

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

- tervezet -

a gödöllői ingatlan-nyilvántartásban **2111 Szada 2745** helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tárgyában

.....

SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Képviseli: Pintér Lajos Polgármester
mint **Eladó**

és

.....

SZ. A.

Vevő

között

Szadán, 2022. január-én.

Ellenjegyzem: Szadán, 2022. január ...-én

DR. BABICZKY ANDREA ÜGYVÉD

KASZ: 36056630

Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda
Dr. Babiczky Andrea Ügyvéd
Iroda: 2100 Gödöllő, Remsey Jenő krt. 21. I/3.
Pest Megyei Ügyvédi Kamara I/92.
KASZ: 36056630

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Székhely: 2111 Szada, Dózsa György út 88.

Adószám: 15730545-2-13

KSH Statisztikai számjel: 15730545-8411-321-13

Törzskönyvi Azonosító szám: (PIR azám): 730545

Fenntartó azonosító: 10035010

Államháztartási Egyedi Azonosító: 740131

Képviseli: Pintér Lajos polgármester

Bankszámlaszám:

mint ELADÓ

másrészről

SZ. A.

Születési név: **Sz. A.**

Anyja neve:

Születési hely és idő:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Lakcím:

mint **VEVŐ**, a továbbiakban együtt: **Szerződő felek** között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

BEVEZETŐ

1./ **Felek** az eljáró ügyvéd által a www.foldhivatal.hu honlapon keresztül elérhető online Földhivatali-nyilvántartás igénybevételevel 2022. január 4. napján lehívott tulajdoni lap alapján egyezően megállapítják az Eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) által nyilvántartott **2111 Szada 2745** helyrajzi számon felvett 7490 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

1.2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem látható, a III. részen nincs bejegyzés, azaz az Ingatlan per-, teher és széljegy mentes.

SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS TARTALMA

2./ Eladó jelen szerződés keretében eladja Vevőnek **igény- per- és - tehermentesen**, kellék - és jogszatosság terhe mellett a kizárólagos tulajdonát képező

2111 Szada 2745 hrsz-on

.....
Szada Nagyközség Önkormányzat

Eladó

Képviselésében: Pintér Lajos Polgármester

.....
Sz. A.

Vevő

nyilvántartott „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 7490 m² nagyságú ingatlan **1/1 arányú tulajdoni illetőségét** (továbbiakban: Ingatlan) az alábbiakban meghatározott feltételek mellett:

3./ Vevő a 2./ pontban körülírt Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségét **1/1 arányban vásárolja meg** Eladótól jelen szerződés keretében az általa már megismert és megtekintett állapotban, vállalva az alábbiakban meghatározott feltételeket.

3.1./ Eladó jogszavatossága tudatában kijelenti, hogy Szada Nagyközség Önkormányzat képviselő testületének 134/2021. (XII.9.) számú KT határozata az Ingatlant forgalomképesé nyilvánította, kijelenti továbbá, hogy az Ingatlannal kapcsolatos rendelkezési joga teljes. Eladó kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés ingatlan-nyilvántartáson kívüli, hitelezővédelmi igényeket/érdekeket nem sért, az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, nem áll bírói zárlat alatt. Eladó szavatolja továbbá, hogy a jelen szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepelne.

4./ Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy az Ingatlan jogilag rendezetlennek minősül, tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási adataival ellentétben nem beépítetlen terület, hanem erdő, mely az Országos Erdőállomány Nyilvántartásban is szerepel /E15. számon/. A hatályos HÉSZ 17. § (3) bekezdése szerint „EV” azaz védelmi rendeltetésű erdőnek minősül. A 17. § (2) bekezdés szerint az erdő igénybevételére kizárólag az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján van lehetőség. Az Ingatlan Szada, Dózsa Gy. út – Ezredes utca és Tél utca által körül határolt terület természetben.

5./ Eladó azzal a feltétellel adja el Vevőnek az Ingatlant, hogy azon Vevő köteles, átminősítést követően, benzinkutat üzemeltetni, melynek teljesítésére Vevő **2024. június 30-ig** vállal kötelezettséget. Vevő tehát jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon benzinkutat létesít vagy létesíttet és üzemeltet legkésőbb **2024. június 30. napjáig**.

6./ Felek megállapodnak abban, hogy Vevő 5./ pontban meghatározott kötelezettségének biztosítására az Ingatlanra Eladó javára visszavásárlási jogot kötnek ki a Ptk. 6: 225. § 6:226 §-ai alapján. A visszavásárlási jog időtartama megegyezik a Vevői kötelezettség teljesítési határidejének lejáratával, azaz **2024. június 30.** napjáig érvényes. A visszavásárlási jog tekintetében Felek rögzítik az Eladó által megfizetendő visszavásárlási jog vételára megegyezik a Vevő által fizetendő vételárral azaz 7.900.000,-Ft azaz hétmillió-kilencszázezer forint, melyet Eladó köteles jogának írásbeli gyakorlásával egyidejűleg Vevő részére megfizetni.

7./ Felek megállapodnak továbbá abban is, hogy a visszavásárlási jog biztosítására az Ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalmat kötnek ki. Az elidegenítési és terhelési tilalom akkor szűnik meg, amikor Eladó élt a visszavásárlási jogával, illetve amikor Vevő az 5./ pontban írt kötelezettségét teljesítette, **a benzinkút jogerős működési/üzemeltetési engedélyét az Eladónak bemutatta**, amely esetben Eladó köteles kiadni haladéktalanul a visszavásárlási jog és az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó törlési engedélyét Vevőnek 5 eredeti példányban. **A visszavásárlási jog gyakorlásának akadálytalansága biztosítékként a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanra 2024. június 30-ig sem ő, sem esetleges jogutódja nem kezdeményez telekalakítási eljárást.**

.....
Szada Nagyközség Önkormányzat
Eladó
 Képviselében: Pintér Lajos Polgármester

.....
Sz. A.
Vevő

VÉTELÁR

8./ Felek a szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének vételárát – a jelenlegi forgalmi- és értékviszonyokra és az ingatlan állapotára tekintettel – **7.900.000,-Ft azaz Hétmilió-kilencszázezer forintban** határozzák meg. Szerződő Felek a vételárát a forgalmi viszonyok és az ingatlan állapota és elhelyezkedése alapján érték arányosnak fogadják el, e körben a megtámadási jogukról jelen szerződés aláírásával lemondanak a 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) alapján.

8.1./ Felek megállapodása alapján a vételárát Vevő az alábbiak szerint fizeti meg Eladó kezeihez:

8.2./ Vevő a mai napon a teljes vételárát, **7.900.000,-Ft azaz Hétmilió-kilencszázezer forint** összegű vételárát utalással megfizette az Eladónak, mely összeg átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

9./ Eladó jelen szerződés keretében – a teljes vételár megfizetésére tekintettel - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és egyben kéri, hogy a 2./ pontban körülírt Ingatlan **1/1 arányú tulajdoni illetőségére Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.**

9.1./ Felek együttesen kéri feltétlenül és visszavonhatatlanul, a vevői tulajdonjog bejegyzéssel egyidejűleg a 6./ pontban alapított **visszavásárlási jog** Eladó javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, és annak biztosítására **elidegenítési, terhelési tilalom bejegyzését** az Eladó javára. A visszavásárlási jogot Eladó **2024. június 30.** napjáig jogosult gyakorolni.

BIRTOK ÁTRUHÁZÁS, KÁRVESZÉLY ÁTSZÁLLÁSA

10./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a mai napon köteles Eladó az ingatlan birtokának Vevőre történő átruházására, (Ptk. 6:215 § (2) bek.) aki ezen időponttól kezdve teljes terjedelemben szedi annak hasznait és viseli terheit. Eladó ezen időpontig - tehát a birtokba adásig - igazolni köteles Vevő felé, hogy az ingatlant tartozás nem terheli. A birtokba adásig felmerülő költségek Eladót, az ezt követően jelentkező költségek értelemszerűen Vevőt terheli.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

7./ Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket - mint például a visszterhes vagyon átruházási illetéket, ügyvédi költséget – Vevő viseli.

7.1./ Szerződő Felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat

.....
Szada Nagyközség Önkormányzat
Eladó

Képviselőtében: Pintér Lajos Polgármester

.....
Sz. A.
Vevő

közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.

8./ Felek előtt ismert, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról rendelkező 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) 32/A. § (1) bekezdése alapján az első fokú ingatlan-nyilvántartási eljárásért eljárásonként 6.600,- (Hatezer-hatszáz) Ft összegű díjat kell fizetni a változással érintett ingatlanok darabszámának megfelelően, jelen esetben mindösszesen 6.600,- Ft összeget. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen eljárási díjat ő köteles viselni és megfizetésének igazolását azt a jelen szerződést készítő, illetve ellenjegyző ügyvéd részére az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadni vagy az Ügyvédi Iroda drbabczkyandrea@gmail.com email címére elküldeni.

A földhivatali eljárási díj megfizetésének adatai.

átutalás címzettje: Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala

Számlaszám: 10023002-00302247-00000000,

Közlemény rovat: Szada 2745 adásv. Eladó: Szada Nagyközség Önk. Vevő: **Sz. A.**

Összeg: 6.600,-Ft.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy az Eladó teljes jogképességgel rendelkező önkormányzat, jogi személy, így a jogszabályok értelmében elidegenítési, szerzési képessége korlátozva nincs. Eladó nevében Pintér Lajos polgármester, Szada Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének **...../2022. (I.27.)** számú határozata alapján jogosult jelen szerződés megkötése során eljárni. Szerződő felek kijelentik, hogy Vevő Szőke András teljes jog- és cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, így a jogszabályok értelmében elidegenítési, szerzési képessége korlátozva nincs.

10./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Felek adatai tekintetében. 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.

11./ Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

12./ Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **dr. Babczky Andrea Ügyvédi Irodát** (kamarai lajstromszám: I/92, székhely: 2100 Gödöllő, Remsey krt. 21. I/3. ügyintéző: dr. Babczky Andrea ügyvéd, igazolványszám: Ü-103257., Tel: + 36 28 545 015, + 36 30 2490249, e-mail: drbabczkyandrea@gmail.com, KASZ: 36056630) az iratok elkészítésével, ellenjegyzésével és a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) előtti ingatlan-

.....
Szada Nagyközség Önkormányzat

Eladó

Képviselőtében: Pintér Lajos Polgármester

.....
Sz. A.

Vevő

Mai napon ellenjegyzem: Szadán, 2022. január ...-án

Dr. Babczky Andrea Ügyvéd

Székhely: 2100 Gödöllő, Remsey Jenő krt. 21. I/3.

KASZ: 36056630

nyilvántartási képviselettel. A meghatalmazás kiterjed az ingatlan-nyilvántartási kérelem ill. a B400 sz. NAV adatlap kitöltésére és benyújtására is. Megbízott a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elvállalja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

13./ A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak és az egyszemélyes ügyvédi irodákra vonatkozó szabályzatában foglaltaknak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezetni, és irattárában, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni és a JÜB nyilvántartáson keresztül az adatokat lekérni. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják a személyes adataik kezeléséhez a jogügylet teljes lezárásáig terjedő időre a GDPR előírásai szerint.

14./ Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és egybehangzó értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírták azzal, hogy az itt nem érintett és esetlegesen felmerülő kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szada, 2022. január ...

.....
Szada Nagyközség Önkormányzat
Eladó
Képviseletében: Pintér Lajos Polgármester

.....
Sz. A.
Vevő

Mai napon ellenjegyzem: Szadán, 2022. január ...-án
Dr. Babiczky Andrea Ügyvéd
Székhely: 2100 Gödöllő, Remsey Jenő krt. 21. I/3.
KASZ: 36056630