

**INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrészről

**TOLMÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

székhely: 2657 Tolmács, Sport utca 1.

nyilvántartási szám (törzsszám): 452652

statistikai azonosító: 15452654 8411 321 12

adószám: 15452654-2-12

képviselő: Hajnis Ferenc polgármester

**mint eladó**

másrészről

**HAYER RICHÁRD**

születési neve: Hayer Richárd

született: Vác, 1975. 08. 07.

anyja neve: Bonafert Mária

személyi szám: 1-750807-3000

lakhely: 2640 Szendehely, Béke út 14.

adószám: 8396641404

**mint vevő** -a továbbiakban: Vevő

között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

**Adásvétel tárgya:**

- 1.) Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Tolmács, külterület 0133/17 helyrajzi szám** alatt felvett, **10 ha 1952 m<sup>2</sup>** alapterületű, szántó művelési ágú, 266,09 Kat.t. jövedelmű, 3 minőségi osztályú ingatlan.
- 2.) Felek rögzítik, hogy az ingatlant terheli a Rétság Város Önkormányzata javára 980 m<sup>2</sup> erejéig feljegyzett vízvezetési szolgalmi jog, valamint az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára 65 m<sup>2</sup> erejéig feljegyzett vezetékjog

**Felek akaratnyilatkozatai:**

- 3.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket a földforgalmi törvény tulajdonszerzésre vonatkozó rendelkezéseiről, miszerint 1 ha-nál nagyobb termőföldterületet csak földműves vásárolhat meg, és a törvényben felsorolt személyeket elővásárlási jog illeti meg. Felek kijelentik, hogy a jogszabályról adott tájékoztatást megértették.
- 4.) Felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező terület a helyi önkormányzat rendezési tervének, és a helyi építési szabályzatnak megfelelően nem mezőgazdasági övezetben, hanem tartalék ipari, illetve ipari övezetben fekszik. Felek a fentiekre tekintettel kijelentik, hogy tudomásuk szerint nincsen jogi akadálya annak, hogy a helyi rendeletnek megfelelően az adásvétel tárgyát képező ingatlan a mezőgazdasági művelés alól kivonásra kerüljön.
- 5.) Eladó el kíván adni, Vevő pedig meg kíván vásárolni, az 1. pontban ismertetett ingatlanból összesen **7 ha** nagyságú, az ingatlanak a **2-es főút felé eső** részét - a mezőgazdasági művelésből kivont területként - ismert, megtekintett állapotban, a kölcsönösen megállapított **17.700.000 Ft (azaz Tizenhétmillió-hétszázezer forint) vételárért.**
- 6.) Jelen szerződéskötést követő 5 napon belül Vevő az 5. pontban meghatározott vételárból 5.000.000 Ft foglaltot fizet Eladó részére, Eladó 11741031-15452654 bankszámlájára történő átutalással.

Felek kézjegyei:

- 7.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan –2. pontban ismertetettekén túli - per-, teher- és igénymentessége felől. Eladó szavatol továbbá, hogy az ingatlanon törvényben írt kivételekkel harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését, valamint Vevő birtoklási jogának gyakorlását akadályozná, illetve megnehezítené.
- 8.) Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész kimereti, és telekalakítási eljárás keretei között megosztja a területet kettő új ingatlanra. A területből kialakul a megvásárolni kívánt **7 ha** nagyságú, főút felé eső részből álló ingatlan, valamint a fennmaradó **3 ha 1952 m<sup>2</sup>** területet magába foglaló ingatlan.
- 9.) Eladó vállalja, hogy a végleges adásvételi szerződés **megkötése érdekében, tizenöt (15) munkanapon** belül kezdeményezi az 1. pontban körülírt ingatlan átminősítését, figyelemmel arra a tényre, hogy felek megítélése szerint az ingatlan gyengébb minőségű termőföld.
- 10.) Felek megállapodása alapján a fenti átminősítést követően, a gyengébb minőségi osztályba való sorolásra vonatkozó határozat átvételét követően 15. napon belül Eladó köteles kezdeményezni az 1. pontban ismertetett ingatlanból a megvásárolni kívánt a főút felé eső 7 ha nagyságú részének a kiméretését és kijelölését, valamint a **telekalakítással történő megosztását**.
- 11.) Felek megállapodása alapján az átminősített új ingatlan **mezőgazdasági művelésből történő kivonását** Eladó köteles kezdeményezni, az illetékes Hivatalnak a telekalakítást az ingatlan-nyilvántartáson átvezető határozatának az átvételét követő **tizenöt (15) munkanapon** belül.
- 12.) Felek az előadottakra tekintettel megállapodnak abban, hogy amikor az 1. pontban körülírt ingatlanból a 7. pont szerint kialakuló új ingatlan átminősítése, majd az ezt követő mezőgazdasági művelésből történő kivonása, illetve ezen tények ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre kerülnek, **az erről szóló jogerős határozat átvételét követően egy (1) héten belül** végleges adásvételi szerződést kötnek az alábbi feltételek mellett:

#### Végleges szerződés feltételei:

- 13.) Vevő a végleges adásvételi szerződés aláírásával egy időben köteles megfizetni Eladó részére az 5. pontban meghatározott nagyságú **vételár foglaló összegével csökkentett összegét, azaz 12.700.000 Ft-ot** a végleges szerződésben meghatározott módon, a végleges adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül.
- 14.) Vevő az ingatlan tulajdonába és birtokába a felek megállapodása szerint a **teljes vételár megfizetését követően a végleges adásvételi szerződésben meghatározott módon és időben** kerül. Ezen időpontban Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant megtekintett állapotban tartozik Vevő birtokába bocsátani. Eladó a birtokbaadás napjáig jogosult húzni az ingatlan hasznait, s megfizetni tartozik annak terheit. A birtokbaadás napján ezen jogok és kötelezettségek Vevőre szállnak át.

#### Egyéb rendelkezések:

- 15.) Jelen szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerülő minden nemű díj és esetleges illeték Vevőt terheli.
- 16.) Amennyiben vevő a szerződésben foglalt kötelezettségeit nem teljesíti, vagy a vételárat nem fizeti meg határidőben, vagy bármilyen szerződésszegést követ el, a foglaló összege az

Felek kézjegyei:

Eladót illeti meg, a foglaló összege Vevő részére nem jár vissza, a foglaló összegét Vevő elveszíti. Amennyiben a szerződés az Eladónak felróható okból megghiúsul, a Vevő erre alapított elállása esetén köteles a foglaló kétszeres összegét megfizetni Vevő részére egy naptári héten belül. Nem minősül az Eladónak felróható oknak, ha az ingatlan megosztását, művelési ágból történő kivonását, átminősítését az illetékes hatóság nem engedélyezi.

- 17.) Felek bármelyike jogosult a másik fél súlyos szerződésszegése esetén, a másik fél szerződés szerű teljesítésre vonatkozó felszólítását követően nyolc (8) nap elteltével írásban közölt indokolt levélben elállni a szerződéstől, amennyiben a szerződést megsértő fél a fenti határidőn belül nem hagy fel szerződés szegő magatartásával.
- 18.) Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, a Vevő által a mezőgazdasági művelésből való kivonatás, és az átminősítés érdekében eszközölt kifizetéseket. Eladó köteles megtéríteni Vevőnek egy naptári héten belül.

#### **Záró rendelkezések:**

- 19.) Eladó belföldi jogi személy, Vevő belföldön élő magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük korlátozva nincsen.
- 20.) Szerződő felek jelen adásvételi előszerződés elkészítésére dr. Bethlen Dávid ügyvédnek (2600 Vác, Köztársaság út 7. 1. em. P.Ü.K. XI/1104) adnak meghatalmazást, aki azt jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
- 21.) Szerződő felek tudomására szolgál az eljáró ügyvéd - vonatkozó hatályos jogszabályokról (Itv., Szja tv., Ptk.) szóló - tájékoztatása. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül. Szerződő Felek kijelentik és elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az 1998. évi XI. törvény 27/B. § (4) bekezdése alapján az okirat elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket a személyazonosság központi nyilvántartások által történő ellenőrzésének lehetőségéről. A tájékoztatás kiterjedt az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről szóló tájékoztatásra. A felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatás alapján történik, a Pmt. szabályai szerint. Felek rögzítik, hogy az általuk a személyazonosság megállapításához szolgáltatott adatok és a bemutatott érvényes igazolványok alapján a személyazonosság ellenőrzésének szükségessége nem merült fel, így arra nem került sor.
- 22.) Jelen szerződéskötésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. (2013 évi V. törvény) vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen ingatlan adásvételi előszerződést elolvasták, - mely három számozott oldalon készült - értelmezték, és azt - mint akaratukkal mindenben egyezőt - jóváhagyólag aláírták.

Vác, 2017.

---

HAYER RICHÁRD  
mint vevő

---

TOLMÁCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA mint adós

Felek kézjegyei:

képv. Hajnis Ferenc polgármester

**Készítettem és ellenjegyezem:**  
**Vác, 2017.                      napján**

**dr. Bethlen Dávid - ügyvéd**  
(2600 Vác, Köztársaság út 7., 1. em. 10., P.Ü.K. XI/1104)

Felek kézjegyei: