kötöttek arról, hogy Vevő köteles az Ingatlanok valamennyi közművel való ellátását saját költségén biztosítani, továbbá az Ingatlanok megközelítéséhez, feltárásához szükséges közlekedési elemeket (szilárd burkolatú utak, csomópontok, stb.) saját költségén köteles kiépíteni. Felek a településrendezési kötelezettség tényét kötelesek az ingatlan-nyilvántartásban feljegyeztetni.

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 akadálya 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.