

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS TERVEZET

mely létrejött egyrészről

Nagykőrös Város Önkormányzata (székhelye: 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 5.; törzskönyvi azonosító szám: 731278; statisztikai számjele: 15731278-8411-321-13; adószáma: 15731278-2-13; képviseli: Dr. Czira Szabolcs polgármester), mint fél (a továbbiakban: „**Fél1**”)

másrészről

Richter József (szül.:....., szül. hely és idő:, an.: ..., adóazonosító jele: ..., lakcíme:személyi azonosító jele:) mint fél (a továbbiakban: „**Fél1**”)

Fél1 és Fél2 a továbbiakban együttesen: „**Felek**”

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Az Ingatlanok

1.1 Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás aláírásakor **Fél1 1/1 hányadú, tulajdonát képezi**

- a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által **Nagykőrös külterület 0852/40 hrsz.** alatt felvett, 198 m2 alapterületű, kivett út megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan1**”)
- a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által **Nagykőrös külterület 0852/31 hrsz.** alatt felvett, 3943 m2 alapterületű, kivett út megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan2**”).

1.1.1 Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás aláírásakor Fél2 1/1 hányadú tulajdonát képezi

- a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által Nagykőrös zártkert **12813 hrsz.** alatt felvett, 1824 m2 alapterületű, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan3**”)
- a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által Nagykőrös zártkert **12812 hrsz.** alatt felvett, 1926 m2 alapterületű, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan4**”).

1.2 Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás aláírásakor **Lantai Zsolt** (szül.: ..., szül. hely és idő:, an.:, lakcím: ...) **1/1 hányadú, tulajdonát képezi**

- a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által **Nagykőrös zártkert 12815 hrsz.** alatt felvett, 1486 m2 alapterületű, kert megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan5**”)

- a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által **Nagykőrös zártkert 12817/1 hrsz.** alatt felvett, 4677 m² alapterületű, szántó megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingtatlan6**”)
- a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által **Nagykőrös zártkert 12816 hrsz.** alatt felvett, 806 m² alapterületű, kert megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingtatlan7**”)
- a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által **Nagykőrös külterület 0824/22 hrsz.** alatt felvett, 7470 m² alapterületű, legelő megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingtatlan8**”).

1.3 Felek megállapítják, hogy a 2022. január 27. napján lekért tulajdoni lap másolatok tanúsága szerint az Ingatlanok – az alábbi terhek kivételével – per-, teher- és igénymentesek:

- Ingatlan3 tekintetében vezetékJog az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára III/1. sz. alatt bejegyezve
- az Ingatlan4 tekintetében vezetékJog az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára III/2. sz. alatt bejegyezve
- az Ingatlan5 tekintetében vételi jog 2026.10.07-ig a Fél2 javára III/1. sz. alatt bejegyezve;
- az Ingatlan6 tekintetében vételi jog 2026.10.07-ig a Fél2 javára III/1. sz. alatt bejegyezve;
- az Ingatlan7 tekintetében vételi jog 2026.10.07-ig a Fél2 javára III/1. sz. alatt bejegyezve;
- az Ingatlan8 tekintetében vételi jog 2026.10.07-ig a Fél2 javára III/4. sz. alatt bejegyezve;

1.4 Felek kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlanok egyebekben per-, teher- és igénymentesek, az ingatlan-nyilvántartáson kívül is, továbbá más harmadik személynek nincs olyan joga az Ingatlanok vonatkozásában, amely Felek tulajdonszerzését, birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

1.5 Felek rögzítik, hogy a Fél1 az Ingatlan3-8 tulajdonjogát településfejlesztési céllal kívánja megvásárolni, figyelemmel arra, hogy a Fél1 képviselő testületének 140/2021. (XI. 25.) önkormányzati határozatával döntött a Nagykőrös 12814 hrsz. alatti út aszfaltburkolattal történő ellátásáról, melyhez a Nagykőrös 12814 hrsz. alatti út kiszélesítése, a kiszélesítéshez pedig az úttal szomszédos Ingatlan3-8 tulajdonjogának megszerzése szükséges.

2. Szerződés tárgya

2.1 Felek ezennel megállapodnak, hogy jelen Szerződés 2.2 pontjában rögzített feltételek teljesülése esetén, a jelen szerződésben rögzített tartalommal egymással kölcsönösen végleges ingatlan adásvételi szerződéseket kötnek az egymás tulajdonát képező ingatlanokra, mely alapján az Ingatlanok tulajdonjogát egymásnak értékesítik, akként, hogy

- (i) külön ingatlan adásvételi szerződéssel Fél1 tulajdonában lévő Ingatlan1, valamint Ingatlan2 per-, teher- és igénymentes 1/1 tulajdoni hányadát a Fél1 Fél2-nek eladja, Fél2 pedig megveszi adásvétel jogcímén;
 - (ii) külön ingatlan adásvételi szerződéssel pedig az Ingatlan3-8 tekintetében azok tulajdonjogát Fél2 eladja, Fél1 pedig megveszi adásvétel jogcímén.
- 2.2 Felek megállapodnak, hogy a végleges ingatlan adásvételi szerződéseket az alábbi feltételek teljesülését követő 15 (tizenöt) napon belül kötik meg egymással:
- (i) Fél2 1/1 hányadú tulajdonjoga az Ingatlan5-8 tekintetében bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba;
 - (ii) az Ingatlan1-2 1/1 hányadú tulajdonjogát Fél1 elidegenítheti, e körben különösen, azok tulajdonjoga nem tartozik az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyónába, szükség szerint az elidegeníthetőséghez szükséges művelési ág változás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörténik;
 - (iii) az Ingatlan2 tekintetében a telekalakítás (telekmegosztás) megtörténik, akként, hogy a telekmegosztás a jelen szerződés **1. sz. mellékletét** képező vázrajz szerint megtörténik.
- 2.3 A 2.2 pontban foglalt feltételek közül az (i) pontban foglaltak teljesítése Fél2, a (ii)-(iii) pontban foglalt feltételek teljesítése a Fél1 kötelezettsége. Az egyes fenti feltételek akkor minősülnek teljesítettnek, amikor annak teljesítését Felek egymás, valamint eljáró ügyvéd felé hitelesen igazolták.
- 2.4 Felek megállapodnak, az Ingatlanok együttes forgalmi értéke 1.000.000,- Ft + ÁFA, melyből Ingatlan1-2 forgalmi értéke együttesen 500.000,- Ft + ÁFA, az Ingatlan 3-8 forgalmi értéke 500.000,- Ft + ÁFA. Felek az egyes Ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítják meg:
- Ingatlan1: 30.000,- Ft + ÁFA
 - Ingatlan2: 470.000,- Ft + ÁFA
 - Ingatlan3: 93.000,- Ft + ÁFA
 - Ingatlan4: 93.200,- Ft + ÁFA
 - Ingatlan5: 95.500,- Ft + ÁFA
 - Ingatlan6: 178.200,- Ft + ÁFA
 - Ingatlan7: 28.400,- Ft + ÁFA
 - Ingatlan8: 11.700,- Ft + ÁFA
- 2.5 Felek megállapodnak, hogy amennyiben a 2.2 pontban foglalt feltételeket az arra köteles Fél olyan okból, amelyért felelős, nem teljesíti legkésőbb **2023. december 31-ig**, úgy a másik fél jogosult a jelen szerződéstől elállni.
- 2.6 Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan1-2 vételárát 500.000,- Ft + ÁFA összegben, az Ingatlan 3-8 vételárát 500.000,- Ft + ÁFA összegben határozzák meg. Felek az egymás felé fennálló vételártartozásaikat akként fizetik meg,

hogy kölcsönösen beszámítják saját vételár-követeléseikbe a másik fél felé fennálló vételártartozásukat, ezzel pedig Felek az Ingatlanok vételárát egymás felé maradéktalanul rendezik.

- 2.7 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan5-8 a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatálya alá esik, amelyre tekintettel ingatlanszerzési korlátozások érvényesülnek. Fél1 a Földforgalmi törvény 11. § (2) bekezdés c) pontjára figyelemmel kijelenti, hogy Fél1 a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat és az Ingatlan5-8-at *településfejlesztés* céljára kívánja megvásárolni. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 20. § d) pontjára tekintettel a törvény 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adásvétel esetén elővásárlási jog vele szemben nem érvényesül.

3. Birtokátruházás

- 3.1 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok birtokának átruházására a végleges ingatlan adásvételi szerződések aláírásával egyidejűleg kerül sor, és ekkor lépnek felek az Ingatlanok birtokába.
- 3.2 Felek kijelentik, hogy az Ingatlanokat megtekintették és erre tekintettel kötik meg a jelen Szerződést.
- 3.3 A birtokbaadástól a megszerzett Ingatlan tekintetében a szerző Fél viseli az adott ingatlan terheit és másra át nem hárítható kárait, illetve szedi hasznait, valamint viseli a kárveszélyt.
- 4.4 Felek kijelentik, hogy a birtokátruházás napjáig felmerült és esedékessé vált, az Ingatlanokra vonatkozó közüzemi és egyéb költségek, adófizetési kötelezettségek és egyéb hasonló természetű költségek tekintetében egymással elszámolnak.

4. Szavatosság és jótállás

- 4.1 Fél1 szavatolja, hogy
- a) jelen Szerződés aláírásakor Fél1 az Ingatlan1-2 1/1 arányú tulajdonosa,
 - b) jelen Szerződés hatályba lépésekor az Ingatlan1-2 jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada per, teher és igénymentes, és Fél2 tulajdonszerzésekor is az lesz,
 - c) az Ingatlan1-2 1/1 tulajdoni hányadát legjobb tudomása szerint nem terheli semmilyen jogcímen köztartozás és/vagy közüzemi díjtartozás,
 - d) az Ingatlan1-2 tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem más ilyen jellegű eljárás és ilyen veszély nem is fenyeget,
 - f) az Ingatlan1-2-ből a Fél2 tulajdonjogának bejegyzéséig valamennyi személy kijelentkezik, illetve az nem fog szolgálni gazdasági társaság székhelyül, telephelyül vagy fióktelepül.

- 4.2 Fél2 szavatolja, hogy
- a) jelen Szerződés aláírásakor Fél2 az Ingatlan3-4 1/1 arányú tulajdonosa, illetve legkésőbb a végleges adásvételi szerződés aláírásakor az Ingatlan5-8 1/1 hányadú tulajdonosa lesz;
 - b) jelen Szerződés hatályba lépésekor az Ingatlan3-8 jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada – jelen szerződésben meghatározottakon kívül – per, teher és igénymentes, illetve Fél1 tulajdonszerzésekor – a vezetékJogot kivéve – az lesz,
 - c) az Ingatlan3-8 1/1 tulajdoni hányadát legjobb tudomása szerint nem terheli semmilyen jogcímen köztartozás és/vagy közüzemi díjtartozás, ilyen tarozás a végleges adásvételi szerződés megkötésekor nem fogja terheli;
 - d) az Ingatlan3-8 tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem más ilyen jellegű eljárás és ilyen veszély nem is fenyeget,
 - f) az Ingatlan3-8-ból a Fél1 tulajdonjogának bejegyzéséig valamennyi személy kijelentkezik, illetve az nem fog szolgálni gazdasági társaság székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül.

5. Költségviselés, illetékkedvezmény

- 5.1 A jelen Szerződéssel kapcsolatos szerződéskötési költségeket Fél1, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket a tulajdonjogot szerző fél viseli.
- 5.2 Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a tulajdonátruházással kapcsolatban adó-és illetékfizetési kötelezettségük keletkezik, melyet az illetékes hivatalok állapítanak meg.
- 5.3 Fél1 kijelenti, hogy helyi önkormányzat, ezért őt az Itv. 5. § (1) bek. b) pont alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.

6. Állampolgárság, egyéb nyilatkozatok

- 6.1 Fél2 kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, így rendelkezési képessége korlátozva nincs.
- 6.2 Fél1 kijelenti, hogy magyar jog alatt bejegyzett helyi önkormányzat, a jelen szerződésben meghatározottakon kívül egyéb körülmény őt az Ingatlan1-2 tulajdonjogának átruházásában nem akadályozza vagy korlátozza, továbbá kijelenti, hogy jelen jogügyletbe a képviselő-testület hozzájárult.
- 6.3 Felek megállapítják, hogy az Ingatlan5-8 a tulajdoni lap alapján a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) értelmében „mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld”-nek minősülnek, így a Földforgalmi törvény hatálya kiterjed az Ingatlan5-8-ra.
- 6.4 Fél1 kijelenti, hogy az Ingatlan5-8-at a Földforgalmi törvény 11. § (2) bekezdés c) pontja alapján településfejlesztési célból kívánja megvásárolni.

- 6.5 Felek megállapítják, hogy a termőföldekre vonatkozó törvényen alapuló elővásárlási jog a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan5-8 tekintetében nem áll fenn figyelemmel a Földforgalmi törvény 20. § d) pontjára, melynek értelmében elővásárlási jog nem áll fenn a Földforgalmi törvény 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adásvétel esetén.
- 6.6 Felek megállapítják továbbá, hogy a jelen előszerződés alapján megkötésre kerülő m.jogügylethez a Földforgalmi törvény 36. § (1) h) pontja alapján nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, mivel Fél1 által a Földforgalmi törvény 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzésre kerül sor. Felek szükség esetén a Földforgalmi törvény 36. § (2) bekezdés alapján beszerzik a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását arról, hogy a jelen szerződés hatályosságához a Földforgalmi törvény előírásai alapján nem kell a jóváhagyása.
- 6.7 Felek megállapítják továbbá, hogy a végleges jogügylet kapcsán a Földforgalmi törvény 10. §-ban, 13. § (1) bekezdésében, 16. § (1)-(4) bekezdéseiben foglalt korlátozások nem érvényesülnek.
- 6.8 Fél1 nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
- 6.9 Fél1 kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 6.10 Fél1 kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

7. A Felek együttműködése

- 7.1 Felek a Szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

8. Meghatalmazás

Felek meghatalmazzák dr. Kozeschnik Bálint ügyvédet (KOZESCHNIK és Társa Ügyvédi Iroda, székhelye: 1137 Budapest, Radnóti Miklós u. 9. fszt. 2.) jelen előszerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, aki a meghatalmazást jelen előszerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően

köteles a Felek, képviselőik személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, és irattárában a polgári jogi elévülési határidő kereti között megőrizni. Az eljáró ügyvéd a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy Felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen és az adatokat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Felek hozzájárulnak ahhoz is, hogy a Pmt. 22-23. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

9. A Szerződés hatályba lépése

Jelen Szerződés a Felek általi aláírásával, annak eljáró ügyvéd általi ellenjegyzésével lép hatályba.

A jelen Szerződésben nem, vagy nem teljes körűen rendezett kérdésekben a Ptk. előírásai az irányadók.

Felek a jelen Szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették, és ezek ismeretében írják alá a jelen Szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak.

Felek jelen Szerződést aláírás előtt körültekintően átolvasták, megértették és helybenhagyólag aláírták.

Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Nagykőrös, 2022. február *

Nagykőrös Város Önkormányzata
Képv.: **dr. Czira Szabolcs**
Fél1

Richter József
Fél2

Ellenjegyzem Nagykőrösön, 2022. február *. napján:

Dr. Kozeschnik Bálint ügyvéd
KOZESCHNIK és Társa Ügyvédi Iroda
1137 Budapest, Radnóti Miklós u. 9. fszt. 2.
Budapesti Ügyvédi Kamara
KASZ: 36063925
Lajstromszám: 17768

Nagykőrös Város Önkormányzata
Képv.: **dr. Czira Szabolcs**
Fél1

dr. Kozeschnik Bálint
ellenjegyző ügyvéd

Richter József
Fél2