

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9., statisztikai számjele: 15734202 8411 321 19, adószáma: 15734202-2-19, képviseli: Porga Gyula polgármester), mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrésztől Kovács József (születési neve: f. születési hely, idő: Veszprém. anyja neve: Sámson Ágota Gizella, személyi azonosító jele: J, adóazonosító jele: állampolgársága: magyar) 8200 Veszprém, Ft. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

- Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Veszprém 0309 helyrajzi számú, 1190 m² területű, 1.75 AK értékű, „a) kivett lakóház, udvar; b) gyümölcsös” művelési ágú külterületi ingatlan.
- A tulajdoni lap tanúsága szerint az 1. pontban megjelölt ingatlant az alábbiak terhelik:
 - III/1. sorszám alatt a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség javára bejegyzett védőterület. „Veszprém Séd-völgyi vízbázis külső védőterület, a használati korlátozásokat a KDT KTVF 5687/2008. számú határozata tartalmazza.
 - III/2. sorszám alatt az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog a 8/1327/2013 és 8/1328/2013 számú változási vázrajz, területkimutatás és az FES-01/4440-3/2013 számú jogerős határozat szerinti területre.
- Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokat a 2018.10.12. napján a TAKARNET rendszerből lekérdezett 30005/90026/2018. megrendelés számú tulajdoni lap alapján állapították meg. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.
- Szerződő felek rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az 1. pontban meghatározott ingatlanra földhasználati jog nincs bejegyezve.
- Eladó eladja, Vevő megveszi 1/1 arányban az 1. pontban meghatározott ingatlant az általa megtekintett és megismert állapotban, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 139/2018. (IX.20.) határozatában megállapított nettó 7.000.000,- Ft., azaz hétmillió forint vételárért.

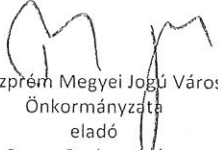
Felek megállapítják továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező adásvétel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében mentes a forgalmi adó alól tekintettel arra, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan beépített ingatlannak minősül.

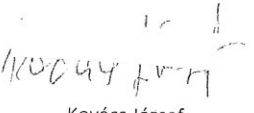
Eladó ezennel kijelenti, hogy nem élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdésében foglalt lehetőséggel, és a 86. § (1) bekezdés j) –k) pontja szerinti ingatlan értékesítését nem tette adókötelessé.

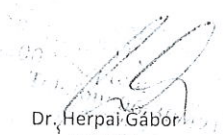
- Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan földnek minősül, ezért vonatkoznak rá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18-20.§-ában foglalt elővásárlási joggal kapcsolatos szabályok. Ennek értelmében szerződő felek jelen szerződést egyben elfogadott vételi ajánlatnak tekintik.

Szerződő felek rögzítik, hogy fentiekre tekintettel a Földforgalmi törvény 21. §-ában foglalt rendelkezések értelmében a vételi ajánlatot a szerződés aláírásától számított 8 napon belül az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

- Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés közöttük akkor hatályosul, ha a kifüggesztett vételi ajánlatra a rendelkezésre álló határidőn belül nem tesz elfogadó nyilatkozatot semelyik, a fentiekben megjelölt elővásárlásra jogosult személy.


Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
eladó
képv. Porga Gyula polgármester


Kovács József
vevő


Dr. Hérpai Gábor
ügyvéd

8. Vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában felsorolt egyik elővásárlási jogosulti kategóriába sem tartozik bele, továbbá elővásárlási joga más jogszabály, illetve szerződés alapján sem áll fenn az adásvétel tárgyát képező ingatlanra.

9. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő – az ingatlan megvásárlására irányuló pályázat benyújtásával egyidejűleg – igazolta, hogy 2018.10.12. napján pályázati biztosíték címén megfizetett Eladó részére **1.500.000,- Ft-ot**, azaz egymillió-ötszázezer forintot, mely összeget felek **foglalóként** a vételár részének tekintenek, s amelynek megfizetését Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, azaz tisztában vannak azon jogszabályi körülménnyel, hogy a szerződés meghiúsulása esetén – a felróhatóságtól függően – az adott foglaló elvész, a kapott foglalót pedig kétszeres összegben kell visszafizetni. A szerződés teljesülése esetén az adott foglaló a vételárba beszámít. Amennyiben jelen jogügylet egyik félnek sem, vagy mindkét félnek felróhatóan hiúsul meg, úgy a felek az eredeti állapotot állítják helyre a foglaló összegének visszafizetése mellett.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan teljes vételárának fennmaradó részét, vagyis **5.500.000,- Ft-ot**, azaz ötmillió-ötszázezer forintot jelen szerződés valamennyi fél által történő aláírását követő **legkésőbb 30 napon belül** számla ellenében átutalással fizeti meg Eladó részére Eladó OTP Banknál vezetett **11748007-15430001** számú számlaszámára. Szerződő felek a vételárat akkor tekintik teljesítettnek, amikor az Eladó számláján jóváírásra kerül.

10. Abban az esetben, amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike esetleg élne elővásárlási jogával, úgy Eladó jelen okirat aláírásával a részére egyébként járó vételárat Vevőre **engedményezi**, és hozzájárul ahhoz, hogy az esetleges elővásárlási jogával élő a vételárat közvetlenül a Vevő részére teljesítse.

11. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az ingatlan állapotát, jellemzőit ismeri, azt megtekintett állapotban vásárolja meg.

12. **Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a pályázati kiírásnak megfelelő állapotra visszaállítja, így az időközben leszerelt elektromos áram közüzemi szolgáltatást saját költségére visszakölteti.**

13. Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan Veszprém Megyei Jogú Város hatályos Szabályozási Terve alapján Evh jelű, honvédelmi rendeltetésű védő erdőövezetbe tartozik. A terület honvédelmi érdekességű, védelmi erdők létesítésére és fenntartására szolgál.

14. Vevő nyilatkozik, miszerint tudomással rendelkezik az adásvétel tárgyát képező ingatlan, illetve annak környezetét érintő közművekkel kapcsolatos jellemzőkről, egyben kötelezettséget vállal az esetlegesen útban lévő közművek – saját költségen történő – áthelyezésére.

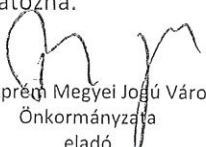
15. Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan bármilyen vezetékektől való mentességéért Eladó szavatosságot nem vállal.

16. A pályázati dokumentáció 10.4. pontja szerint: *Az ajánlattevő köteles saját felelősségére a meghirdetett vagyonelemmel kapcsolatos közhiteles nyilvántartások adatairól és a vétel tárgyának tulajdonságairól, állagáról, állapotáról (akár saját költségére szakértő igénybevételével) a pályázat benyújtását, illetve a pályázati biztosíték megfizetését megelőzően meggyőződni.*

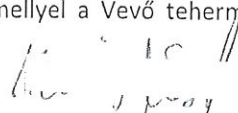
A pályázati dokumentáció 10.4. pontban foglaltakra is figyelemmel az esetleges kellékszavatossági igények tekintetében Eladó a felelősségét kizárja. A felelősség kizárása nem vonatkozik a Ptk. 6:152. §-ban foglalt szerződésszegésért való felelősségre.

17. Eladó a jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan – a 2. pontban meghatározott védőterület és vezetékjog bejegyzésén felül – **per-, teher-, és igénymentes**, továbbá – a fentiekben részletezett elővásárlási jogokon kívül – harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga, vagy követelése, amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná.

18. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.


Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
eladó

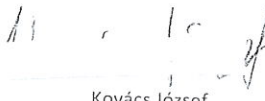
képv. Porga Gyula polgármester

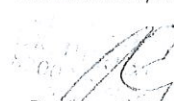

Kovács József
vevő


Dr. Herpál Gábor
ügyvéd

19. Szerződő felek megállapodása alapján Eladó köteles az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát legkésőbb a teljes vételár Eladó részére történt megfizetésének a napján a Vevőre átruházni. Vevő az átruházás időpontjától viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait, továbbá ezen időpont irányadó a kárveszély átszállása szempontjából is.
20. Vevő a Földforgalmi törvény 13-15. §-ai alapján az alábbiak szerint nyilatkozik:
- Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a föld 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 – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlanon földhasználati jogviszony áll fenn, az ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
21. Eladó az 5. pontban meghatározott teljes vételár hiánytalan kifizetéséig fenntartja tulajdonjogát, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő javára szóló bejegyzési engedélyt állít ki, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vevő „vétel” jogcímén történő 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az 1. pontban megjelölt ingatlanra. A bejegyzési engedélyt Eladó okiratszerkesztő ügyvédnél 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezte, melyet eljáró ügyvéd a teljes vételár Eladó részére történt hiánytalan kifizetését követően jogosult és köteles az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.
- A fentiekre tekintettel szerződő felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy Eladó fentiekben hivatkozott tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatának csatolásáig, de legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történt benyújtását követő 6 hónapig a beadvány elintézését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja értelmében tartsa függőben.
22. Vevő nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum és birtokmaximum mértékébe.
- Vevő tudomással rendelkezik a Földforgalmi törvény azon rendelkezéséről, mely szerint: „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.”
23. Vevő a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
24. Szerződő felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés b) pontja szerint: „Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez.”
25. Szerződő felek megállapítják, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 1. § (2) bekezdése b) pontja szerint a szerződés tárgyát képező ingatlan a nemzeti vagyon körébe tartozik, így a Magyar Államot jelen jogügylet tekintetében a nemzeti vagyonról szóló törvény 14. § (2) bekezdése szerinti és ott szabályozott elővásárlási jog illeti meg.
26. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében az épület energetikai jellemzőit a rendelet előírásai szerint – amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal – tanúsítani


Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
eladó
képv. Porga Gyula polgármester


Kovács József
vevő


Dr. Hérpai Gábor
ügyvéd

kell meglévő épület (önálló rendeltetési egység, lakás) ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén, melynek elkészítéséről és Vevőnek történő átadásáról a tulajdonos kötelessége gondoskodni.

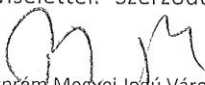
Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozik a fenti jogszabályhely. Eladó vállalja, hogy legkésőbb a birtokbaadásig átadja Vevő részére a tanúsítványt.

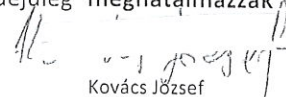
27. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú, **magyar állampolgár** és szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.
28. Eladó kijelenti, hogy jogi személyiséggel és jogképességgel rendelkező **önkormányzat** és szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.
29. Eladó kijelenti, hogy a képviselőtében eljáró polgármester eljárési jogosultságát igazoló iratok 50233/2010. ügyszám alatt a T. Földhivatalhoz már becsatolásra kerültek. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi XLII. törvény 37. § (3) bekezdése alapján Eladó jogi képviselője útján ezúton nyilatkozik, hogy a T. Ingatlanügyi hatósághoz benyújtott igazolások a jelen kérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviselői jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.
30. Jelen szerződést eladó Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 177/2018. (X.18.) számú határozatának felhatalmazása alapján kötötte meg.
31. A vagyonszerzési illeték és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei Vevőt terhelik.
32. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos illeték- és adójogszabályokat eljáró ügyvéd megismertette velük, azt megértették.
33. Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése alapján „a visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%”.
34. A szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta a tényállást illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
35. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. § (1) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

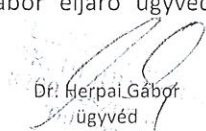
Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében a Pmt. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó, a Pmt. 7. § (3) bekezdés alapján bemutatott okiratról – a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, az e törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából – másolatot készítsen, adataikat rögzítse, illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd Pmt. 22-23. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a személyazonosságuk igazolásának ellenőrzése érdekében rögzített adat, továbbá a személyazonosságukra vonatkozó egyéb dokumentáció másolatát az ügyfél-átvilágítás eredményét elfogadó szolgáltató rendelkezésére bocsáthassa.

36. Szerződő felek **megbízák és meghatalmazzák** a Földesi-Herpai Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Szabadság tér 8. 1.em.) – eljáró ügyvéd: dr. Herpai Gábor – jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság, az illetékes települési önkormányzat jegyzője, illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, az elővásárlásra jogosult személyek előtti teljes körű képviselővel. Szerződő felek egyidejűleg **meghatalmazzák** dr. Herpai Gábor eljáró ügyvédet, hogy


Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
eladó
képv. Porga Gyula polgármester


Kovács József
vevő


Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

helyettük és nevükben az illetékes adóhatóság felé benyújtandó B400 jelű adatlapot aláírásával lássa el. Eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadja.

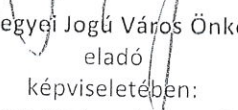
37. Felek az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdésének figyelembevételével úgy rendelkeznek, és kifejezetten kérik, hogy az eljáró ingatlanügyi hatóság -a jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett- az ügyben keletkezett bejegyző határozatot számukra is kézbesítse.

38. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.


Jelen szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtt – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról –helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Jelen, föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges egy példánya a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.27.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, minden oldala folyamatos sorszámozással került ellátásra, és lapjai oly módon kerültek nemzeti színű zsinórral összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Ennek érdekében ellenjegyző ügyvéd a nemzeti színű zsinórt matricával leragasztotta és a matricát a papírt is érintő módon aláírta.

Veszprém,


Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
eladó
képviselében:
Porga Gyula polgármester

Ellenjegyzem:
Veszprém,

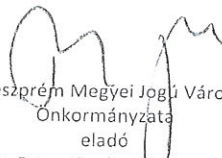

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

Veszprém, 2018. november 13.


Kovács József
vevő

Ellenjegyzem:
Veszprém, 2018. november 13.


Dr. Herpai Gábor
ügyvéd


Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
eladó
kép. Porga Gyula polgármester

Kovács József
vevő

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

