

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Nagykőrös Város Önkormányzata (székhelye: 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 5., törzskönyvi azonosító szám: 731278, adószáma: 15731278-2-13, KSH statisztikai számjel: 15731278-8411-321-13, államháztartási egyedi azonosító: 740867; képviseli: Dr. Czira Szabolcs polgármester), mint eladó (a továbbiakban **Eladó**),

másrészről

Raetsen Elisabeth Christina (születési neve:; születési hely és idő:; anyja neve:; **útlevél száma:**; személyi azonosító jele:; adóazonosító jele:; lakcíme:; állampolgársága:), mint vevő1 (a továbbiakban **Vevő1**),

és

Quaedvlieg Geert Paul (születési neve:; születési hely és idő:; anyja neve:; **útlevél száma:**; személyi azonosító jele:; adóazonosító jele:; lakcíme:; állampolgársága:), mint vevő2 (a továbbiakban **Vevő2**)

– Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen: **Vevők**; Eladó és Vevők a továbbiakban együttesen: **Felek** –

között az alulírott helyen és napon, az alábbi tartalommal:

1./ Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a PMKH Nagykőrösi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által **Nagykőrös, külterület 0910/5 hrsz.** alatt nyilvántartott, a) kivett általános iskola, b) szántó megnevezésű (min.o.: 6.; kat.t.jöv.k.fill.: 3.19, AK), mindösszesen 8632 m² (iskola: 4074 m²; szántó: 4558 m²) alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlanról 2017. november 07. napján lekért tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában a 45139/1991.01.07. iktatószámú földhivatali határozattal nyert bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásba.

Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap alapján az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lap III. része, az ún. teherlap bejegyzést nem tartalmaz.

Az Ingatlan a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatálya alá esik, amelyre tekintettel ingatlanszerzési korlátozások és elővásárlási jog érvényesül. Felek tudomásul veszik, hogy törvényen alapuló elővásárlási jog illeti meg a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) 18. §-ában felsoroltakat.

Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (**Nvtv.**) 14. § (4) bekezdésére, valamint Nagykovács város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 18/2013. (V.31.) számú önkormányzati rendelet (**Rendelet**) vonatkozó szabályaira figyelemmel – mivel az Ingatlan forgalmi értéke **nem haladja meg / meghaladja** a Rendeletben rögzített értékhatár 20%-át – a Nvtv. 14. § (2) bekezdését jelen adásvételi jogügyletnél **nem kell alkalmazni / alkalmazni kell.**

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződést – az aláírásától számított 8 napon belül – Eladónak közölni kell az elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződést - a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője illetve a kijelölt önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni azzal, hogy Eladónak az adásvételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó nyilatkozatot. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult a megadott határidőben az Eladóhoz intézett nyilatkozatával a jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket, mint ajánlatot teljes egészében elfogadja, úgy a szerződés az Eladó és az adott elővásárlásra jogosult között jön létre.

1

Nagykovács Város Önkormányzata
képviselet: Dr. Czira Szabolcs
polgármester
Eladó

Raetsen Elisabeth Christina
Vevő1

Quaedvlieg Geert Paul
Vevő2

dr. Kozeschnik Bálint
Ellenjegyző ügyvéd

.....
Fordító

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan – a jelen szerződésben kifejezetten rögzítetteken túl – per-, teher- és igénymentes az ingatlan-nyilvántartáson kívül is, valamint más harmadik személynek nincs olyan joga az Ingatlan vonatkozásában, amely Vevők tulajdonszerzését, birtoklását akadályozná vagy korlátozná. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan az Eladó önkormányzat forgalomképes vagyonába tartozik azt elidegeníteni jogosult. Eladó kijelenti és szavatol, hogy az Ingatlanon található épületben oktatási vagy más tevékenység nem zajlik.

Felek rögzítik, hogy, a Földforgalmi törvény 36. § (1) b) pontjára figyelemmel a jelen ügylet érvényességéhez és az Ingatlan tulajdonjogának átruházásához nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása tekintettel arra, hogy a jelen jogügylet tárgya önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítése.

3./ Eladó ezennel eladja, Vevők pedig megveszik az Ingatlan per-, teher- és igénymentes 1/1 tulajdoni hányadát a jelen ingatlan adásvételi szerződés 4./ pontjában meghatározott Vételárért. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő1 az Ingatlan 55/100 arányú tulajdoni hányadát, míg Vevő2 az Ingatlan 45/100 arányú tulajdoni hányadát szerzi meg jelen ingatlan adásvételi szerződés alapján.

Felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötését Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testülete a [] számú határozatával jóváhagyta.

4./ Felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban körülírt **Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát bruttó 2.800.000.- Ft-ban, azaz bruttó kettőmillió-nyolcszázezer forintban állapítják meg** (a továbbiakban: **Vételár**).

A Vételár megfizetésének módja:

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan pályázati úton került értékesítésre, amelyre tekintettel Vevők 1.000.000,- Ft azaz Egymillió forint összeget biztosítékként az Eladó nevében a KÖVA-KOM Zrt.-nél elhelyeztek és amely összeg a Vételárba mint foglaló beleszámít. Felek ezen összeget jelen okirat aláírásával kifejezetten jelen ügylet céljára foglalónak tekintik és Vevők jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy a KÖVA-KOM Zrt. ezen összeget mint a Vételár részét képező foglalót az Eladónak átadja. Felek a foglaló jogi jellegével és következményeivel tisztában vannak. Vevők kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Vételárból fennmaradó 1.800.000.- Ft, azaz egymillió-nyolcszázezer forint összeget Eladó Unicredit Bank Zrt. által vezetett 10915008-00000003-70920005 számú bankszámlájára történő átutalás útján fizetik meg a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásától számított 8 munkanapon belül.

Eladó már most kijelenti, hogy amennyiben az előbbieken megjelölt bankszámláján a fenti módon a teljes Vételár jóváírásra került, úgy a Vételár kifizetését teljesítettnek tekinti.

Felek megállapodnak abban, hogy ha Vevők a 4./ pontban meghatározott fizetési kötelezettségüknek a megadott határidőn belül nem tesznek eleget, úgy Eladót megilleti az írásbeli nyilatkozattal történő, egyoldalú és indoklás nélküli elállás joga.

5./ Felek megállapodnak abban, hogy azon a napon, amelyen a teljes Vételár maradéktalanul jóváírásra került Eladó 4./pontban meghatározott bankszámláján, Eladó az Ingatlan birtokát – birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett – átruházza Vevőkre. A birtokbaadás, illetve a birtokbavétel időpontjáig Eladó, ezt követően pedig Vevők viselik az Ingatlan terheit, kiadásait és másra át nem hárítható kárait, illetve szedik annak hasznait.

Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant az általuk ismert és szemrevételezett állapotban vásárolják meg, alkotórészekkel és tartozékokkal együtt.

Eladó köteles a birtokbaadás napjáig felmerült és esedékessé vált, bármely adófizetési kötelezettséget és egyéb hasonló természetű költségeket a birtokbaadás napján kiegyenlíteni és az erről szóló igazolás másolatát a tényleges birtokbaadáskor a Vevők rendelkezésére bocsátani. Ezen igazolások a birtokbaadási jegyzőkönyvhöz csatolandók.

6./ Eladó szavatolja, hogy

a) jelen ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésekor kizárólagos tulajdonosa az Ingatlannak,

2

Nagykőrös Város Önkormányzata
képviseli: Dr. Czira Szabolcs
polgármester
Eladó

Raetsen Elisabeth Christina
Vevő1

Quaadvlieg Geert Paul
Vevő2

dr. Kozeschnik Bálint
Ellenjegyző ügyvéd

.....
Fordító

b) jelen ingatlan adásvételi szerződés hatályba lépésekor az Ingatlan – a jelen szerződésben kifejezetten rögzítettek túl – per-, teher-és igénymentes, annak átruházásában az Eladót nem korlátozza és akadályozza semmi, és

c) jelen szerződés hatályba lépésekor az Ingatlanba senki nincs bejelentve, és az Ingatlan nem szolgál gazdasági társaság székhelyül, telephelyül, fióktelepül,

Eladó szavatol, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely a Vevők tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná.

7./ Eladó jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre, Vevő1 55/100 arányú tulajdonjoga és Vevő2 45/100 arányú tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén azzal, hogy Vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Inyvt. 47/A § (1) bekezdés b) pont alapján a földhivatal tartsa függőben, vegye nyilvántartásba az Eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének földhivatalhoz történő benyújtásáig. Felek tudomásul veszik, hogy a függőben tartás maximális határideje a kérelem földhivatalhoz történő benyújtásától számított 6 hónap.

Eladó jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön okirat alapján letétbe helyezte feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát 7 eredeti példányban, arra vonatkozóan, hogy az Ingatlan tekintetében Vevő1 55/100 arányú tulajdonjoga és Vevő2 45/100 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, és Eladó tulajdonjoga az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában törlésre kerüljön („**Bejegyzési Engedély**”). A Letét kiadásának feltétele a teljes Vételár megfizetése és annak eljáró ügyvéd felé történő hitelt érdemlő igazolása jelen ingatlan adásvételi szerződés és az ahhoz kapcsolódó letéti szerződés rendelkezései szerint.

8./ A jelen ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatos szerződéskötési költségek Eladót, a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségek Vevőket terhelik.

Felek megállapodnak abban, hogy az esetleges tehermentesítés Eladó kötelezettsége.

Felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a tulajdon átruházással kapcsolatban adó-és illetékfizetési kötelezettségük keletkezik, melyet az illetékes hivatalok állapítanak meg. Felek az Ingatlan helyzetére és állapotára tekintettel a Vételarat az illetékkiszabás alapjául kölcsönösen elfogadják.

Vevők ezúton nyilatkoznak, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegenítik el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítanak, továbbá Vevők nyilatkoznak, hogy a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják.

9./ Eladó szavatol, hogy amennyiben szükséges átadja az épület vonatkozásában az energetikai tanúsítványt.

10./ Feleknek a szerzési feltételekre, korlátozásokra és elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatai:

Vevők kijelentik, hogy földművesnek nem minősülnek. A Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésére tekintettel Vevők – külön-külön – kijelentik továbbá, hogy a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Vevők a Földforgalmi törvény 13.-15.§-ai alapján külön-külön az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- Vevők vállalják, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy az Ingatlant a Vevő tulajdonszerzésének időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. évi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.
- Vevők büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás).

3

Nagykőrös Város Önkormányzata
képviseli: Dr. Czira Szabolcs
polgármester
Eladó

Raetsen Elisabeth Christina
Vevő1

Quaedvlieg Geert Paul
Vevő2

dr. Kozeschnik Bálint
Ellenjegyző ügyvéd

.....
Fordító

- Vevők ugyancsak büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Vevők kijelentik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott adásvétellel megszerzett földterülettel együtt a már tulajdonukban és a haszonélvezetükben lévő földterület nagysága nem haladja meg együtt, sem külön a 300 ha földszerzési maximum értéket, tulajdonszerzésük korlátozásba nem ütközik.

Vevők nyilatkoznak, hogy jelen tulajdonszerzéssel a birtokukban levő föld nagysága a földművesre a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében meghatározott vonatkozó birtokmaximumot nem haladja meg.

Eladó nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvényen kívül egyéb jogszabály vagy megállapodás alapján fennálló elővásárlási jogról nincs tudomása.

11./ Felek az Ingatlan Adásvételi Szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen ingatlan adásvételi szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

12./ Felek meghatalmazzák a KOZESCHNIK és Társa Ügyvédi Irodát (1137 Budapest, Radnóti Miklós u. 9. fszt. 2.), eljáró ügyvédként Dr. Kozeschnik Bálint ügyvédet jelen ingatlan adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a B400 NAV adatlap kitöltésével és aláírásával, a jelen ingatlan adásvételi szerződésen alapuló jogváltozások ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló földhivatali eljárásban földhivatali eljárásban való képviseléssel.

Felek kijelentik, hogy ezen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, és megértették okírszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az illeték- és adójogszabályokról, a vonatkozó Ptk. rendelkezésekről, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról.

13./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. Tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó(k) és Vevő(k) adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében.

14./ Eladó kijelenti, hogy jogi személyiséggel rendelkező, Magyarországon nyilvántartott önkormányzat, rendelkezési joga korlátozva nincs tekintettel arra is, hogy jelen ügyletet az Eladó képviselő-testülete a [REDACTED] határozattal jóváhagyta. Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes holland állampolgárok, azaz a Földforgalmi törvény értelmében 5. § 24. pontja értelmében tagállami állampolgárok, így rendelkezési joguk – figyelemmel a Földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdésére is – korlátozva nincs.

15./ Amennyiben a jelen ingatlan adásvételi szerződés bármely előírása sérti a vonatkozó törvényeket, vagy a szerződés teljesítése folyamán érvénytelenné válik, akkor az adott rész érvénytelensége nem érinti a szerződés egészének érvényességét. Az ilyen érvénytelen előírást olyan érvényes előírással kell helyettesíteni, amely a lehető legjobban megközelíti az érvénytelenített klauzula pontos jogi jelenését.

16./ A jelen ingatlan adásvételi szerződés Felek megegyezését teljes egészében tartalmazza. A Felek kijelentik, hogy minden korábbi, a jelen szerződéssel ellentétben álló kijelentésük ezennel hatályát veszti.

17./ Felek megállapodnak abban, hogy az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseiket megkísérlik egyezséggel rendezni. Amennyiben az egyezségi kísérlet nem vezet eredményre, úgy a jogvita lefolytatására kizárólagos illetékességgel a Nagykőrösi Járásbíróságot vagy perértéktől függően a Budapest Környéki Törvényszéket jelölik meg.

18./ Jelen Szerződés a Felek általi aláírásával és annak eljáró ügyvéd általi ellenjegyzésével lép hatályba, figyelemmel azonban a jelen szerződésben körülírt a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges eljárásokra és tulajdonjogi korlátozásokra.

Az ügyintéző ügyvéd a Feleket kioktatta a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos joghatásokkal, ideértve különösen az ingatlan adásvételi szerződés teljesítésének jogi jellegével és az illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatosan, természetével és kockázataival kapcsolatosan. Az eljáró ügyvéd kioktatását a Felek tudomásul vették, amelyet a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával elismernek, kijelentik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződésben foglalt jogügyletet a jelen ingatlan adásvételi szerződésben rögzített formában kívánják egymással megkötni.

Felek kijelentik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötése során eljáró ügyvéd mindegyik fél méltányos érdekeit szem előtt tartva járt el.

Jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, továbbá a végrehajtására kiadott jogszabályok, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai az irányadók.

Jelen szerződés mindazon nyilatkozatokat tartalmazza, amelyek a jelen adásvételi szerződésnek az egyéb érvényességi kellékeken túl a Földforgalmi törvényben előírt érvényességi kellékei.

Felek rögzítik, hogy Vevők a magyar nyelvet nem ismerik, ezért jelen szerződés megkötésénél (születési neve: , anyja neve: , születési helye és ideje: , szig. sz.: , személyi azonosító jele: , lakcíme:) fordítóként járt el és Vevők részére a szerződést teljes egészében lefordította. fordítóként történő eljárását Felek kifejezetten elfogadják. Az eljáró fordító jelen szerződést aláírja.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést, amely 10 eredeti - ebből egy példány biztonsági okmány - egymással szó szerint megegyező példányban készült, Felek annak körütekintő elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt eljáró ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá, és 1-1 eredeti példányt átvettek személyi adataiknak személyazonosító okmányaik fénymásolásával történt rögzítése mellett.

Nagykőrös,

Nagykőrös Város Önkormányzata
képviseli: Dr. Czira Szabolcs polgármester
Eladó

Raetsen Elisabeth Christina
Vevő1

Quaedvlieg Geert Paul
Vevő2

.....
Fordító

Alulírott, Dr. Kozeschnik Bálint 1137 Budapest, Radnóti Miklós u. 9. fsz. 2. sz. alatti székhelyű ügyvéd tanúsítom, hogy miután a szerződő felek az okiratot elolvasták, azt előttem saját kezűleg írták alá.

Készítettem és ellenjegyzem Nagykőrösön, napján:

Nagykőrös Város Önkormányzata
képviseli: Dr. Czira Szabolcs
polgármester
Eladó

Raetsen Elisabeth Christina
Vevő1

Quaedvlieg Geert Paul
Vevő2

dr. Kozeschnik Bálint
Ellenjegyző ügyvéd

.....
Fordító