*Melléklet a 103/2025. sz. Képviselő-testületi határozathoz*

**Adásvételi szerződés**

Amely létrejött egyrészről

**Kiskőrös Város Önkormányzata** (székhelye: 6200 Kiskőrös, Petőfi S. tér 1., Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 724782, adószáma: 15724784-2-03, KSH-száma: 15724784-8411-321-03, képviseli: Domonyi László Mihály polgármester, lakik: 6200 Kiskőrös, Toldi Miklós u. 6.) mint eladó– a továbbiakban mint **Eladó** –,

másrészről

**Dr. Csóti Imre** (születési neve:, születési hely, idő:., anyja neve:, lakik: ., értesítési címe: , személyi száma:, adóazonosító jele: állampolgárság:) mint vevő– a továbbiakban mint **Vevő 1., és**

**Dr. Csóti Imréné** (születési neve:, születési hely, idő:., anyja neve:, lakik., értesítési címe: személyi száma:, adóazonosító jele:, állampolgárság) mint vevő– a továbbiakban mint **Vevő 2., együtt: Vevők,**

Eladó és Vevők a továbbiakban együtt **Felek ill. Szerződő felek –** között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

**I. Általános rendelkezések**

1./ Eladó 1/1-ed (a tulajdoni lap II/4. sorszáma alatt) arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Kiskőrös, belterület 2629 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 261 m2 területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben a 6200 Kiskőrös, Csányi utca 4. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban **Ingatlan**).

Eladó tulajdonjogát E-hiteles tulajdoni lap teljes másolattal igazolta. Felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől átvették az Ingatlan mai napon kelt e-hiteles tulajdoni lapjának egy-egy példányát, valamint annak tartalmát a Felek megismerték. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának tartalma mindenben megfelel a valóságnak, teljeskörűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket.

2./ A hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint a szerződés tárgyát képező Ingatlanra a 42959/2010.08.10. sz. határozattal vezetékjog került bejegyzésre 2 m2 területre (eng. szám: VM-034/2010.) az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Pulz utca 44.) jogosult javára, egyéb teher nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.

3./ Eladó szavatosságot vállal az alábbiakért:

3.1. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan per-, igény- és tehermentes, harmadik személy részére olyan jogot nem engedett, amely Vevők kizárólagos tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná, így az Ingatlant nem terhelte meg, arra vonatkozóan vételi jogot harmadik személynek nem engedett, az Ingatlanra vonatkozóan adásvételi előszerződést vagy végleges szerződést nem kötött.

3.2. Az Ingatlan a jelen szerződés aláírásakor az Eladó tulajdonát képezi, azzal jogosult rendelkezni, az Ingatlan költség-, bírság-, és köztartozás mentes.

3.3. Az Ingatlan tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem hatósági, sem pedig más ilyen jellegű eljárás, és ennek veszélye nem is fenyeget, valamint az Ingatlanra vonatkozóan nincsen olyan hatósági kötelezés, amely büntetés, bírság megfizetésére, vagy egyéb jogcselekmény végzésére kötelezi az Ingatlan mindenkori tulajdonosát.

3.4. A jelen szerződés IV/1. pontjában írt Magyar Államon kívül az Ingatlan tekintetében másnak elővásárlási jog nem áll fenn, arra jogosult személy nincs, valamint az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn vételi vagy visszavásárlási joga vagy bérleti vagy használati joga.

3.5. Az Ingatlan vonatkozásában nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek az Ingatlan tulajdoni lapján nincsenek feltüntetve.

3.6. Jelen adásvételi szerződés megkötését követően Vevők tulajdonjogának bejegyzéséig Eladó a szerződés tárgyát képező Ingatlant nem terhelheti meg, vállalja annak állagának megőrzését, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy harmadik személlyel az Ingatlanra vonatkozóan szerződést nem köt, azzal nem rendelkezik.

3.7. A jelen adásvétel tekintetében az Eladó nem alanya az általános forgalmi adónak.

4./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy Vevők a szerződés tárgyát képező Ingatlan állagával, állapotával, elhelyezkedésével tisztában vannak, ezen adatok és információk birtokában vásárolják meg az Ingatlant. A Vevők kijelentik, hogy az Ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályzatot (HÉSZ), valamint az érvényben lévő településrendezési eszközöket megismerték, azok tartalmát áttanulmányozták, azok ismeretében kötik meg jelen szerződést. Felek rögzítik, hogy az Eladó a helyi építési szabályzat tekintetében a Vevők részére minden szükséges tájékoztatást megadott, illetve lehetőséget biztosított a szabályozási terv megismerésére.

5./ Eladó a Kiskőrös, belterület 2629 hrsz.-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészével együtt jelen szerződéssel eladja Vevőknek. Vevők az Ingatlant, azaz a Kiskőrös, belterület 2629 hrsz.-ú Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát egymás között egyenlő tulajdoni arányban (½ - ½ arányban, tehát Vevő I. ½ arányú-, és Vevő II. ½-ed arányú tulajdont szerez), teljes egészében, valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészével együtt jelen szerződéssel Eladótól megvásárolják.

**II. Fizetési feltételek**

1./ Szerződést kötő felek az Ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát mindösszesen nettó **5.000.000,- Ft-ban, azaz nettó Ötmillió forintban** (a továbbiakban: **Vételár**) határozzák meg. Az Ingatlan önállóan nem beépíthető, nem építési telek, így mentes az általános forgalmi adó alól.

2./ Szerződést kötő felek nyilatkoznak, hogy a II/1. pontban írt Vételárat a piaci és értékviszonyokkal arányban állónak tekintik, és lemondanak jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogukról.

3./ Vevők a teljes Vételárat Eladó által megjelölt, K&H Banknál vezetett 10400621-00027753-00000008 számú bankszámlára átutalással fizetik meg **az alábbi, együttes feltételek teljesülését követő 15 napon belül**:

* Vevők tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzési kérelme a szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni lapján minden más széljegyet megelőzően széljegyként feltüntetésre került, vagy Vevők tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joga az Ingatlanra bejegyzésre került, és
* rendelkezésre áll a Magyar Állam elővásárlásra jogosult azon nyilatkozata, amely szerint jelen szerződés vonatkozásában elővásárlási jogával nem kíván élni, vagy az erre vonatkozó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő eredménytelenül telt el, és
* az Ingatlan per-, igény- és tehermentes.

4./ Eladó kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a II/1. pontban írt Vételár összege a II/3. pontban írtak szerint a 10400621-00027753-00000008 sz. bankszámlaszámára kerüljön átutalásra, a teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el, a Vételár fentiek szerinti megfizetését kifejezetten kéri és elfogadja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár II/3. pontban rögzített bankszámlaszámlára történő Vevők általi átutalását 3 munkanapon belül e-mail üzenetben igazolja Okiratszerkesztő ügyvéd részére az office@csvila.hu e-mail címre történő üzenetküldéssel.

5./ Felek a Vételárat azon a napon tekintik megfizetettnek, amely napon az jóváírásra került Eladó II/3. pontban rögzített bankszámláján.

6./ Felek rögzítik, hogy abban az esetben, amennyiben a II/1. pontban írt Vételárat Vevők Eladó részére megfizetik, úgy Eladónak semmilyen jogcímen további vagyonjogi követelése a szerződés tárgyát képező Ingatlan adásvételével kapcsolatban Vevőkkel szemben nincsen.

7./ Amennyiben a Vevők a Vételár megfizetésével késedelembe esnek, úgy napi 5.000,- Ft kötbér fizetésére kötelesek egyetemlegesen, azzal, hogy amennyiben Vevők 30 napon túli késedelembe esnek, úgy az Eladó jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, mely esetben a Felek az eredeti állapotot állítják helyre, és Vevők 500.000,- Ft meghiúsulási kötbér fizetésére kötelesek.

8./ Felek nyilatkoznak, hogy jelen szerződéstől kizárólag a jelen szerződésben meghatározott esetekben, illetve a másik fél súlyos szerződésszegése esetén jogosultak elállni.

**III. Tulajdonjog átszállása, birtokbaadás**

1./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy Eladó az Ingatlant a vételár megfizetésével egyidejűleg adja Vevők birtokába.

Szerződést kötő felek rögzítik, hogy az Ingatlan közművekkel nincs ellátva, Vevők ennek ismeretében kötik meg jelen adásvételi szerződést.

2./ A birtokbaadásig az Eladó viseli az Ingatlan terheit, míg a birtokbavételtől a Vevők viselik az Ingatlan terheit és szedik hasznait.

3./ Az Ingatlan tulajdonjoga a Vevő I.-re ½-ed tulajdoni hányadban, Vevő II.-re ½-ed tulajdoni hányadban a teljes Vételár kifizetésével jegyezhető át az Eladóról. Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és a Ptk. 2025.01.16-tól hatályos vonatkozó jogszabályi rendelkezéseire tekintettel rögzítik, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulásuk nélkül – nem csorbíthatja.

5./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog átruházáshoz hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedélyét) azzal a letevői utasítással, hogy letéteményes abban az esetben és az azt követő 5 munkanapon belül jogosult és köteles azt az illetékes Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Kiskőrös) felé tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemként továbbítani, illetőleg Vevők részére kiadni, amennyiben Felek hitelt érdemlően igazolják a teljes vételár Vevők által történő megfizetését Eladó részére (igazolás módja: Eladó által aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt vételár-átvételi elismervény vagy eredeti pénzintézeti átutalási igazolás).

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon kiállított tulajdonjog bejegyzési engedélyben is hozzájárul a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 107. § (2) bekezdés d.) pontjában írt módon, amennyiben időközben az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer működésbe lép, és jogszabály ezt megköveteli. Ebben az esetben Okiratszerkesztő ügyvéd ezen bejegyzési engedély földhivatali benyújtására köteles.

6./ Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Kiskőrös, belterület 2629 hrsz-ú ingatlan** mindösszesen 1/1tulajdoni hányadára Vevők javára – a vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított – hat hónap elteltéig a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó** **vevői jog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, az alábbiak szerint:**

**- Vevő I. javára ½-ed tulajdoni hányadban (adásvétel jogcímén)**

**- Vevő II. javára ½-ed tulajdoni hányadban (adásvétel jogcímén).**

Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevők jelen adásvételi szerződést a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogbejegyzése iránti kérelemmel benyújtsák az illetékes Földhivatali Osztályhoz azzal, hogy Felek a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésére figyelemmel közösen kérik a **Kiskőrös, belterület 2629 hrsz.-ú ingatlan** mindösszesen 1/1tulajdoni hányada vonatkozásában a Vevők javára – a vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított – hat hónap elteltéig a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó** **vevői jog bejegyzését** az ingatlan-nyilvántartásba, az alábbiak szerint:

**- Vevő I. javára ½-ed tulajdoni hányadban (adásvétel jogcímén)**

**- Vevő II. javára ½-ed tulajdoni hányadban (adásvétel jogcímén).**

A Felek tisztában vannak vele, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételten bejegyezhető.

7./ Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vételár teljes megfizetésével Vevő I. tulajdonjoga ½-ed tulajdoni hányadban, és Vevő II. tulajdonjoga ½-ed tulajdoni hányadban **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a **Kiskőrös, belterület 2629 hrsz.** alatt felvett Ingatlanra, Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

**IV. Vegyes rendelkezések**

1./ Jelen szerződés mellékletét képezi Kiskőrös Város Önkormányzatának a 103/2025. sz. képviselő-testületi határozata, mely jelen adásvételi szerződés megkötését jóváhagyta, és felhatalmazta Eladó képviseletében eljáró polgármestert a szerződés megkötésére – az Nftv-ben foglalt feltételekkel -.

Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-Testületének az önkormányzati vagyonról, a vagyon hasznosításáról szóló 26/2012. (XII. 19.) Önk. rendelet 12. § (4) bek. b) pontja alapján az Ingatlant versenytárgyalás kiírása nélkül, az Nvtv-ben foglaltak figyelembevételével lehet értékesíteni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg, tekintettel arra, hogy az Ingatlan értéke a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20 %-át eléri (amely a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (b) pontja alapján a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték).

Felek az Nvtv. 14. § (5) bek. alapján jelen szerződést az aláírást követő 5 napon belül megküldik a Magyar Állam nevében elővásárlási jog gyakorlására jogosult szervnek, amely szerv az átvételt követő 35 napon belül nyilatkozik arról, hogy kíván-e elővásárlási jogával élni az állam nevében, mely határidő elmulasztása jogvesztő.

A fentiekre tekintettel felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés csak a Magyar Állam elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nemleges nyilatkozata birtokában, vagy a Magyar Állam ilyen tartalmú nyilatkozata hiányában a részére rendelkezésre álló jogvesztő határidő sikertelen elteltét követő napon **lép hatályba**, és adható be a tulajdonosváltás átjegyzése céljából az illetékes földhivatalba.

2./ Eladó képviselője kijelenti, hogy Eladó Magyarországon bejegyzett önkormányzat, képviseleti jogosultsága pedig a mai napon is fennáll. Vevők nyilatkoznak, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok. Felek nyilatkoznak, hogy szerződéskötési, valamint tulajdonszerzési korlátozás vagy tilalom hatálya alatt nem állnak.

3./ Vevők tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségei őket terhelik.

4./ Vevők nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségük keletkezik, erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást okiratszerkesztő ügyvédtől megkapták.

5./ Szerződést kötő felek nyilatkoznak, hogy jelen szerződés rendelkezései szerződéses akaratuknak mindenben megfelelnek, így azt ügyvédi tényvázlatként is aláírják.

6./ A Felek megbízzák és meghatalmazzák Csvila Ügyvédi Irodát (Székhelye: 6722 Szeged, Kálvária sgt. 19.; Eljáró ügyvéd: Dr. Csvila István; KASZ 36058615) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, valamint a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzése, Vevők tulajdonjogának bejegyzése, illetve Eladó tulajdonjoga törlésével kapcsolatos, a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Kiskőrös) előtt földhivatali eljárásban, és azzal összefüggésben minden más eljárásban a jogi képviselet ellátásával az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján (a továbbiakban **Okiratszerkesztő ügyvéd**), mely megbízást és meghatalmazást az ügyvédi iroda jelen okirat eljáró okiratszerkesztő ügyvéd által történő ellenjegyzésével elfogadja.

7./ Felek kötelezettséget vállalnak az együttműködésre. Amennyiben jelen szerződés széljegyzését, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését, vagy a teljes vételár megfizetését követően vevő tulajdonjoga bejegyzését az illetékes földhivatali osztály megtagadja – különös tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és a Ptk. 2025.01.16-tól hatályos vonatkozó jogszabályi rendelkezéseire -, úgy Felek kötelezettséget vállalnak a jelen szerződés ennek megfelelő módosítására – annak lényeges tartalmi elemeit nem érintően. A szerződés egyes rendelkezéseinek érvénytelensége az egész szerződést nem teszi érvénytelenné.

8./ Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara és a Szegedi Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzatai alapján irodája ügyfeleit ellenőrizni köteles.

Ezen ellenőrzés során az ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésére bocsátott azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni és amennyiben ezt szükségesnek látja, az adatokat az IM, illetőleg a Belügyminisztérium által működtetett rendszeren keresztül ellenőrizni. Szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy amennyiben az ellenőrzéshez nem járulnak hozzá, úgy az ügyvéd a közreműködését megtagadni köteles. Szerződő felek jelen okirat aláírásával a szükséges ellenőrzéshez és személyes okmányaik fénymásolásához külön is hozzájárulnak.

9./ Jelen szerződés a felek írásban módosíthatják.

10./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a 2013. évi V. tv. (Polgári Törvénykönyv) rendelkezései az irányadóak.

Felek a jelen szerződést elolvasást követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Kiskőrös, 2025. szeptember

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ..................................Kiskőrös Város Önkormányzataképv.: Domonyi László Mihály polgármesterEladó | ..................................Dr. Csóti ImreVevő 1. | ..................................Dr. Csóti Imrénészn. Lajkó ÁgnesVevő 2. |

Dr. Csvila István ügyvéd (Csvila Ügyvédi Iroda, 6722 Szeged, Kálvária sgt. 19., KASZ szám: 36058615) készítettem és ellenjegyzem Kiskőrösön, 2025……………………. napján:

Kiskőrös Város Önkormányzata Képviselő-Testületének az önkormányzati vagyonról, a vagyon hasznosításáról szóló 26/2012. (XII. 19.) Önk. rendelet 11. § (2) bek. alapján ellenjegyzem Kiskőrösön, 2025………………………………. napján:

.........................................................

Dr. Turán Csaba

Jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem Kiskőrösön, 2025…………………………….. napján:

.......................................................................

Molnár Éva

pénzügyi osztályvezető