

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Martonvásár Város Önkormányzata (székhelye: 2462 Martonvásár, Budai út 13.; adószám: 15727433-2-07; törzsszám: 15727433; statisztikai számjel: 15727433-8411-321-07; számlavezető OTP Bank Nyrt.; bankszámla szám: 11736082-15727433-00000000; képviseli: Horváth Bálint polgármester), mint eladó a továbbiakban **eladó**

másrészről

Varga Ferenc (születési neve Varga Ferenc születési hely és idő: , anyja neve: , személyi azonosító: 3, adóazonosító jel: , állampolgárság: magyar, személyi igazolvány száma: , lakcím igazolvány száma: , lakóhelye: 2462 Martonvásár, utca szám, tartózkodási helye: , , mint vevő, továbbiakban **vevő** (a továbbiakban együtt: szerződő felek vagy felek) között alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint:

Előzmények

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a/2025. megrendelési számú tulajdoni lap tanúsága szerint **eladó kizárólagos, forgalomképes törzsvagyont, tulajdonát képezi a Martonvásár belterület 457 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület művelési ágú, 706 m² alapterületű, természetben 2462 Martonvásár, Béke utca 14/A szám alatt található ingatlan.**

2. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlan jogi és természetbeni határai szerződő felek tudomása szerint megegyeznek, a térképmásolat, és az ingatlanról az eladó megbízásából Dettre Csaba felsőfokú műszaki értébecslő, ingatlan-vagyon értékelő (névjegyzék szám: Szfvár 866/2014.) által készített értébecslés felek rendelkezésére áll. Az ingatlan az értébecslésben foglaltak szerint egyenes oldaltelekkel határolt, trapéz alaprajzú, természetes vízfolyás melletti telek, melynek megközelítése csak a közvetlenül szomszédos magán-illetve állami tulajdonú telkeken keresztül lehetséges, melyekre azonban földhasználati jog vagy átjárási szolgalmat teherként bejegyezve nincs. Építéshatósági szempontból nem beépíthető, mert a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 27.d) feltételt (ti: 27. építési telek: az a telek amely, a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik, b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított, c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik) nem teljesítő zárvány telek. Az értébecslés megállapításai alapján egy esetleges telekköszvevonást követően a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet előírásai miatt is korlátozottan beépíthető marad a terület.

3. Az eladó nyilatkozik ennek megfelelően, hogy jelen okirat aláírását megelőzően az 1. pontban megjelölt ingatlanon hatósági engedélyhez kötött építési munkára nem került sor. Az ingatlanra a közművek bevezetésére nem került sor, azonban azok az utcáról beköthetőek.

4. Eladó rögzíti, hogy a 85/2025. (III.18.) számú KT határozat alapján a 2025. március 3. napján készült fent hivatkozott értébecsléssel összhangban zárt, egyfordulós pályázatot hirdetett meg a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra, mely pályázat feltételeinek egyedül megfelelő, az ajánlattételi határidőig érvényes pályázatot benyújtó pályázója és aszámú határozat alapján nyertese jelen szerződés vevője. Felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlant külsőleg megtekintette, így a vétel a jelenlegi műszaki állag ismeretében történik. Eladó ugyanakkor rögzíti, hogy a fenti tájékoztatáson túlmenően nincs tudomása olyan rejtett hibáról vagy hiányosságról, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatát megakadályozná, korlátozná.

.....
Horváth Bálint
polgármester
eladó képviselőként

.....
Varga Ferenc
vevő

.....
dr. Csepregi Boglárka
egyéni ügyvéd
KASZ: 36074094

5. Az 1. pontban megjelölt ingatlan per- teher és igénymentes, azon széljegy nem szerepel. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, az eladó nyilatkozik továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan átruházása vonatkozásában más személlyel semmiféle szerződést nem kötött, továbbá semmilyen olyan jognyilatkozatot nem tett vagy cselekményt nem eszközölt, amely a tulajdoni lapon a mai napon feltüntetett állapothoz képest változást eredményez vagy eredményezhet és, hogy egyéb ilyen tényről vagy körülményről sincs tudomása.

Az adásvétel tárgya

6. Az eladó eladja, a vevő megvásárolja – minden tehertől mentesen - az 1. pontban írt ingatlannak az eladó tulajdonában álló kizárólagos tulajdoni hányadát azzal, hogy az eladó a tulajdonjog átruházásán felül az ingatlan birtokát is a vevőre ruházza át.

7. Az ingatlan kölcsönösen kialakított vételára összesen **11.800.000 Ft, azaz Tizenegymillió-nyolcszázezer forint**, amelyet a vevő legkésőbb 2025. július 30. napjáig fizet meg az eladó számára az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11736082-15727433-00000000 számú számlára. Felek rögzítik, hogy a jelen ügylet az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa törvény) 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján (ti.: *mentes az adó alól a beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése, kivéve az építési telek (telekrész) értékesítését*) mentes az Áfa fizetési kötelezettség alól, tekintettel arra, hogy a szerződéskötés időpontjában a szerződés tárgyát képező, az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján kivett, beépítetlen terület valójában nem alkalmas építési telek funkcióra, az zárványtelek, közút kapcsolattal nem rendelkezik, így nem felel meg az Áfa törvény 259. § 7. pontjában foglalt építési telek fogalomnak (*építési telek: az olyan a) telek, amely beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közeledésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m, továbbá amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak, b) telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál (építési terület) és amely egyúttal nem minősül beépített ingatlannak.*).

8. Az eladó nyilatkozik, hogy az ingatlannal kapcsolatos vagyoni igénye teljes egészében kielégítést nyer és a vevővel szemben további követelést nem támaszt.

9. Az eladó - a teljes vételár megfizetése esetére - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. (bejegyzési engedély) Az eljáró ügyvéd jelen szerződést csak a teljes vételár kifizetésének részére történő igazolása után jogosult és köteles a Földhivatalhoz benyújtani.

10. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra az eladó, valamint a vevő között 2024. augusztus 1. napjától MV-98. számon határozatlan időre bérleti szerződés jött létre. Vevő, - aki egyben a jelen pontban rögzített bérleti szerződés bérlője - vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződésre tekintettel a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 15 napon belül a hivatkozott bérleti szerződést a bejegyzés napjára visszamenőleges hatállyal közös megegyezéssel – a szerződés, illetve a jogszabály alapján szükséges elszámolások mellett - megszünteti.

11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jogosult tulajdonosként az ingatlan birtokába lépni és birtokba lépése napjától viseli annak terheit, illetőleg élvezi hasznait. Felek rögzítik ugyanakkor, hogy a 10. pontban foglalt bérleti szerződésre tekintettel a Vevő jelenleg is az adás-vétel tárgyát képező ingatlanok birtokában van, viseli azok terheit, illetőleg élvezi hasznait.

.....
Horváth Bálint
 polgármester
 eladó képviselőként

.....
Varga Ferenc
 vevő

.....
dr. Csepregi Boglárka
 egyéni ügyvéd
 KASZ: 36074094

12. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanba hatóságilag vagy cégjogilag bejelentett természetes vagy jogi személy (egyéb cég) nincsen, az a vevő által birtokba vehető állapotban van. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás a jelenlegi állapotban történik.

13. Eladók szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, szolgálat- és igénymentességét, valamint, hogy az ingatlant adó-, illeték- vagy közüzemi egyéb díjhátralék nem terheli, amennyiben ilyen terhelné, annak kiegyenlítéséről az eladó gondoskodik. Az eladó szavatosságot vállal továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanban nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, annak nincs az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett használatra jogosultja, akinek az eladáshoz hozzájáruló nyilatkozata beszerzésére lenne szükség, vagyis az ingatlannal csak és kizárólag az eladó jogosult rendelkezni.

14. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a Magyar Állam a nemzeti vagyonról szóló CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg. Az (5) bekezdés rendelkezései alapján az elővásárlási jog gyakorlására 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.

Fenti rendelkezéseknek megfelelően jelen szerződés a Felek között akkor hatályosul, ha a Magyar Állam nem él a jogszabályban biztosított elővásárlási jogával, melyet a vevő tudomásul vesz. Felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:222. §-a alapján, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Az ajánlat közzétele a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg. Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja. Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

15. Jelen szerződéssel kapcsolatos költségek közül a tulajdoni lap díja az eladót, míg az okiratszerkesztő ügyvéd munkadíja, a földhivatali eljárási díj, valamint a vagyonszerzési illeték a vevőt terheli. A vevő tudomásul veszi, hogy az illeték mértéke a megszerzett vagyon terheivel nem csökkentett értéke utáni 4 %.

16. Eladó kijelenti, hogy a magyar jog szerint törvényesen létrehozott települési önkormányzat képviselőjeként rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez szükséges jogosultsággal, felhatalmazással. Vevő kijelenti, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes **magyar állampolgár**, szerződéskötési képessége nem kizárt, vagy korlátozott.

17. Felek kijelentik, hogy nincs folyamatban ellenük, illetve nem fenyegeti őket olyan peres, vagy egyéb eljárás, amely veszélyeztetné, vagy akadályozná a jelen szerződés teljesítését Felek kijelentik továbbá, hogy nincs tudomásuk olyan tényről, vagy körülményről, mely a jelen szerződés megkötését, teljesítését akadályozná, gátolná, tulajdonszerzési és tulajdon-átruházási korlátozás alá nem esnek, ügyletkötési jogosultságuk teljes a 12. pontban foglaltak figyelembevételével.

18. A Felek meghatalmazzák **dr. Csepregi Boglárka egyéni ügyvédet** (kamarai azonosító száma: 36074094, ügyvédi igazolvány száma: 00016075, székhelye: 2462 Martonvásár, Fehérvári út 5/B,

.....
Horváth Bálint
 polgármester
 eladó képviselőként

.....
Varga Ferenc
 vevő

.....
dr. Csepregi Boglárka
 egyéni ügyvéd
 KASZ: 36074094

csepregi.boglarka@gmail.com, telefon: +36301784005), hogy jelen jogügylet kapcsán őt a hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje, amely meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogad. A meghatalmazás nem terjed ki a NAV Illetékosztály előtti eljárásra.

19. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés tartalmát az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen elmagyarázta, továbbá részletes felvilágosítást adott a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a hatályos adó- és illeték szabályairól.

20. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a Feleket arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. rendelkezései alapján ügyfél átvilágítási, és indokolt esetben bejelentési kötelezettség terheli a Felek, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyfél-azonosítási kötelezettségük keretében a jelen okiratot félként aláíró személyek jogszabályban előírt személyi adatait a jelen megállapodásban rögzíti. Az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyfél-azonosítást a jelen megállapodást aláíró Felek által bemutatott eredeti, a jogszabály szerint erre alkalmas okiratok alapján folytatta le.

21. Jelen megállapodást aláíró Felek a megállapodás aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az általuk bemutatott okiratokról, személyes okmányokról másolatot készítsen, és adataikat a jelen megállapodással összefüggésben a jogszabályban foglalt kötelezettségei teljesítése érdekében, annak során kezelje.

22. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. §-ának (3) bekezdése szerint az épület energetikai jellemzőit a rendelet előírásai szerint tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó meglévő épület (önálló rendeltetési egység, lakás) ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén. Szerződő felek a rendelet 3. §-ának (3) bekezdése alapján, rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlanra tanúsítványt nem kell készíteni.

A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés 6 eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készült. Szerződő felek a fenti szerződést – annak hangos felolvasása és értelmezése után – az okiratszerkesztő előtt, sajátkezűleg, azzal írják alá, hogy akaratukkal mindenben megegyezik.

Martonvásár, 2025.....

.....
Horváth Bálint
polgármester
 Martonvásár Város Önkormányzata
 eladó képviselőjében

.....
Varga Ferenc
 vevő

Záradék: Jelen szerződést Martonvásár Város Önkormányzata képviselő-testülete ..számú, ..napon hozott határozatával hagyta jóvá.

Készítettem és ellenjegyzem Martonvásár, 2025.:

Az ellenjegyző ügyvéd neve:

dr. Csepregi Boglárka

kamarai azonosító száma: 36074094

.....
Horváth Bálint
polgármester
 eladó képviselőjében

.....
Varga Ferenc
 vevő

.....
dr. Csepregi Boglárka
 egyéni ügyvéd
 KASZ: 36074094