

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a Budakörnyéki Járási Földhivatalhoz 50125/2/2014.10.14 ügyiratszámom benyújtott aláírási címpéldány és a polgármester helyettesítése rendjéről, valamint az alpolgármesterek közötti feladat - és munkamegosztásról szóló 6/2014. számú utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrésztől,

VÁCZI PÉTER

(születési neve: _____ születési hely és idő: _____, anyja neve: _____ személyi azonosítója: _____ lakóhelye: _____, szem. ig. sz.: _____ adóazonosító jele: _____) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**), (a továbbiakban **Eladó és Vevő: „Felek”**) között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Jelen adásvételi szerződés (továbbiakban: „**Szerződés**”) tárgyát képezi a Budaörs zártkert 8860/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, mindösszesen 1033 m² területű, 4.31 AK jövedelmű ingatlan Eladó tulajdonában lévő 1/1 tulajdoni hányada (II./5. sz. bejegyzés) (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).
2. A TAKARNETRŐL az Ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat szerint az Ingatlan terheli az ELMŰ Hálózati Kft-t illető 8 m² területű vezetékjog, ezen kívül az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes, Eladó kizárólagos tulajdonát képezi.
3. Eladó a 2. pontban rögzítettekért – ideértve még az ingatlan-nyilvántartáson kívüli teljes per-, teher- és igénymentességet is – szavatosságot vállal, valamint kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: „**Földforgalmi Törvény**”) 18.§-a alapján és a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerinti elővásárlási jogokon kívül a vétel tárgyát képező Ingatlan más jogszabályban biztosított elővásárlási jog nem terheli.
4. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen Szerződés érvényességi feltétele, hogy a Vevő megfeleljen a Földforgalmi Törvény rendelkezéseinek, továbbá a Szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy törvényekben felsorolt elővásárlási jogosultak az elővásárlási jogukkal ne éljenek.
5. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény szerint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és megszerezheti az Ingatlan tulajdonjogát, mert a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
6. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi Törvény 21. § (1) bekezdése értelmében a jelen adásvételi szerződésbe foglalt, és a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot a Szerződés aláírásától számított 8 napon belül közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal Budaörs Város Önkormányzat Jegyzője útján, hirdetményi úton. A Jegyző a Szerződést 60 napra kifüggeszti, melynek levételét követően megküldi a Szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek hatósági jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából.
7. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi Törvény 21. § (1) bekezdése értelmében az Eladónak jelen Szerződést a Földforgalmi Törvényen kívül a más törvényen és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Eladó kijelenti, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn. Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa Eladó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. §-a alapján elővásárlási jog nem áll fenn, ugyanakkor a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14.§ (2) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Felek erre tekintettel tudomásul veszik, hogy Eladó az elővásárlásra

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula,
alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Váci Péter
Vevő

29

29

jogosult Magyar Államot a szerződés aláírását követő 15 napon belül jelen szerződés megküldésével írásban megkeresi azzal, hogy nyilatkozzon, kíván-e élni elővásárlási jogával.

8. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetőleg vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi Törvény 14.§).
9. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a tulajdonát képező termőföld területe – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának és a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságának a beszámításával - az egész ország területén az 1 hektárt, ill. 6.000 AK értéket nem haladja meg. Kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi Törvény rendelkezési szerint az Ingatlan tulajdonjoga megszerzésének akadálya nincs.
10. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik és vállalja, hogy a megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja (Földforgalmi Törvény 13.§).
11. A fentiek előre bocsátása után Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megveszi az Ingatlant Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a Vevő által korábban megismert – 33/2019.(II.27.) ÖKT sz. határozatában megállapított 7.980.000,- Ft azaz hétmillő-kilencszáznyolcvanezer forint vételár (a továbbiakban: Vételár) ellenében.
12. Felek kijelentik, hogy alulírott napon ingatlan adásvételi szerződést kötöttek Vevő tulajdonát képező, a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály ingatlan-nyilvántartásában szereplő Budaörs, belterület 4302/4 helyrajzi szám alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 638 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, melynek vételárát a Szerződés 11. pontjában rögzített Vételár összegében határozták meg. Felek megállapodnak, hogy a tartozásaikat követeléseikbe kölcsönösen beszámítják, azaz Eladó a Szerződés 11. pontjában körülírt követelését (tehát a Vételarat) az előbbi jogügyletből fakadó tartozásába beszámítja, valamint Vevő a jelen pontban körülírt jogügylet alapján őt illető követelést a Szerződés alapján keletkezett tartozásba beszámítja abban az esetben, ha az Ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog jogosultja nem él az elővásárlási jogával, és a Szerződés ennek következtében hatályosul. Amennyiben az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási jogával, úgy az elővásárlásra jogosult a Vételarat az Eladó részére az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatának Eladóval történt közlésével egyidejűleg köteles megfizetni Eladó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára.
13. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan mindenkori helyi építési szabályzatában foglalt szabályozási vonallal érintett terület részét térítésmentesen Eladó felhívásától számított 30 napon belül tulajdonába adja oly módon, hogy minden ehhez szükséges jognyilatkozatot Vevő megtesz, bele értve azt is, hogy a tulajdonjog Eladó részére történő – ellenérték nélküli - átruházása (ajándékozás) érdekében ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződést aláírja. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő jelen pontban foglalt késedelmes teljesítésére napi 5.000 Ft késedelmi kötbért kötnék ki, melyet Vevő 8 napon belül köteles Eladó részére megfizetni. Vevő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy a kötbér jogalapját és mértékét – bármilyen jogcímen – vitássá tegye, vagy annak mérséklését kérje.
14. Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ban foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy a részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
15. Eladó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Vevő cselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
16. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant adó és adók módjára behajtható köztartozás nem terheli. Az Ingatlannak legjobb tudomása szerint nincs rejtett hibája, mindezek valóságáért Eladó szavatosságot vállal. Eladó kijelenti

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula,
alpolgármester.

dr. László Jenő
ügyvéd

Vácsi Péter
Vevő

továbbá, hogy semmi olyan tényről, körülményről nincsen tudomása, amely az Ingatlan használhatóságát hátrányosan befolyásolhatja, Vevő tulajdonszerzését akadályozza.

17. Eladó a teljes Vételár megfizetéséig az **Ingatlan tulajdonjogát fenntartja**. A Vételár teljes összegű kifizetése – ide értve a 12. pontban foglalt beszámítást is -, és a mezőgazdasági igazgatási szerv végleges és végrehajtható eredeti határozatának Eladó általi kézhezvételének esetére Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdonjoga Vevő javára – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi azt a nyilatkozatot, amelyben a fenti feltételek teljesülése esetére hozzájárul Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez (Bejegyzési Engedély). Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Vételár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása és a mezőgazdasági igazgatási szerv tulajdonszerzést támogató végleges és végrehajtható eredeti határozatának kézhezvételét vagy a Szerződés 12. pontjában foglalt beszámítás hatályosulása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Vevő részére kiállított Bejegyzési engedély a Feleknek kiadásra, illetőleg a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához benyújtásra kerüljön a maradék példányok ügyfeleknek történő kiadása mellett, illetőleg, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon. A vételár teljes kifizetését Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli igazolása, vagy a Vételár kifizetéséről szóló eredeti banki igazolás, vagy elővásárlásra jogosult nyilatkozata hiányában a Szerződés 12. pontja bizonyítja.
18. Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29/A. § (1) bekezdése alapján **kérik a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályától az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.**
19. A jelen Szerződéssel együtt járó minden díj-, költség- és illetékfizetési kötelezettség a Vevőt terheli.
20. Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték. Felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
21. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva, valamint a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya, valamint Budaörs Város Jegyzője előtti képviseletük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást. Eladó és Vevő kéri a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittlinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Bíró Gyula,
alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Váczai Péter
Vevő

22. A jelen Szerződéssel nem érintett, esetlegesen felmerülő kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi Törvény, a 2013. évi CCXII. törvény, a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásai az irányadók.
23. Felek jelen Szerződést, közös átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a Szerződést az okiratot szerkesztő ügyvéd Budaörs Város Jegyzőjének és a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának jóváhagyó határozatával együtt jogosult és köteles ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához beadni.

Budaörs, 2019. március „25.”

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén, helyette:

Bíró Gyula
alpolgármester



Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2019. március „ ”

2019 MÄRC 22.

Budaörs, 2019. 03.19.

Váci Péter
Vevő

A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Budaörs, 2019. március „19.”

Eladó vonatkozásában ellenjegyzem:
Budaörs, 2019. 03.25



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a Budakörnyéki Járási Földhivatalhoz 50125/2/2014.10.14 ügyiratszámom benyújtott aláírási címpéldány és a polgármester helyettesítése rendjéről, valamint az alpolgármesterek közötti feladat - és munkamegosztásról szóló 6/2014. számú utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről,

VÁCZI PÉTER

(születési neve: _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____,
személyi azonosítója: _____, lakóhelye: _____, szem ig. sz.: _____,
, adóazonosító jele: _____) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

(a továbbiakban Eladók és Vevő: „**Felek**”) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1. **Felek** közösen megállapítják, hogy **2019. március 25. napján adásvételi szerződést kötöttek (továbbiakban „Szerződés”) a Budaörs zártkert 8860/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, mindösszesen 1033 m² területű, 4.31 AK jövedelmű ingatlan tárgyában.** Tekintettel arra, hogy a Szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek nem kell jóváhagynia, a Szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására vonatkozó rendelkezéseit, azaz a Szerződés 6. és 17. pontját a következők szerint módosítják azzal, hogy a Szerződés egyéb pontjai változatlanul hatályban maradnak:

6. **Felek** tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi Törvény 21. § (1) bekezdése értelmében a jelen adásvételi szerződésbe foglalt, és a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot a Szerződés aláírásától számított 8 napon belül közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal Budaörs Város Önkormányzat Jegyzője útján, **hirdetményi úton.** A Jegyző a Szerződést 60 napra kifüggeszti. A **Földforgalmi Törvény 36.§ (1) b) pontja értelmében a Szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek nem kell jóváhagynia.**

17. Eladó a teljes Vételár megfizetéséig az **Ingatlan tulajdonjogát fenntartja.** A Vételár teljes összegű kifizetése – ide értve a 12. pontban foglalt beszámítást is - esetére Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdonjoga Vevő javára – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi azt a nyilatkozatot, amelyben a fenti feltételek teljesülése esetére hozzájárul Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez (Bejegyzési Engedély). Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Vételár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása vagy a Szerződés 12. pontjában foglalt beszámítás hatályosulása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Vevő részére kiállított Bejegyzési engedély a Feleknek kiadásra, illetőleg a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához benyújtásra kerüljön a maradó példányok ügyfeleknek történő kiadása mellett, illetőleg, hogy legalább 1 db eredeti

Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula,
alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Váci Péter
Vevő

példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon. A Vételár teljes kifizetését Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli igazolása, vagy a Vételár kifizetéséről szóló eredeti banki igazolás, vagy elővásárlásra jogosult nyilatkozata hiányában a Szerződés 12. pontja bizonyítja.

2. Eladó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Vevő cselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadályja nincs.
3. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya, valamint Budaörs Város Jegyzője előtti képviseletük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő a kéri a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.
4. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.), a Földforgalmi Törvény, a 2013. évi CCXII. törvény, a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásai az irányadók.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

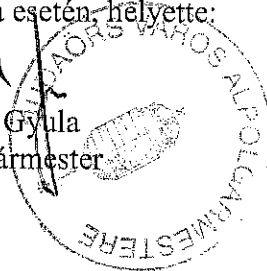
Budaörs, 2019. április „23.”

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén, helyette:

Biró Gyula
alpolgármester



Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Budaörs, 2019. április „23.”

Yáczai Péter
Vevő

A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Budaörs, 2019. április „23.”

