

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

- (1) **Jászládány Nagyközségi Önkormányzat** (székhely: 5055 Jászládány, Hősök tere 6.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 732901; adószám: 15732901-2-16; KSH statisztikai számjel: 15732901-8411-321-16; képviseli: Bertalanné Drávucz Katalin polgármester) mint eladó (a továbbiakban: *Eladó*),
- (2) **Teknikum Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 5055 Jászládány, Tisza utca 4.; cégjegyzékszám: 16-09-020153; adószám: 10816349-2-16, statisztikai számjel: 10816349-2229-113-16.; képviseli: Kerekes Attila cégvezető) mint vevő (a továbbiakban: *Vevő*)

(*Eladó* és *Vevő* a továbbiakban együtt: *Felek*) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

- (A) A Jászládány Nagyközségi Önkormányzat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: *Nvtv.*) 13. § (1) bekezdése, a Jászládány Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének a Jászládány nagyközség nemzeti vagyonáról szóló 15/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 14.§ (1) és a Jászládány Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 194/2023. (VIII. 17.) számú határozata alapján 2023. augusztus 18-án nyilvános pályázati felhívást tett közzé a Jászládány Nagyközségi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló **Jászládány belterület 1894/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, a tulajdoni lap szerint 1760 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére (a továbbiakban: *Ingatlan*).
- (B) A *Vevő* 2023. szeptember 5-én, a pályázati felhívásban meghatározott határidőn belül, érvényes pályázati beadványt (a továbbiakban: *Pályázati Beadvány*) nyújtott be a Jászládány Nagyközségi Önkormányzat részére, amely *Pályázati Beadvány* átvételét Bertalanné Drávucz Katalin, mint Jászládány Nagyközség Polgármestere írásos átvételi elismervényben igazolta.
- (C) A *Felek* rögzítik, hogy a Jászládány Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének a Jászládány nagyközség nemzeti vagyonáról szóló 15/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdése alapján az *Ingatlan* adásvétele során a tulajdonosi jog gyakorlója Jászládány Nagyközség Képviselő-testülete.
- (D) A *Felek* rögzítik, hogy a Jászládány Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelete Jászládány nagyközség

Jászládány Nagyközségi Önkormányzat

Eladó

képviseli: Bertalanné Drávucz Katalin
polgármester

Teknikum Korlátolt Felelősségű Társaság

Vevő

képviseli: Kerekes Attila cégvezető

Ellenjegyzem: Jászládány, 2023. napján:

dr. Bóné László ügyvéd (KASZ: 36057877)

nemzeti vagyonáról 4. § (1) bekezdése alapján az *Ingatlan* adásvétele során a képviselő-testületet Jászládány polgármestere képviseli.

- (E) A Jászládány Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a 206/2023.(IX. 28.) számú képviselő-testületi határozattal a pályázatot érvényesnek és eredményesnek minősítette, és arról döntött, hogy a *Vevő* a *Pályázati Beadvány* alapján jogosult az *Ingatlant* megvenni.
- (F) Figyelemmel a fentiekre, a *Felek* az *Ingatlan* vonatkozásában a jelen ingatlan adásvételi szerződést kötik az alábbiak szerint:

A SZERZŐDÉS

1. A *Felek* rögzítik, hogy *Eladó* kizárólagos, 1/1 tulajdoni hányad arányban tulajdonosa az *Ingatlannak*.
2. A jelen ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott feltételek mellett *Eladó* eladja, *Vevő* megtekintett állapotban minden természetes és törvényes tartozékával együtt 1/1 tulajdoni hányad arányban adásvétel jogcímén megveszi az *Ingatlant* a *Pályázati Beadványban* rögzített bruttó **12.000.000,- Ft** (azaz tizenkettőmillió forint) vételárért (a továbbiakban: *Vételár*). A *Felek* rögzítik, hogy a *Vételár* az *Eladó* által készített előzetes értékbecslésnek megfelel. A *Felek* a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: *Ptk.*) 6:98. § (1) bekezdése szerinti, a feltűnő értékaránytalanosságra alapított megtámadási jogot a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten kizárják.
3. A *Felek* rögzítik, hogy az *Ingatlanra* a Magyar Államot az *Nvtv.* 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése alapján a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; cégjegyzékszám: 01-10-045784; a továbbiakban: *MNV Zrt.*) jogosult.
4. A *Felek* az *MNV Zrt.* által kiadott írásbeli tájékoztató (https://www.mnv.hu/ingatlan_portfolio/eljarasi_dokumentumok/elovasarlasi_jog_nyil_atkozat) alapján megállapodnak, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés akkor lép hatályba, ha az *Ingatlan* tekintetében a jelen ingatlan adásvételi szerződés alapján a Magyar Állam az elővásárlási jogát nem gyakorolja. A *Felek* rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződésnek további hatályba léptető rendelkezése nincsen. A *Felek* a jelen ingatlan adásvételi szerződés hatálybalépését külön okiratban (a továbbiakban: *Hatályba Léptető Okirat*) állapítják meg abban az esetben, ha a Magyar Állam az elővásárlási jogát nem gyakorolja.

Jászládány Nagyközségi Önkormányzat

Eladó

képviseli: Bertalané Drávucz Katalin
polgármester

Teknikum Korlátolt Felelősségű Társaság

Vevő

képviseli: Kerekes Attila cégvezető

Ellenjegyzem: Jászládány, 2023. napján:

dr. Bóné László ügyvéd (KASZ: 36057877)

5. A *Felek* megbízzák a jelen ingatlan adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző dr. Bóné László ügyvédet (Bóné Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Szépvölgyi út 205.; a továbbiakban: *Ügyvéd*), hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződést annak aláírását követően haladéktalanul 2 (két) eredeti példányban küldje meg az *MNV Zrt.* részére, és egyúttal hívja fel az *MNV Zrt.*-t, hogy nyilatkozzon az elővásárlási jog gyakorlásáról. A *Felek* rögzítik, hogy a nyilatkozattételre az *MNV Zrt.*-nek az *Nvtv.* 14. § (5) bekezdése értelmében a szerződés kézhezvételének igazolt napjától számított 35 (harmincöt) napos jogvesztő határidő áll rendelkezésre.
6. A *Felek* kifejezetten rögzítik, hogy abban az esetben, ha az *MNV Zrt.* a Magyar Állam nevében a fenti 3. pont szerinti elővásárlási jogot gyakorolja, akkor az adásvételi szerződés az *Eladó* és az elővásárlási jogát gyakoroló Magyar Állam között a jelen szerződés szerinti feltételekkel jön létre az *Ingatlanra*. Ebben az esetben a *Felek* között az *Ingatlanra* vonatkozó adásvételi szerződés nem jön létre.
7. A *Felek* megállapodnak, hogy a *Vevő* a *Vételárat* a jelen szerződés hatályba lépésének napját követő 10 (tíz) napon belül átutalással fizeti meg az *Eladó* részére az *Eladónak* az MBH Banknál vezetett 50465545-10001552 számú bankszámlájára történő átutalással. A jelen szerződés hatályba lépésének a napja az a nap, amelyen a *Felek* a 4. pont szerinti *Hatályba Léptető Okiratot* aláírják.
8. Az *Eladó* a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja a *Vevőnek* az *Ingatlanra* vonatkozó adásvétel jogcímén megszerzésre kerülő kizárólagos, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga bejegyzéséhez való feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásról szóló nyilatkozatot (a továbbiakban: *Bejegyzési Engedély*), amely *Bejegyzési Engedélyt* *Eladó* a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az *Ügyvédnél* külön letéti szerződés alapján 5 (öt) eredeti példányban letétbe helyez azzal, hogy az *Ügyvéd* a *Bejegyzési Engedélyt* a *Vételárnak* az *Eladó* részére történő hiánytalan megfizetéséről való tudomásszerzést követő 5 (öt) munkanapon belül köteles a *Vevő* javára az illetékes kormányhivatalhoz (földhivatalhoz) benyújtani. A *Vételár* teljes összege megfizetésének tényéről az *Eladó* köteles az *Ügyvédet* haladéktalanul, a bonel@boneiroda.hu címre küldött e-mailben értesíteni. Abban az esetben, ha az *Eladó* a *Vételár* teljes összegének megfizetésétől számított 3 (három) napon belül nem értesíti az *Ügyvédet*, akkor az *Ügyvéd* írásban felhívja az *Eladót* arra, hogy 3 (három) napon belül értesítse az *Ügyvédet* a teljes *Vételár* megfizetéséről. Abban esetben, ha az *Eladó* ezen felszólítás ellenére sem értesíti az *Ügyvédet* a teljes *Vételár* megfizetéséről, a letéteményes *Ügyvéd* a *Bejegyzési Engedélyt* a *Vevő* kérésére is benyújthatja az illetékes kormányhivatalhoz (földhivatalhoz), feltéve, ha a *Vevő* minden kétséget kizáróan, az ezt bizonyító okirat (pl. átutalási megbízás) átadásával igazolja, hogy a *Vételárat* teljes egészében megfizette.
9. Ha a jelen szerződéstől valamelyik *Fél* eláll vagy a szerződés teljesezés nélkül bármely okból megszűnik, a letéteményes *Ügyvéd* a *Bejegyzési Engedély* összes példányát az *Eladónak* (személyes átadással vagy tértivevényes postai küldeményként

Jászladány Nagyközségi Önkormányzat

Eladó

képviseli: Bertalané Drávucz Katalin
polgármester

Teknikum Korlátolt Felelősségű Társaság

Vevő

képviseli: Kerekes Attila cégvezető

Ellenjegyzem: Jászladány, 2023. [] napján:

dr. Bóné László ügyvéd (KASZ: 36057877)

küldve) visszaadja. A letéteményes *Ügyvéd* a *Bejegyzési Engedély* fel nem használt eredeti példányait köteles a *Vevőnek* (személyes átadással vagy tértivevényes postai küldeményként küldve) kiadni vagy az ügy iratai között megőrizni.

10. A *Felek* a *Vételár* hiánytalan megfizetéséig a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak és kérik az illetékes kormányhivatalt (földhivatalt), hogy az *Ingatlan* tulajdoni lapján a **tulajdonjog fenntartással történő eladás** ténye feljegyzésre kerüljön.
11. Az *Eladó* az *Ingatlant* a *Vételár* maradéktalan megfizetésével egyidejűleg a *Vevő* birtokába adja. Az *Ingatlannal* kapcsolatos kárveszély viselése a birtokbaadásig *Eladó*t, a birtokbaadást követően *Vevő*t terheli.
12. A *Vevő* az *Ingatlant* megtekintette és annak állapotát szabad szemmel rendben lévőnek találta. Az *Eladó* kijelenti, hogy az *Ingatlannak* rejtett hibája nincs, az *Ingatlannal* kapcsolatban semmilyen olyan tény, vagy körülmény nem áll fenn, amelynek ismerete egy észszerűen eljáró vevőt arra indítana, hogy az *Ingatlant* ne vásárolja meg.
13. Az *Eladó* kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy
 - (i) az *Ingatlannak* kizárólagos tulajdonosa;
 - (ii) az *Ingatlan* per-, teher- és igénymentes, az *Ingatlannal* kapcsolatban semmilyen adó-, illeték- vagy egyéb tartozás nem áll fenn;
 - (iii) az *Ingatlanon* a jelen szerződés 3. pontjában rögzített, Magyar Államot megillető elővásárlási jogon kívül másnak nincs olyan joga, amely a *Vevő*t az *Ingatlan* birtoklásában és használatában, valamint az *Ingatlannal* való rendelkezésben korlátozná;
 - (iv) az *Ingatlan* vonatkozásában bírósági, hatósági eljárás nincs folyamatban és ilyen nem is fenyeget.
14. A *Felek* megállapodása értelmében *Eladó* viseli az *Ingatlan* átadásával kapcsolatos költségeket, a *Vevő* pedig a szerződéskötés és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségeit (pl. földhivatali eljárási díj, vagyonszerzési illeték) viseli. A *Felek* kijelentik, hogy a jelen szerződés szerinti ingatlanadásvétel adó- és illetékvonzatairól az *Ügyvédtől* megfelelő tájékoztatást kaptak.
15. Az *Eladó* kijelenti, hogy a magyar jog szerint nyilvántartásba vett helyi önkormányzat, amely az *Ingatlannal* szabadon rendelkezik, és szerződéskötési jogosultsága korlátozva vagy kizárva nincs. Az *Eladó* kijelenti, hogy az *Ingatlan* adásvétele során az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokkal való rendelkezésre vonatkozó minden jogszabályi és egyéb feltétel betartásával jár el. A *Vevő* kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, a magyar jog alatt létrejött és a magyar cégjegyzékbe bejegyzésre került korlátolt felelősségű társaság, ingatlanszerzési és szerződéskötési jogosultsága korlátozva vagy kizárva nincs.

Jászladány Nagyközségi Önkormányzat

Eladó

képviseli: Bertalané Drávucz Katalin
polgármester

Teknikum Korlátolt Felelősségű Társaság

Vevő

képviseli: Kerekes Attila cégvezető

Ellenjegyzem: Jászladány, 2023. napján:

dr. Bóné László ügyvéd (KASZ: 36057877)

16. A *Felek*, valamint az *Ügyvéd* a szerződés mindegyik oldalát aláírták. *Felek* a jelen szerződésben foglalt jogaik gyakorlása és kötelezettségeik teljesítése során kölcsönösen együttműködve, a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megfelelően kötelesek eljárni. A *Felek* a jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák az *Ügyvédet*, hogy az *Ingatlan* jelen szerződés szerinti adásvételével kapcsolatban a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatos eljárásban és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselőüket ellássa. dr. Bóné László ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
17. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *Ptk.* és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény rendelkezései az irányadók. A pénzmossás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: *Pmt.*) alapján a *Felek* adatainak vonatkozásában az eljáró *Ügyvédet* azonosítási kötelezettség terheli, aki adataikat az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján rögzíti a jelen szerződésben, és hogy azokat a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a *Pmt.*-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti és rögzítheti.
18. A *Felek* kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződés – ami ügyvédi tényvázlatnak is minősül – jogi és ténybeli vonatkozásairól tájékoztatást kaptak. Jelen szerződés továbbá megbízási szerződésnek is minősül.

A *Felek* a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag, saját kezűleg aláírják.

Jászladány, 2023. [REDACTED] . napján.

Jászladány Nagyközségi Önkormányzat

Eladó

képviseli: Bertalanné Drávucz Katalin
polgármester

Teknikum Korlátolt Felelősségű Társaság

Vevő

képviseli: Kerekes Attila cégvezető

Ellenjegyzem: Jászladány, 2023. [REDACTED] . napján:

dr. Bóné László ügyvéd

Bóné Ügyvédi Iroda, székhely: 1025 Budapest, Szépvölgyi út 205.

kamarai azonosító szám (KASZ): 36057877