

Hirdetése független: 2024. 03. 20. közzététel napja: 2024. 03. 21.
Az elővásárlási jogiathozat megtekintése hídva álló 30 napos
határidő utolsó napja: 2024. 04. 19. E határidő elmulasztása jogvesztő!
A független nem minősül az adásvételi szerződés közzétételéhez.
Ingatlan adásvételi szerződés
Hirdetése lezárta: 2024. 04. 22.

mely létrejött egyrészről **Felsőörs**, 2024. 03. 20. **Dr. Szabó Balázs** polgármester **jeles**

Felsőörs Község Önkormányzata (törzsszáma: , adószáma: , statisztikai
számjele: , székhelye: 8227 Felsőörs, Szabadság tér 2.) – képviseli: **Szabó**

Balázs polgármester –, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**), másrésztől

Burián Gergő (szül: Burián Gergő,

, an.: ,

sz.sz.: ,

adóazonosító jel:

) 1117, Budapest, Nádorliget utca 5/B, 7. em.

701. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**),

Eladó és Vevő együttesen, mint Felek (továbbiakban: **Felek**) között alulírott helyen, napon és
feltételekkel:

1. Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll a **Felsőörs zártkert 1221/3 hrsz-ú, 1908 m²** területű, „a) zártkerti művelés alól kivett terület 1082 m², b) rét 826 m²” művelési ágú ingatlan. Az ingatlant illeti a Felsőörs zártkert 1234/1 hrsz-ú ingatlant terhelő kúthasználati szolgalmi jog és vízmerítési szolgalmi jog, valamint a Felsőörs zártkert 1234/1 hrsz-ú ingatlant terhelő átjárási szolgalmi jog. Az ingatlan villamosáram, és ivóvíz közművel van ellátva. Az ingatlan területén egy 24 m² alapterületű, leromlott állapotú, faszervezetű épület található. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint per-, teher- és igénymentes. Felek rögzítik azt is, hogy az ingatlan az Eladó forgalomképes vagyonába tartozik.
2. Eladó képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról szóló 14/2021. (XI. 15.) sz. önkormányzati rendelet alapján a 119/2023. (11. 13.) sz. önkormányzati határozattal kijelölte értékesítésre az 1. pontban megjelölt ingatlant.
3. A pályázati kiírásra egy pályázat érkezett, melyet a Képviselő-testület elfogadott, egyúttal az **8/2024. (01. 31.) sz.** határozatával felhatalmazta a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a szerződés aláírására.
4. A 2-3. pontban foglalt előzményekre tekintettel Felek egymással az alábbiakban foglaltak szerint adásvételi szerződést kötnek.
5. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant az előzetes megtekintés és tájékozódás után a **Tóth Roland** ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményének alapulvételével megállapított és a Felek által elfogadott **nettó 32.700.000,-Ft + 27% ÁFA**, azaz **bruttó 41.529.000,-Ft** (azaz bruttó Negyvenegymillió-ötszázhuszonkilencezer forint) vételárért.
6. *Eladó szavatolja*, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, és az ingatlanon harmadik személyeknek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését, illetve az ingatlanra vonatkozó rendelkezési jogát, avagy az ingatlan használatát akadályozná vagy kizárná. Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlan nem szolgál valamely jogi személy részére székhelyül, telephelyül vagy fióktelepül. Eladó tájékoztatja továbbá Vevőt az ingatlan hasznosíthatóságáról, beépíthetőségéről, valamint a Helyi Építési Szabályzat rendelkezéseiről, és annak 2024. február 6-án bekövetkezett módosításáról is.
7. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette és azt az általa ismert jelenlegi állapotában vásárolja meg, ebbe beleértve azt a tényt is, hogy az ingatlan nyugati – az Oportó utcával határos – felén az ingatlan egy részüben végződik, mely karbantartást igényel. Vevő elismeri továbbá, hogy az Eladó egyértelműen és teljeskörűen tájékoztatta az ingatlan beépíthetőségével kapcsolatban, s a vonatkozó szabályokat, előírásokat valamint a bekövetkezett módosításokat maga is áttanulmányozta és megismerte.
8. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan hasznosításával, az azzal való rendelkezéssel kapcsolatban a pályázati kiírásban, illetve a vonatkozó jogi szabályozásban lefektetett követelményekhez képest további kikötést, feltételt a Vevővel szemben nem támaszt.

Felsőörs Község Önkormányzata

képv.: **Szabó Balázs** polgármester

Eladó

Burián Gergő

Vevő

9. Felek megállapodnak, hogy Vevő a bruttó 41.529.000,-Ft (azaz bruttó Negyvenegymillió-öttszázhuszonkilencezer forint) vételárat a jelen szerződés vonatkozásában a Magyar Állam képviseletében elővásárlásra jogosult MNV Zrt. nemleges nyilatkozatáról, illetőleg az MNV Zrt. továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a szerinti elővásárlási jogosultak részére nyitva álló határidő lejártáról való tudomásszerzését követő 15 (azaz tizenöt) napon belül egy összegben utalja át Eladónak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú számlájára. Eladó nyilatkozik, hogy az utalás útján történő teljesítést elfogadja, de egyúttal Felek rögzítik, hogy a fizetés akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az összeget az Eladó számláján jóváírták. Eladó a fenti összeg bankszámláján történő jóváírásának napját követő 8 napon belül kiállítja a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelő számlát.
10. Felek rögzítik, hogy *Eladó magyar honos jogi személy*, a 2011. évi CLXXXIX. tv. 41. § (1) bek. szerinti települési önkormányzat, *Vevő* pedig cselekvőképes, nagykorú *magyar állampolgár*, s közöttük adás-vételi szerződés megkötését egyik fél részéről sem zárja ki sem jogszabály, sem hatósági határozat, sem egyéb rendelkezés.
11. Szerződő Felek kijelentik, hogy *Vevő* a szerződés 1. pontjában meghatározott *ingatlan birtokába a vételár megfizetésének napján lép*. Vevő a birtokba lépés napjától szedi az ingatlan hasznait, illetve viseli annak terheit és költségeit. Az ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.
12. Felek rögzítik, hogy jelen jogügylet kapcsán *a Magyar Államot* a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése alapján *elővásárlási jog* illeti meg. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződést az elővásárlási jogra való felhívással az aláírását követő 3 (azaz három) napon belül megküldi a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat gyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére.
13. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés vonatkozásában a Magyar Államot a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján megillető elővásárlási jogon túlmenően a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a alapján harmadik személyek részére is *elővásárlási jog* áll fenn, így a vételi ajánlatot közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, melynek érdekében az Eladó 8 (azaz nyolc) napon belül átadja a szerződést Felsőörs Község Önkormányzata Jegyzőjének, aki gondoskodik a szerződés anonimizálásáról, és a vonatkozó hirdetmény 30 (azaz harminc) napra történő közzétételéről. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 (azaz nyolc) napon belül a beérkezett, illetve a személyesen átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi Eladó részére.
14. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az MNV Zrt. elfogadó vagy nemleges nyilatkozatának a részére történő kézbesítését követően haladéktalanul, illetve az MNV Zrt. részére biztosított határidő lejártát, továbbá a Felsőörs Község Jegyzője által a 13. pontban foglaltak szerint készített iratjegyzék átvételét követő 3 (azaz három) napon belül tájékoztatja Vevőt és eljáró ügyvédet a jogosultak nyilatkozatáról, vagy arról, ha a határidő eredménytelenül eltelt.
15. Vevő kijelenti, miszerint tudomással bír arról, hogy amennyiben a 12. vagy a 13. pont szerinti elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy a jelen szerződés tárgyát képező – az 1. pontban meghatározott – ingatlan tulajdonjogát a jelen szerződésben foglalt feltételekkel a Magyar Állam, vagy a 13. pont szerinti elővásárlásra jogosult szerzi meg. Vevő ezen rendelkezéseket tudomásul veszi.

Felsőörs Község Önkormányzata
képv.: Szabó Balázs polgármester
Eladó

Burián Gergő
Vevő

16. Jelen adásvételi szerződés Felek között akkor lép hatályba, ha a Magyar Állam az elővásárlásra vonatkozóan nemlegesen nyilatkozik, vagy a számára az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelenül eltelt, és a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a szerinti jogosultak sem éltek elővásárlási jogukkal.
17. Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő magyar állampolgár természetes személy, és megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésben foglalt feltételeknek, mivel a tulajdonában lévő föld területnagysága a jelen szerződés alapján megszerzett földterület és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület egybeszámításával sem haladja meg az 1 ha-t, és részarány-tulajdona nincs, így nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá. Vevő továbbá kijelenti, hogy sem az ő, sem a közeli hozzátartozói tulajdonában lévő termőföld mennyisége nem haladja meg a település összes termőföld területének 1/4-ét, illetve az 1000 hektárt.
18. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
19. Vevők kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
20. Vevő vállalja, hogy a jelen ügylet tárgyát képező termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
21. Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 36. § (1) bekezdés b/ pontja alapján jelen szerződés vonatkozásában nincs szükség a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására.
22. Felek kötelezettséget vállálnak arra, hogy jelen szerződés teljesítésével kapcsolatosan tisztességesen és jóhiszeműen járnak el, kölcsönösen együttműködnek egymással, továbbá minden olyan nyilatkozatot késedelem nélkül megtesznek, amely a szerződés teljesedésbe menéséhez szükséges.
23. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg általa aláírt nyilatkozatot helyez négy példányban letétbe az adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya *Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát, az 1. pontban meghatározott ingatlanra, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze*, egyúttal saját tulajdonjogát törölje onnan. Ezen nyilatkozatot letétkezelő ügyvéd Eladónak a vételár maradéktalan megfizetéséről adott tájékoztatását követően jogosult és köteles Vevő részére kiadni, illetve az illetékes Földhivatalhoz (Kormányhivatalhoz) benyújtani. Eljáró ügyvéd az Eladótól kapott tájékoztatást követő 3 (azaz három) munkanapon belül köteles a tulajdonjog-bejegyzési kérelmet benyújtani a Földhivatalnak (Kormányhivatalnak). Jelen adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül.
24. Eladó nyilatkozik, hogy Vevő jogosult jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályára azzal, hogy Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kérik az eljárás függőben tartását az Eladó által a bejegyzési engedély beadására meghatározott, de legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

Felsőörs Község Önkormányzata
képv.: Szabó Balázs polgármester
Eladó

Burián Gergő

Vevő

25. Felek a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Földhivatal (Kormányhivatal) valamint az MNV Zrt. előtti képviselőjükkel *Dr. Hegedűs Tamás egyéni ügyvéd* (8200 Veszprém, Szabadság tér 9., KASZ: 36061384) bízják meg. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja. Felek jelen megbízást tényvázlatnak is tekintik.
26. Felek kijelentik, hogy a jogügyletkez kapcsolódó kérdésekről, különösen a polgári jogi, a földforgalmi, az ingatlan-nyilvántartási, valamint az adó- és illetékszabályokról eljáró ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta őket.
27. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylet megkötésekor sem ténybeli, sem jogi tévedésben nem voltak, sem kényszer, sem fenyegetés hatása alatt nem állottak, miért is az őket e címen, továbbá feltűnő értékaránytalanság címén megillető megtámadási jogukról kölcsönösen és kifejezetten lemondanak.
28. Okiratszerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy az ingatlan adatait a Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap másolat, Felek adatait a hivatalos nyilvántartásokból lekért, valamint a Felek által bemutatott igazolások, igazolványok alapján vette fel, amely adatoknak az iratokkal való egyezőségét Felek is ellenőrizték. Felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd nem vállal felelősséget a fentiek szerint igazolt adatoktól való bárminemű eltéréstől, illetőleg a jogügyletet érintő bármely tény vagy adat elhallgatásából, valamint a szerződő Felek rosszhiszemű magatartásából eredő károkért.
29. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben Felek a Ptk. (2013. évi V. törvény), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
30. Felek esetleges jogvita esetén egyeztetést kísérelnek meg, ennek eredménytelensége esetére pedig a Veszprémi Járásbíróság, illetve perértéktől függően a Veszprémi Törvényszék illetékességét ismerik el.

Felek a jelen 4 oldalból és 30 pontból álló, az általuk értett magyar nyelven készült szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, áttanulmányozás, megmagyarázás és megértés után 8 eredeti példányban – melyből egy példány biztonsági papíron készült – írják alá.

Felsőörs, 2024. február 19.

Felsőörs Község Önkormányzata
képv.: Szabó Balázs polgármester
Eladó



Burian Gejza
Vevő

Ellenjegyzem:
Felsőörs, 2024. február 19.

Eladó pénzügyi ellenjegyzése:
Felsőörs, 2024. február 19.

Dr. Gáspár-Fekete Judit jegyző
megbízásából:

dr. Könyvzi Pápor
kirendeltségvezető

Regehyéné Király Andrea
pénzügyi és számviteli osztályvezető

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Felsőörs, 2024. február 19.

Dr. Hegedűs Tamás ügyvéd
KASZ: 36061384
8200 Veszprém, Szabadság tér 9.
Tel.: 06/30/35-15-915
Adószám: 54339286-2-39
17600066-00374383-00200004