

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 (továbbiakban: **Eladó**)

másrészről az

.....), mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”)

Eladó és **Vevő** együttesen szerződő felek (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 745/A/4 hrsz.** alatt felvett, természetben a **2119 Pécel, Maglódi u. 73. A. ép.** „felülvizsgálat alatt” címen található, az ingatlan-nyilvántartás szerint 70 m², a valóságban azonban 58,14 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan, **Eladó kizárólagos tulajdonát képező 1/1 aranyú tulajdoni hányada** (továbbiakban „**Ingatlan**”).
2. A TAKARNETRŐL az Ingatlanról lehívott e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes.
3. Eladó tájékoztatja Vevőt, melyet Vevő tudomásul vesz és elfogad, hogy az **L + B CSATÁRI Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövid neve: L + B CSATÁRI Kft., székhely: 2119 Pécel, Bethlen Gábor utca 17/1., cégjegyzékszám: Cg.13-09-115869, statisztikai számjel: 14089327-4711-113-13, adószám: 14089327-2-13, képviseli: Lengyel Tibor ügyvezető – anyja neve: Szabó Borbála, születési ideje: 1973.10.22., lakóhelye: 2119 Pécel, Bethlen Gábor u. 17. 1., továbbiakban: „**Bérlő**”) az Ingatlant a Szerződés megkötésekor a 2013. június 3. napján kötött és 2018. május 31. napján módosított bérleti szerződés (továbbiakban: „**Bérleti Szerződés**”) alapján birtokban tartja és a Bérleti Szerződés a Szerződésre tekintet nélkül fennmarad, tehát a Bérleti Szerződés az Ingatlan tulajdonjogának Vevő által történő megszerzése ellenére sem szűnik meg, Eladó az Ingatlant bérleti jogviszonnyal terheltten adja el. Eladó a Szerződés megkötése előtt átadta Vevő részére a Bérleti Szerződés másolati, majd a Szerződés megkötésekor a Bérleti Szerződés eredeti példányát, melyet Vevő áttanulmányozott és annak ismeretében kívánta megkötni a Szerződést.

VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

4. **Eladó** a Pécel Város Önkormányzat Polgármestere által kiadott **68/2021. (III. 25.) számú polgármesteri határozatban foglaltak** - „*Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti - feladat- és hatáskörében eljáró Pécel Város Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzetre tekintettel és Pécel Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 44. § (1) bekezdése*” - **alapján**, az 1. pontban körülírt **Ingatlant Vevő részére Ft, azaz forint értékben értékesíti.**

5. Felek a fentiek alapján megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban **1/1 arányban** bérleti jogviszonnyal terhelt, egyebekben per,- teher,- igény,- és szolgálatmentes állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt **Ingtalant** Ft, azaz forint vételárért (továbbiakban „Vételár”). Felek megállapodnak, hogy Vevő **jelen Szerződés aláírását/hatályba lépését követő ... napon belül** Ft, azaz forint Vételárat megfizet Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10400494-50505156-57531192 számú számlájára. Vevő 8 napot meghaladó késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a Szerződéstől.

TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

6. Eladó az Ingatlan **tulajdonját** 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. Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (Nvtv.) 14. § (4) bekezdésében foglaltak szerint jelen adásvételi szerződés tekintetében a Magyar Állam számára, minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog gyakorlását biztosító (2) bekezdésben foglaltakat az Ingatlan tárgyában **nem kell alkalmazni**, így az elővásárlási jogról történő lemondás a Szerződés hatályba lépésének nem feltétele. /

Eladó tájékoztatja Vevőt - mely tájékoztatást Vevő a Szerződés aláírásával tudomásul vesz -, hogy a Szerződés hatályba lépésének feltétele a nemzeti vagyronról 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 vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 66.§ (2) bekezdése alapján a **Magyar Nemzeti Vagyronkezelő 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 (Vételárrészt) 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 mivel a Bérlet az Ingatlant a Szerződés megkötésekor a **Bérleti Szerződés** alapján birtokban tartja, külön birtokbaadásra nincs szükség, és Vevő a Bérleti Szerződés szerint viseli a kárveszélyt, az Ingatlan terheit, szedi a hasznait. Eladó a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházza.

NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁG

- 11.** Eladó a Bérleti Szerződésben foglaltakon kívül Vevő per- teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, bele értve az elővásárlási jogot is, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.
- 12.** Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a birtokbaadásakor található bármely ottmaradó ingóság jövőbeli elszállításának költsége, illetőleg az Ingatlan ingóságoktól 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 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.
- 14.** Felek rögzítik, hogy az Ingatlan mérete tekintetében, illetőleg annak ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére vagy törlésére vonatkozóan Eladó kizár minden felelősséget, tehát Vevő lemond az ezzel kapcsolatos esetleges jog- és kötelezettségi és egyéb kártérítési igényéről, illetőleg kijelenti, hogy más jogcímen sem jogosult igényérvényesítéssel élni Eladóval szemben. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat előírásait teljes körűen megismerte, az Ingatlant érintő építési szabályokkal tisztában van, így ennek tudatában kívánja a Szerződést megkötni.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

15. Felek megállapodnak abban, hogy a Vételár kifizetésének napján a Bérleti Szerződés megszűnik.
16. Eladó magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Vevő kijelenti, hogy jogi személy, az Nvtv. 3. § (1) bek. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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
képv.: Horváth Tibor polgármester
Eladó

Kft.
képv.: ügyvezető
Vevő

Pénzügyi ellenjegyző:

.....

Ellenjegyzem:
Pécel, 2021.