

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. SZERZŐDŐ FELEK

Egyrészről **Gárdony Város Önkormányzat** (székhelye: 2483 Gárdony, Szabadság út 20-22. statisztikai számjel szerinti törzsszáma: 15727392-8411-321-07, önkormányzati törzsszám (PIR): 727398, adószáma: 15727392-2-07, képviselőjében Tóth István polgármester) **eladó,**

másrészről **Kótai Áron** (...)

..) **vevő**

(a továbbiakban valamennyien együtt: **felek**) adásvételi szerződést kötnek egymással alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

II. SZERZŐDÉS TÁRGYA, SZAVATOSSÁG

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a **Gárdony belterület 491/16. helyrajzi számú, 1115 m²** alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **az eladó 1/1 arányú, kizárólagos** tulajdonát képezi.

Az ingatlan ténylegesen 2483 Gárdony, Határ úton helyezkedik el házszámítás nélkül, ennek ellenére a vevő azt be tudta azonosítani. Az ingatlan címe – a központi címregiszter kialakítása miatt – felülvizsgálat alatt áll, amely a jelen szerződésnek nem akadály.

2./ Eladó tájékoztatja vevőt, hogy a nemzeti vagyonról szóló, 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy öt napon belül – a fenti rendelkezéseknek megfelelően – megkeresi az MNV Zrt-t az elővételi joggal kapcsolatos nyilatkozata megtételére. A jelen szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az MNV Zrt. határidőn belül kiadja azon nyilatkozatát, miszerint az elővásárlási joggal a Magyar Állam nem kíván élni, vagy ennek hiányában a jogvesztő határidő nyilatkozat nélkül elteljen.

Amennyiben a jogosult határidőn belül él az elővételi joggal, úgy az eladó kötelezettséget vállal, hogy az addig megfizetett vételárrészeket 8 napon belül visszafizeti a vevőnek. Az eladó kötelezettséget vállal, hogy a fenti megkeresés eredményéről mind a vevőt, mind az okiratszerkesztő ügyvédet tájékoztatja.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan mind a hatósági nyilvántartásban, mind ténylegesen is – a fentieket leszámítva – **per-, teher és igénymentes**, amelyért szavatosságot vállal. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanon nem áll fenn közüzemi díj és egyéb tartozás sem, továbbá azon harmadik személyt nem illet meg olyan jog vagy igény, amely a vevőt a tulajdonjog megszerzésében, illetőleg a tulajdonosi jogosítványok zavartalan gyakorlásában akadályozná. Az eladó kijelenti továbbá, hogy – legjobb tudomása szerint – az ingatlanok nincsen rejtett hibája sem. Az eladó szavatolja, hogy a telekingatlan határai rendezettek.

III. A VÉTELÁR TELJESÍTÉSE, ÜTEMEZÉSE ÉS FORRÁSAI

3./ Az eladó eladja, a vevő pedig **1/1 tulajdoni arányban, azaz kizárólagosan megveszi a Gárdony belterület 491/16. helyrajzi számú** ingatlant a jelenlegi, megtekintett állapotában, per-, teher- és igénymentesen, a közösen kialakított bruttó **17.600.000,- Ft, azaz tizenhétmillió-hatszáz ezer forint** vételárért.

A felek a vételár teljesítésének módja és ütemezése körében a következők szerint állapodnak meg:

3.1./ A vevő a vételárból a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megfizet **7.600.000,- Ft, azaz hétmillió-hatszáz ezer forint I. vételárrészt** az eladó részére. A felek megállapodása alapján az utóbbi összeget vevő átutalja az eladó részére, az eladó által megjelölt, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, **11736082-15362852** számú bankszámlájára.

A felek közösen kijelentik, hogy az I. vételárrészből **1.700.000,- Ft-ot, azaz egymillió-hétszáz ezer forintot** kölcsönösen **foglalónak** tekintenek, ekként számolnak el a következő jogszabályhely ismeretében:

„Ptk. 6:185. §

- (1) *A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.*
- (2) *A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.*
- (3) *A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.*
- (4) *A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.”*

Az eladó a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az I. vételár rész hiánytalanul jóváírást nyert az önkormányzat bankszámláján, amelyről az általa használt információs csatornák útján meg tudott győződni.

3.2./ A vevő a vételárból fennmaradó **10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint II., egyben utolsó vételárrészt legkésőbb a jelen szerződés megkötésétől számított ötven napon belül** köteles megfizetni eladó részére, a 3.1. alpontban megjelölt bankszámlára abban az esetben, ha az elsővásárlásra jogosult nem él az elővételi jogával.

4./ Az eladó tudomásul veszi, hogy kizárólag ő felel a fenti banki adatok helyességéért, illetve azért, hogy erre a számlára a teljesítés megtörténhet. A vevő nem köteles vizsgálatot lefolytatni a számlával kapcsolatban.

5./ Az eladó attól számított három munkanapon belül, hogy a teljes vételár megfizetésre került, írásban köteles értesíteni az eljáró ügyvédet arról, hogy a vételár hiánytalanul kiegyenlítésre került, a vevővel szemben további vételár követelése nincsen (**vételár teljesítési igazolás**). Az utóbbi nyilatkozat elektronikus formában akkor fogadható el szabályszerű értesítésként, ha azt az eladó az ügyvédi azonosítás során megadott email címéről küldi az okiratszerkesztő ügyvéd drszolnokirobert@digikabel.hu címére. Amennyiben ezt papír alapú okiratban kívánja eladó megtenni, úgy teljes bizonyítóerejű magánokiratban foglaltan kell az okiratszerkesztő ügyvéd irodai címre postázni vagy személyesen átadni.

Amennyiben az eladó késlekedik a vételár teljesítési nyilatkozat megtételével, úgy azt a vevő eredeti, a vételár szerződésszerű és visszavonhatatlan megtörténtét igazoló banki okiratokkal pótolhatja.

IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK; BIRTOKBAADÁS

6./ Az eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig **tulajdonjog fenntartással él**, a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (**bejegyzési engedély**) **azonban a mai napon az adásvételi szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi**. Az ügyvéd az utóbbiakról szabályszerű letéti igazolást állít ki a felek részére. Az eladó felhatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy a bejegyzési engedélyt akkor adja ki a letétből és nyújtsa azt be a földhivatalba, ha a vételár teljesítési igazolás a rendelkezésére áll.

7./ A szerződő felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a jelen szerződés alapján benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelem elintézését a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés benyújtásától számított hat hónapig - az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján - szíveskedjen **függőben tartani**.

A felek – az eladó bejegyzési engedélyének benyújtásával egyidejűleg – kérni fogják az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a **Gárdony belterület 491/16. helyrajzi számú ingatlanról eladó tulajdonjogát törölje, majd pedig az ingatlanra Kótai Áron vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel** jogcímén jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

9./ A felek úgy állapodnak meg, hogy a vevő az ingatlant **a teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg jogosult birtokba venni, tekintettel arra, hogy kerítés és közmű fogyasztásmérő óra sincs, a birtokbaadásra a felek formális eljárást nem írnak elő**. A vevő a birtokbaadás napjától szedi az ingatlan hasznait, viseli annak költségeit és a kárveszélyt. Az eladó kijelenti, hogy a birtokbaadást követően a szerződés tárgyát képező ingatlan nem szolgál sem az ő, sem harmadik személy bejelentett lakhelyéül, székhelyéül, telephelyéül, vagy fióktelepéül.

10./ Az eladó szavatolja, hogy az ingatlanon valamennyi közmű szolgáltatás beköthető, azonban fogyasztásmérő nem áll rendelkezésre egyik közmű esetében sem.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

11./ A felek nyilatkoznak arról, hogy az eladó magyar települési önkormányzat, az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges okiratok a szerződés mellékletét képezik.

Az eladó képviselője kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötésére érvényes testületi határozattal rendelkezik, amelynek kivonata a jelen szerződés mellékletét képezi.

A vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, ingatlanszerzési és szerződéskötési képessége korlátozva nincs.

12./ A vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját (6600 Ft-ot), valamint a visszerhes vagyonszerzési illetéket (forgalmi érték 4 %-a) viselni köteles. A vevő tudomásul veszi az eljáró ügyvéd tájékoztatását a visszerhes vagyonszerzés esetén fizetendő illeték mértékéről, a kedvezmények és mentességek igénybevételének feltételeiről.

Ennek ismeretében a vevő úgy nyilatkozik, hogy az ingatlanon lakóházat kíván építeni, amelyre tekintettel igénybe veszi az illetéktörvény 26. § (1) bekezdésének a.) pontjában foglalt illetékmentességet. Az illetékmentesség részletes feltételeit a vevő ismeri.

Az eladó megbízott számviteli szakember útján már tájékozódott a jelen jogüggyellett felmerülő adó és közteher fizetési kötelezettségeiről, ezzel kapcsolatban kioktatásra nem tart igényt.

13./ A felek rögzítik, hogy épület hiányában az ingatlan nem tartozik a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya alá, így energetikai tanúsítvány beszerzése fogalmilag kizárt.

14./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény – a továbbiakban Pmt. – , valamint a 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről 32. § alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. A Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el azzal, hogy az eladót a polgármester képviseli.

Eljáró ügyvéd, mint adatkezelő tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a megkötendő szerződésben szereplő adataikat kezeli. Az adatkezelés jogszerűsége a GDPR 6. cikk b.) pontja „az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett egyik fél, vagy az a szerződés megkötését megelőzően az érintett kérésére történő lépések megtételéhez szükséges;” és a GDPR 6. cikk c.) pontja „az adatkezelés az adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges;”. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az adatkezelés időtartama jelen szerződés megkötésétől számított 10 év a 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről (Üttv.) 53. § (5) bek. alapján. 10 év leteltét követően az adatvédelmi irányelv szerint az adatok törlésre kerülnek.

15./ A felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az okiratban foglalt letétkezeléssel, valamint a földhivatal előtti képviselőjük ellátásával **dr. Szolnoki Róbert** (8000 Székesfehérvár, Rákóczi út 8. fszt. 31.) ügyvédet bízzák meg, aki az okirat ellenjegyzésével úgy nyilatkozik, hogy **a megbízást elfogadja**. A felek a jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak és – a bejegyzési engedély vonatkozásában – letéti szerződésnek is tekintik, amely jogviszony vonatkozásában eladó a letevő, ügyvéd a letéteményes, vevő pedig az okirat kedvezményezettje. A felek hozzájárulnak, hogy az ügyvéd az általuk megadott email címeiken tartsa a kapcsolatot velük és ezen címekre okiratokat küldjön számukra.

A felek a szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Gárdony, 2021. május ...

Gárdony Város Önkormányzat

eladó

képviseli: Tóth István polgármester

Kótai Áron

vevő

Az okiratot Gárdonyban, 2021. május ... napján **ellenjegyzem:**

