

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS és TELEPÜLÉSRENDEZÉSI 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 az

.....

(székhely: cégjegyzékszám:, statisztikai számjele:, adószám:, képviseli:, anyja neve:, születési ideje:, lakóhelye: – ügyvezető önállóan), 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**

- a) **383/6 hrsz** alatt felvett 1069 m² alapterületű, természetben 2119 Pécel, Ibolya utcában található (cím felülvizsgálat alatt) „Kivett, beépítetlen terület” megnevezésű
- b) **383/7 hrsz** alatt felvett 1068 m² alapterületű, természetben 2119 Pécel, Ibolya utcában található (cím felülvizsgálat alatt) „Kivett, beépítetlen terület” megnevezésű
- c) **383/9 hrsz** alatt felvett 1370 m² alapterületű, természetben 2119 Pécel, Ibolya utcában található (cím felülvizsgálat alatt) „Kivett, beépítetlen terület” megnevezésű
- d) **383/10 hrsz** alatt felvett 1370 m² alapterületű, természetben 2119 Pécel, Ibolya utcában található (cím felülvizsgálat alatt) „Kivett, beépítetlen terület” megnevezésű

ingatlan **Eladó kizárólagos tulajdonát képező 1/1 arányú tulajdoni hányada** (a továbbiakban együtt: „**Ingatlanok**”).

2. A TAKARNETRŐL az Ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlanok per-, teher-, követelés-, és igénymentesek.
3. Felek rögzítik, hogy Eladó 2022. március 24. napjának 9 órájára tűzött árverésről (a továbbiakban: **Árverés**) hirdetményt tett közzé az Ingatlanok tárgyában, kikiáltási árként **bruttó 86.000.000,- Ft, azaz Nyolcvanhatmillió 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, valamint azt, hogy az Ingatlanok kizárólag együttesen, dologösszességként vásárolhatók meg, tehát az egyes ingatlanokra külön-külön érvényes ajánlat nem tehető, így csak az egyes ingatlanok tulajdonjogát külön-külön a Vevő nem szerezheti meg.
4. Vevő az Árverésen való részvétel feltételeit maradéktalanul teljesítette, árverési előlegként 8.600.000,- Ft-ot megfizetett, így részt vett az Árverésen, melyet az ott felvett jegyzőkönyv tanúsága szerint megnyert, tekintettel arra, hogy Vevő adta a legmagasabb,,- Ft +,- Ft ÁFA, azaz összesen bruttó,- Ft-ot, azaz forintos ajánlatot.

Pécel Város Önkormányzata
Eladó
Képv.: Horváth Tibor polgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

képv.: ügyvezető önállóan
Vevő

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 Ingatlanokat,- Ft +,- Ft **ÁFA, azaz összesen bruttó,- Ft, azaz forint** vételárért (továbbiakban „Vételár”). Felek megállapodnak abban, hogy a Vételár az egyes ingatlanok között a területük nagyságának arányában oszlik meg, tehát az 1. a) pont szerinti ingatlan ellenértéke,- Ft +,- Ft **ÁFA, azaz összesen bruttó,- Ft, azaz forint**, az 1. b) pont szerinti ingatlan ellenértéke,- Ft +,- Ft **ÁFA, azaz összesen bruttó,- Ft, azaz forint**, az 1. c) pont szerinti ingatlan ellenértéke,- Ft +,- Ft **ÁFA, azaz összesen bruttó,- Ft, azaz forint**, az 1. d) pont szerinti ingatlan ellenértéke,- Ft +,- Ft **ÁFA, azaz összesen bruttó,- Ft, azaz forint**.
6. Felek rögzítik, hogy az Árverésen való részvételért korábban megfizetett 8.600.000,- Ft a Vételárba beleszámít, mely foglalónak minősül, így Felek megállapodnak, hogy **Vevő** a Vételár 90 %-át, **bruttó,- Ft, azaz forint** vételárhátralékot (továbbiakban: „Vételárhátralék”) Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10400494-50505156-57531192 számú számlájára köteles átutalással a Szerződés megkötését követő 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 megghiúsulásáért felelős szerződéses fél az adott foglalat elveszti, míg a kapott foglalat kétszeres összegben köteles visszafizetni. Ha a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mind a két fél felelős a foglalat visszajár. Vevő 8 napot meghaladó késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől.

TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

7. 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 Ingatlanokra 1/1 arányban** – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).
8. 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**.
9. 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.
10. 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 vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66.§ (2) bekezdése alapján a **Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási 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

- 11.** Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlanok birtokát a Szerződés hatályba lépését és a Vételár 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

- 12.** Eladó 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.
- 13.** Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok növényzettől és esetleges sít szennyeződéstől vagy más szeméttől való megtisztításának költsége Vevőt terhelik.
- 14.** Eladó az Ingatlanok állapotával összefüggésben kifejezetten kizár minden felelősséget, tehát Vevő lemond az Ingatlanok 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 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 megtámadásának jogáról, valamint a Szerződéstől nem állhat el.
- 15.** Eladó kijelenti – melyet Vevő jelen Szerződés aláírásával tudomásul vesz –, hogy az Ingatlanokon 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.

16. 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.
17. Felek a Szerződést a jelen pontban foglaltak tekintetében az Étv. 30/A§-a szerint a jogutódokra is kiterjedő hatályú **településrendezési szerződésnek is tekintik**. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat érintő Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: **HÉSZ**) előírásait teljes körűen megismerte, az Ingatlanok beépíthetőségével tisztában van, valamint tudomással bír arról, hogy a Pécel 383/8 hrsz-ú kivett helyi közút megnevezésű ingatlan nem került kiépítésre, így Vevő ennek tudatában kívánja a Szerződést megkötni. Vevő köteles az Ingatlanok **valamennyi közművel való ellátását saját költségén biztosítani** – ide értve a szükséges gerinc vezeték kiépítését is - , továbbá az Ingatlanok megközelítéséhez szükséges, az Ingatlanok előtt húzódó Pécel 383/8 hrsz-ú utat – bele értve a járdát is - **saját költségén köteles kiépíteni – ide értve a szilárd burkolattal (aszfaltozással) való ellátását is**, továbbá Vevő saját költségén köteles Pécel 383/8 hrsz-ú út ingatlanon a szükséges **csapadékvíz elvezetést és a közvilágítást kiépíteni**.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pontban foglaltak megvalósítását követően, azaz a véglegessé és végrehajthatóvá vált használatbavételi/forgalombahelyezési/üzemeltetési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 30 napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímen tulajdonba adja az elkészült létesítményeket.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Eladó valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogügylettel kapcsolatosan az Eladó oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa Eladó részéről történő felmerülése esetén az Áfa-t Vevő köteles viselni.

Felek a településrendezési kötelezettség tényét kötelesek az ingatlan-nyilvántartásban feljegyeztetni Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg, illetőleg Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő rangsorban. Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Vevő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a **településrendezési kötelezettség tényének Ingatlanokra történő ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez**. Amennyiben a jelen pontban foglalt településrendezési kötelezettségek teljesítésre kerülnek, úgy Eladó a településrendezési kötelezettség tényét az ingatlan-nyilvántartásból 15 napon belül törölteti.

A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben Eladó és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.

Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás az Ingatlanok, vagy azok meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is bekövetkezhet, illetőleg az építési jogosultság bármilyen jogcímen történő átengedése útján is. A jogutódlás a szerződéses pozíció egészének, illetőleg a szerződéses pozíciónak az Ingatlanok jogutód által megszerzett meghatározott területével arányos részének átvételére is vonatkozhat. Vevő vagy jogutódja az Eladó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 18.** 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.
- 19.** 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.
- 20.** 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.
- 21.** 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.
- 22.** 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 képviseletük 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, 2022.

Pécel Város Önkormányzata
 Eladó
 Képv.: Horváth Tibor polgármester

 képv.: ügyvezető
 önállóan
 Vevő

Pénzügyi ellenjegyző:

Pécel Város Önkormányzata
 Eladó
 Képv.: Horváth Tibor polgármester

dr. László Jenő
 ügyvéd

 képv.: ügyvezető önállóan
 Vevő

.....

Ellenjegyzem:
Pécel, 2022.