

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Varga Ferenc (születési neve Varga Ferenc születési hely és idő:, anyja neve:, személyi azonosító jel:, adóazonosító jel:, állampolgárság: magyar személyi igazolvány száma:, lakcím igazolvány száma:, lakóhelye: 2462 Martonvásár, szám, tartózkodási hely:, mint eladó a továbbiakban **e l a d ó**

másrészről

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 vevő, továbbiakban **v e v ő**, között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1./ Az eladó eladja, a vevő megvásárolja, minden tehertől mentesen, az eladó kizárólagos tulajdonát képező **Martonvásár Zártkert 3013/1 hrsz. alatt bejegyzett, szőlő és gazdasági épület, községi mintatér művelési ágú, természetben 2462 Martonvásár, Orbánhegyi u. 19. szám alatti 3. minőségi osztályú, 2062 m² alapterületű és 14,68 AK értékű ingatlant, melyen egy pince-présház épület található. Az ingatlan Martonvásár Város zártkertjében fekszik. Az ingatlan a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 5.§ 17. pontja, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 3. § értelmében mező-és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.**

Az ingatlant a Fejér Vármegyei Kormányhivataltól megrendelésszámon napján lekért tulajdoni lap másolat tanúsága szerint (melyet felek áttanulmányoztak) az ingatlan tehermentes, 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 büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy semmilyen olyan jognyilatkozatot nem tett vagy cselekményt nem eszközölt, amely a tulajdoni lapon a feltüntetett állapothoz képest változást eredményez vagy eredményezhet és hogy egyéb ilyen tényről vagy körülményről sincs tudomása.

Az eladó az ingatlan birtokát is vevőre ruhazza át a 4. pontban írtak szerint. A vevő az ingatlan természetbeni elhelyezkedését és állagát ismeri. Felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlant megtekintette, így a vétel a jelenlegi állapot ismeretében történik.

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlanon egy védelem alatt álló épület található, melynek bejárata az utcára nyílik. Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2014. (XI.26.) számú, a helyi építési szabályzatról szóló rendelete alapján, övezeti besorolását tekintve az ingatlan Mk – kertés mezőgazdasági területen helyezkedik el, mely övezetben a beépítés szabadon álló. Az építési övezet elsősorban a szőlőtermesztés és kertészeti termelés, valamint az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményeinek elhelyezésére szolgál. Az övezeten belül a telek beépíthetősége 3 % (legfeljebb 25 m²) megengedett, 3,00m-es maximális épületmagasság mellett. Lakóépület építését a HÉSz tiltja a területen. A legkisebb kialakítható telek területe 1500 m², a minimális utcafronti szélesség 14 m. Az ingatlan telekterülete és utcafronti szélessége egyaránt meghaladja az előírt mértéket. Beépíthetősége nem éri el ugyan a maximális beépíthetőséget, de a présház beépített (34,50 m²) alapterülete nagyobb 25 m²-nél, így azon további ingatlanfejlesztés (telekosztás épületbővítés) nem hajtható végre.

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2018 (IV.11.) számú, a településképp védelméről szóló önkormányzati rendeletének 2.§ (8) pontja az alábbiak szerint definiálja a helyi védett épületet: helyi egyedi védelem alatt álló olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképp megőrzése érdekében, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás. A védelem érdekében további szigorú jogszabályi feltételrendszert határoz meg az épület külső megjelenésével, fenntartásával kapcsolatosan: „az egyedi védelem alatt álló érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége, állapotának fenntartását és megőrzését megfelelő használattal kell biztosítani, és nem bontható el; továbbá a helyi egyedi védelem alatt álló építmények eredeti külső megjelenését: a.) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész és befoglaló méreteit, b.) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben, c.) ha ismert, eredeti színhatását, ha nem ismert, a feltételezhető színhatását, meg kell őrizni és/vagy helyre kell állítani.”

Megjegyzendő továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan községi mintatérként szerepel, azaz a községben alkalmazott, szőlő művelési ágat és föld-minőségi osztályt jellemző hivatkozási terület. Az épület hagyományos építéstechnológiával létesült, vélhetően az 1800-as évek első felében.

.....
Varga Ferenc
eladó

.....
Horváth Bálint
polgármester
vevő képviselőtében

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

A préház alépitményi rendszere, alapfeltárás hiányában pontosan nem meghatározható, vélhetően a dongaboltozatos pince szerkezeti kialakításával megegyező, agyagba rakott terméskő szerkezet. Tartószerkezeti falai vegyes anyagúak, részben terméskő, részben tömésfalak. Födémszerkezete, a fedélszékkal egybeépített hagyományos ácsszerkezetű kötőgerendákból áll, melyek a szarufák osztásával megegyező távolságokban kerültek rögzítésre a sárgerendába. Tetőhéjalása hornyolt cserép. Homlokzati nyílászárói egyrétegű üvegezéssel ellátott, kapcsolt gerébtokos ablakok, bejárati ajtaja pallótokos kétszárnyú ajtó. Az épületen belüli térelhatároló válaszfal rendszer nem épült, az épület egy helyiséges. Padozata homokba ágyazott téglaburkolat. Falainak felületképzése mészfestés. Fűtése kéménybe kötött fatüzelésű öntöttvas kályha. Az épületen belül a villamosenergia hálózat kiépített, a helyiség világítása mennyezeti függeszték. A helyiségen belül, padlóba épített deszkaajtón keresztül közelíthető meg a pincelejáró.

Eladó ugyanakkor rögzíti, hogy nincs tudomása olyan rejtett hibáról vagy hiányosságról, amely az ingatlan rendeltetészerű használatát megakadályozná, korlátozná. A szerződő felek rögzítik, - figyelemmel a Fétv. 13.§ (3) bekezdésében foglaltakra, - hogy a vevőt törvényes elővásárlási jog a jelen szerződés (adásvétel) tárgyát képező ingatlanra, sem a Földforgalmi törvény sem egyéb jogszabály, sem szerződés alapján nem illeti meg.

2./ Az 1. pontban körülírt – **dologösszességként értékesítésre kerülő** - ingatlan kölcsönösen kialakított vételára **mindösszesen 19.900.000 Ft, azaz Tizenkilencmillió-kilenszázézer forint, mely vételáron belül a föld ellenértéke 7.900.000,- Ft, azaz Hétmillió-kilenszázézer forint, a felépítmények (épület és pince) együttes értéke 12.000.000,- Ft, azaz Tizenkettőmillió forint.** Felek rögzítik, hogy a kialakított vételár az ingatlan reális piaci értékének megfelel, azt az összes körülmény gondos mérlegelésével, Detre Csaba felsőfokú műszaki értékbecslő, ingatlan-vagyron értékelő (névjegyzék szám: Szfvár 866/2014) 2025. március 3. napján kelt értékbecslése alapján állapították meg. A vételárat a vevő legkésőbb 2025. július 31. napjáig egy összegben és átutalással fizet meg az eladónak az Eladó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett, 10101119-35941900-01006004 számú bankszámlájára.

Felek a teljesítés ezen formáját kölcsönösen elfogadják az összegek akkor tekintendők megfizetettnek, amikor az a fenti bankszámlán maradéktalanul jóváírásra került. Az eladó a fenti számlára történő utalást kifejezetten a saját kezéhez történő, szabályszerű teljesítésnek ismeri el.

Felek tudomásul veszik, hogy a vevő teljesítésének tényét írásban igazolni kötelesek az okiratszerkesztő ügyvéd számára annak érdekében, hogy az ügyvéd eljárhasson a vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzése érdekében. Az okiratszerkesztő jelen okirat ellenjegyzésével kötelezettséget vállal arra, hogy a földhivatali értesítésről a feleket annak kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül e-mailben/telefon útján tájékoztatja.

3./ **Az eladó a Ptk. 6:216 §-ának (1) bekezdése alapján az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.** Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan a vevő tulajdonjogának, adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan **hozzájáruló nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezi (5 eredeti példányban).** Felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a 2. pontban írt teljes vételár maradéktalan, a vevő által igazolt és az eladó által nyugtázott megfizetésével egyidejűleg jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatalhoz 2 eredeti és 1 másolati példányban benyújtani, amennyiben jelen szerződés a felek között hatályosul.

4./ A vevő a teljes vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg jogosult az ingatlan birtokába lépni és birtokba lépése napjától viseli az ingatlan terheit és élvezeti hasznait. Az eladó ezen időpontig köteles az ingatlant megtekintett, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban a vevő rendelkezésére bocsátani. Az eladó köteles gondoskodni arról, hogy valamennyi, az ingatlanba hatóságilag vagy cégjogilag esetlegesen bejelentett személy, illetve cég kijelentése megtörténjen a birtokbaadást követő 30 napon belül. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben erre nem kerül sor, úgy a vevő a 146/1993. (X. 26.) Korm. rendelet 35. §-a alapján járhat el, és intézkedhet a bejelentettek kényszerkijelentése iránt, illetve a 2006. évi V. törvény, a cégtörvény alapján törvényességi felülvizelési eljárást kezdeményezhet.

5./ Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan – 1. pontban megjelölt korlátozáson túlmenően - per, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy másnak olyan joga, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, nem áll fenn. Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlant adó-, illeték-, és közüzemi vagy egyéb díjhátralék nem terheli, amennyiben ilyen terhelné, annak kiegyenlítése az eladó kötelezettsége. Az eladó szavatosságot vállal továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlannak 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.

.....
Varga Ferenc
eladó

.....
Horváth Bálint
polgármester
vevő képviselőjében

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

6./ Szerződő felek a Ptk. 6:218. §-a alapján rögzítik, hogy jelen szerződés költségei (így a földhivatali eljárási díj, tulajdoni lap díja és az okiratszerkesztő munkadíja), valamint az illeték a vevőt terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy a visszerthes vagyonátruházási illeték mértéke a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. Felek rögzítik, hogy a Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül, tekintettel arra, hogy települési önkormányzat. Az eladót az ingatlan megszerzésének időpontjára figyelemmel sja-fizetési kötelezettség nem terheli.

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

8./ Felek tudomásul veszik, hogy a Fftv. 10. §-a értelmében a föld tulajdonjogát csak természetes személy, vagy tagállami állampolgár szerezheti meg. A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

A Fftv. 11. § (1) bekezdése értelmében a 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát - a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében - az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel. A (2) bekezdés c) pontja alapján a föld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára, továbbá ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából szerezheti meg.

A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5. §-ának 7. pontjában írt földművesnek nem minősül, a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt (figyelemmel arra is, hogy a tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület, alrészlet területnagyságát is be kell számítani)

Felek rögzítik, hogy Fftv. 11. § (1) és (2) bekezdés c) pontja alapján a Vevő mint a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészt településfejlesztés céljára szerzi meg.

Vevő kijelenti, hogyszámú képviselő-testületi határozat értelmében a földet a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott településfejlesztési, településrendezési közfeladat ellátása érdekében szerzi meg, melynek keretében az Eladó hosszútávú célja a helyi építészeti örökség védelme, rövidtávú cél pedig a fenti jogszabályhely 9. pontjában rögzített helyiséggazdálkodási közfeladat ellátása keretében, - összhangban a 15. pontban rögzített sport-, és ifjúsági közfeladatokkal - a helyi cserkész szervezet számára, illetve további ifjúsági szerveződések számára találkozási, gyülekezési helyszíneként való biztosítás. . így a tulajdonszerzése nem ütközik a földtörvény 10. § -ában foglaltakba.

Felek rögzítik, hogy a Fftv. 13. § (1) bekezdésében foglalt feltételek a szerzés céljára tekintettel nem állnak fenn, azaz a szerző félnek jelen szerződéssel nem kell vállalnia, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá nem kell vállalnia, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Fftv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő a Fftv. 14. § (1) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, azaz földhasználati díjtartozása. Vevő a Fftv. 14. § (2) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdona nem sérti a földtörvény 16. §-ában és 17. §-ában írtakat.

9./ Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait a Fftv., a Fétv és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályozza, melyet szerződő felek betartani kötelesek. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy föld eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik - a földtörvény 18. §-ában írt személyek elővásárlásra jogosultak. Felek rögzítik, hogy a Fftv. 20. § c) pontjára tekintettel elővásárlási jog nem áll fenn, mivel jelen szerződésbe foglalt jogügylet a Fftv. 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adás-vétel.

Felek rögzítik, hogy a Vevő általi - jelen szerződés tárgyát képező - ingatlan szerzésekor a Fftv. 36. § (1) bekezdés h) pontja szerint nem kell alkalmazni a hatósági engedélyeztetés szabályait, azaz az ingatlan elidegenítése és megszerzése a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon más, törvényen, és megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.10./ A Felek meghatalmazzák **dr. Csepregi Boglárka egyéni ügyvédet** (kamarai azonosító száma: 36074094, ügyvédi igazolvány száma: 00016075, székhelye: 2462 Martonvásár,

.....
Varga Ferenc
eladó

.....
Horváth Bálint
polgármester
vevő képviselőjében

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

Fehérvári út 5/B, csepregi.boglarka@gmail.com, telefon: +36301784005), hogy jelen jogügylet kapcsán őket 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.

Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés tartalmát az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen elmagyarázta, továbbá részletes felvilágosítást adott a Ptk., valamint a hatályos adó- és illeték szabályokról és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény vonatkozó rendelkezéseiről, a hatályos földforgalmi, adó- és illeték szabályokról. 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 őt 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. 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.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adás-vételi szerződés akkor hatályosul közöttük, amikor a külön okiratban foglalt, Felek között a Martonvásár belterület 457 helyrajzi számú, kivett, beépítetlen terület művelési ágú, 706 m² alapterületű, természetben 2462 Martonvásár, Béke utca 14/A szám alatt található ingatlanra létrejött adásvételi szerződés kapcsán az elővásárlásra jogosult Magyar Állam nyilatkozata a Vevőhöz megérkezik, vagy a külön okiratban foglalt szerződés tekintetében az elővásárlásra jogosult a jogszabályban meghatározott határidő alatt nem nyilatkozik.

Szerződő felek a fenti szerződést – annak hangos felolvasása, elolvasása és értelmezése után – az okiratszerkesztő előtt, sajátkezűleg, azzal írják alá, hogy akarattal mindenben megegyezik.

Martonvásár, 2025.....

.....
Varga Ferenc
 eladó

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

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

.....
Varga Ferenc
 eladó

.....
Horváth Bálint
polgármester
 vevő képviselőjében

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