

17165-2/2024.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata** (3300 Eger, Dobó István tér 2.; törzsszáma: 15729325; adószáma: 15729325-2-10; KSH statisztikai számjel: 15729325-8411-321-10) képviselőjében *Mirkóczki Ádám polgármester*, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**), másrészről

Járdán Zsolt (születési név: ■■■■■, szül. hely, idő: ■■■■■, anyja neve: ■■■■■, személyi azonosító: ■■■■■, sz.ig.szám: ■■■■■, állampolgársága: ■■■■■, adóazonosító jele: ■■■■■) ■■■■■ sz. alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**), - továbbiakban az **Eladó** és a **Vevő** együttesen: **Szerződő felek** - között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

- 1.) **Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az **Eger külterület 0326/3 hrsz-ú, összesen 3.8959 m² területű, a „erdő” (3.4665 m²), b. „szántó” (1664 m²), c. „szántó” (2630 m²) művelési ágú ingatlan**, melyet a tulajdoni lap tanúsága szerint az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. jogosult javára bejegyzett (67232/2012.12.03.) vezetékJog terhel a vázrajz és területkimutatás szerinti 165 m² területre (továbbiakban: *Ingatlan*).
- 2.) **Eladó Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) sz. önkormányzati rendelete 30. § (1) bekezdése, 34. §, 37. § és 38. § értelmében, a 84/2024. (VII.12.) sz. Polgármesteri döntés alapján eladja, Vevő pedig az általa ismert, megtekintett állapotban 1/1 tulajdoni arányban annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt megveszi az 1.) pontban körülírt Ingatlan 1644 m² területű „szántó” megnevezésű b. alrészletét (Ingatlanrész). Az E-67/2024. számú, 2024. május 24. napján záradékolt vázrajz szerint az adásvételt és telekmegosztást követően az 1) pontban körülírt Ingatlan fennmaradó része 0326/35 hrsz-on a „erdő” (3.4665 m²) és b. „szántó” (2630 m²), összesen 3.7295 m² területű ingatlanra változik, melyet az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. jogosult javára 101 m² területre bejegyzett vezetékJog terhel. Vevő által jelen adásvételi szerződéssel megvásárolt Ingatlanrész a telekmegosztást követően 0326/36 hrsz-on „szántó” megnevezésű 1664 m² területű ingatlanra változik, melyet az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. jogosult javára 64 m² területre bejegyzett vezetékJog terhel.**
- 3.) **Szerződő felek az Ingatlanrész vételárát nettó 653.952,- Ft, azaz nettó hatszázötvenháromezer-kilencszázötvenkettő forint összegben állapítják**

.....
Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviseletében
Mirkóczki Ádám polgármester
Eladó

.....
Járdán Zsolt
Vevő

Ellenjegyzem: Eger,
Dr. Gubala-Mentusz Dorottya jogtanácsos (KASZ: 36078116)

meg, amely vételár az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: ÁFA törvény) 86. § (1) bekezdés k.) pontja alapján mentes az áfa alól.

4.) A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

- a) **Vevő** a teljes vételárat egy összegben, jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül köteles megfizetni **Eladó MBH Banknál vezetett 50400209-16264252 számú** bankszámlájára történő átutalás útján, melyről az Eladó számlát állít ki. A vételár azon a napon minősül teljesítettnek, amikor az az **Eladó** bankszámláján jóváírásra kerül.
 - b) Amennyiben **Vevő** a teljes vételárat az a) pontban írtaknak megfelelően határidőig nem fizetné meg, úgy **Eladó** egyoldalú elállási joga a **Vevő** felé megnyílik. **Eladó** ezen elállási jogát **Vevőhöz** intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával gyakorolja, melyet az azt megalapozó feltételek bekövetkeztét követően, könyvelt levélpostai küldeményként (tértivevénnnyel postázott küldeményként) **Vevő** jelen szerződésben meghatározott lakcímére juttat el. **Szerződő felek** rögzítik, hogy az elállási nyilatkozatot tartalmazó iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át, vagy az átvételt megtagadta.
- 5.) **Eladó** a 4.) pont szerinti vételár részére történő hiánytalan megfizetéséig a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, 1.) pontban megjelölt *Ingatlanrészre* a tulajdonjogát fenntartja.
Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a vázrajz szerinti telekmegosztás folytán kialakult ingatlanok ingatlan-nyilvántartási átvezetésének kérelmezésére a jelen adásvételi szerződést érintő tulajdonjog átvezetésének kérelmezésével együttesen kerül sor, melyhez *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják*.
- 6.) **Eladó** a vételár teljes összege megfizetésének hitelt érdemlő igazolása után külön hozzájáruló nyilatkozatával adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a megvásárolt *Ingatlanrész* vonatkozásában a **Vevő** tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímen – az **Eladó** tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - bejegyzésre kerüljön.
- 7.) **Szerződő felek** kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés a *Földforgalmi törvény* 36. § (1) bekezdés b) pontja alapján mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól.

.....
 Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
 képviseletében
 Mirkóczki Ádám polgármester
Eladó

.....
Járdán Zsolt
Vevő

Ellenjegyzem: Eger,
 Dr. Gubala-Mentusz Dorottya jogtanácsos (KASZ: 36078116)

- 8.) Szerződő felek rögzítik, hogy a *Földforgalmi tv. 20. § i) pontja* alapján **jelen adásvétel kapcsán elővásárlási jog nem áll fenn**. Vevő e vonatkozásban büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra lévő településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földműves. Kijelenti továbbá, hogy jelen adásvételt megelőzően bármikor bármilyen jogcímen megszerzett földjei összes területe együtt a 10 hektár területnagyságot nem haladják meg.
- 9.) **Vevő** jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy megfelel *Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában* meghatározott földműves fogalmának (Heves Megyei Kormányhivatal 510832/2014.11.13. sz. határozatával nyilvántartásba véve).
- 10.) **Vevő** kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező *Ingatlan* tulajdonjogának megszerzésével a *Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében* foglaltaknak megfelelően a tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt, valamint a *Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében* foglaltak szerint a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 hektárt.
- 11.) **Vevő** jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az 1.) pontban meghatározott *Ingatlanrész* 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 *Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében* foglalt kivételekkel – más célra nem hasznosítja.
- 12.) **Vevő** kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy az 1.) pontban meghatározott *Ingatlanrész* megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 13.) **Szerződő felek** rögzítik, hogy **Vevő** hasznbérliként jelenleg is az *Ingatlanrész* birtokában van, így a birtokbaadásra nincs szükség. **Vevő** a tulajdonjogra tekintettel a vételár 4. pontban rögzítetteknek megfelelően történő teljes megfizetésének napjától, mint tulajdonos szedi az *Ingatlanrész* hasznait, viseli terheit, illetve a kárveszélyt. **Szerződő felek** megállapítják, hogy a közöttük fennálló hasznbérleti jogviszony **Vevő** tulajdonjogának jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével megszűnik. **Vevő** kijelenti, hogy nem áll fenn a hasznbérleti jogviszonyból eredő bármilyen díjtartozása, és vállalja, hogy a szerződés aláírásának napjáig fennálló hasznbérleti díj összegét a kiállított számla ellenében 15 napon belül megfizeti.

.....
 Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
 képviseletében
 Mirkóczki Ádám polgármester
 Eladó

.....
 Járdán Zsolt
 Vevő

Ellenjegyzem: Eger,
 Dr. Gubala-Mentusz Dorottya jogtanácsos (KASZ: 36078116)

Szerződő felek a számla tekintetében a teljesítés időpontjának – figyelemmel arra, hogy a vevő az Ingatlanrész birtokában van - jelen szerződés aláírásának napját tekintik.

- 14.) **Eladó** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szavatolja, hogy az általa értékesített *Ingatlanrész* az 1. pontban leírtakon túl per-, igény- és tehermentes, külön is kijelenti, hogy harmadik személynek nem áll fenn az *Ingatlanrészen* olyan joga, amely a **Vevő** tulajdonszerzését korlátozná.
- 15.) A jelen szerződés megkötésével, a telekalakítással, a tulajdonosváltozásnak és az ingatlan adataiban bekövetkezett változásoknak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a bejegyzési és tulajdon- átruházási illeték a **Vevőt** terhelik.
- 16.) **Eladó** kijelenti, hogy jogi személyiséggel rendelkező települési önkormányzat, míg **Vevő** kijelenti, hogy cselekvőképes █████ állampolgár, ügyletkötési és tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik. **Szerződő felek** rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásához a szükséges felhatalmazással rendelkeznek, a jelen szerződés hatályba lépéséhez további jogcselekményükre nincs szükség.
- 17.) **Vevő** vállalja, hogy az adókötelezettséget érintő változásokat, azok bekövetkeztétől számított 15 napon belül, de legkésőbb az adóévet követő január 15-ig bevallási nyomtatványon bejelenti Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Adó Irodáján.
- 18.) **Szerződő felek** jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Gubala-Mentusz Dorottya, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának jogtanácsosát (3300 Eger, Dobó tér 2., az Egri Ügyvédi Kamara által nyilvántartásba véve: KASZ:36078116) jelen szerződés ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtt a jogváltozás átvezetésével kapcsolatos eljárásbeli képviselőjükkel.
- 19.) A jelen szerződésben nem szabályozottak kérdések tekintetében a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény*, a *Földforgalmi törvény*, valamint a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény* vonatkozó rendelkezései, valamint egyéb vonatkozó jogszabályok irányadóak. Jelen szerződés módosítása csak **Szerződő felek** erre irányuló közös akaratával, írásban érvényes. A szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem eredményezi egyben az egész szerződés érvénytelenségét. **Szerződő felek** az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötés kori ügyleti akaratuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel pótolják. **Szerződő felek** között a szerződés teljesítésével kapcsolatos valamennyi

.....
 Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
 képviselőként
 Mirkóczki Ádám polgármester
Eladó

.....
Járdán Zsolt
Vevő

Ellenjegyzem: Eger,
 Dr. Gubala-Mentusz Dorottya jogtanácsos (KASZ: 36078116)

közlés, kérés vagy beleegyezés csak írásban érvényes és joghatályos. A szerződéssel kapcsolatban **Szerződő felek** között felmerülő vitás kérdéseket **Szerződő felek** elsősorban tárgyalás útján kísérlik meg rendezni.

- 20.) **Szerződő felek** rögzítik, hogy a jelen szerződésben szereplő, a szerződés megnevezésére (típusára), tárgyára, a szerződést kötő felek nevére, a szerződés értékére, valamint ezen adatok változásaira vonatkozó valamennyi adat – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvénynek és a közpénzek felhasználásával, a köztulajdon használatának nyilvánosságával, átláthatóbbá tételével és ellenőrzésének bővítésével kapcsolatos szabályokról szóló 44/2003. (XI.28.) EMJV Kgy. önkormányzati rendeletnek megfelelően – nyilvános és ilyenként **Eladó** részéről nyilvánosságra hozandó.
- 21.) Jelen szerződés hatályba lépésének feltétele Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 2/2024 (II. 26.) rendelete szerint a Városi Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság jóváhagyása, mely jóváhagyással a Ptk. 6: 118. § alapján, a szerződés a **megkötésének napján** válik hatályossá. A VPÜB döntés száma:/2024. (.....).

Szerződő felek a jelen - 5 (öt) számozott oldalból álló és egymással szó szerint megegyező 10 (tíz) eredeti példányban készült (egy példány biztonsági okmányon) - szerződést, elolvasás és kölcsönös megértés után, mint akaratukkal mindenben maradéktalanul megegyezőt saját kezűleg jóváhagyólag aláírták.

Eger,

.....
Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviselőjében
Mirkóczki Ádám polgármester
Eladó

.....
Járdán Zsolt
Vevő

Ellenjegyzem: Eger,
Dr. Gubala-Mentusz Dorottya jogtanácsos (KASZ: 36078116)