

TELEKHATÁR-RENDEZÉssel VEGYES INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Martfű Város Önkormányzata** (Statisztikai azonosítószám: 15733012-8411-321-16; törzskönyvi azonosító száma (PIR): 733018; adószáma: 15733012-2-16; képviseli: Dr. Papp Antal polgármester) 5435 Martfű, Szent István tér 1. szám alatti székhelyű eladó, a továbbiakban, mint **Eladó**, másrészről a **KISGYEP PROJECT Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.: 13-09-200954; adószám: 25519457-2-13; statisztikai számjel: 25519457-6810-113-13; képviseli: Koszticza László János ügyvezető) 2724 Újlengyel, Nyári Pál utca 15. szám alatti székhelyű vevő, (a továbbiakban, mint **Vevő**), (a továbbiakban Eladó és Vevő együttesen, mint **Felek**) között a mai napon ingatlan adásvétel tárgyában az alábbi feltételek mellett:

PREAMBULUM

Szerződő Felek együttesen nyilatkoznak arról, hogy az Eladó tulajdonát képezi a Martfű belterület 349/114 hrsz. alatti ingatlan, míg a Vevő tulajdonát képezi az ezzel szomszédos Martfű belterület 349/113 hrsz. alatti ingatlan. Felek szándéka az érintett ingatlanok telekhatárainak rendezése, amely szándékuknak megfelelően a GEO-KAR Mérnöki Iroda Bt-vel 32/2024. munkaszámon változási vázrajzot (a továbbiakban: **Vázrajz**) készíttettek, amely Vázrajzot a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal számú határozatával záradékolt. A Vázrajz a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

Szerződő Felek a Vázrajz szerinti telekhatár-rendezés megvalósítása céljából a jelen adásvételi szerződést kötik.

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS A FELEK MEGÁLLAPODÁSA

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala által **Martfű belterület 349/114 hrsz.** alatt felvett, „**kivett beépítetlen terület**” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, **2 ha 4285 m²** területnagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. Jelen szerződés aláírásával a Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan 1263/24285-öd arányú tulajdoni hányadának tulajdonjogát, amely természetben 1263 m² területnagyságú területnek felel meg, és az a Vázrajz mellékletét képező térképvázlaton bejelölt területben testesül meg.
3. Felek az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadának a vételárát mindösszesen **nettó 7.578.000,- Ft, azaz bruttó 9.624.060,- Ft, azaz kilencmillió-hatszázhuszonnégyezer-hatvan forint** összegben állapítják meg.
4. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadának megfelelő területet a Vázrajz szerint a Martfű belterület 349/113 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolják, és az Ingatlan valamint a Martfű belterület 349/113 hrsz. alatti ingatlan telekhatárait a Vázrajz szerint módosítják, amelynek eredményeként az Ingatlan területnagysága 2 ha 3022 m²-re csökken, a Martfű belterület 349/113 hrsz. alatti ingatlan területnagysága pedig 6763 m²-re növekszik.

II. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

5. Szerződő Felek megállapodnak abban és a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az I.3. pontban meghatározott vételárát a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül fizeti meg az Eladó részére

akként, hogy a teljes összeget átutalja az Eladó CIB Bank Zrt.-nél vezetett 10700309-66893729-51100005 számú számlájára. Eladó a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a jelen pontban megjelölt számlaszám helyességét a szerződés aláírását megelőzően ellenőrizte, arról meggyőződött, így a számlaszám esetleges téves rögzítéséből eredően az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

III. AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA, A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadának birtokbaadására a teljes vételár hiánytalan kiegyenlítését követő 8 napon belül kerül sor. Eddig az időpontig az Eladó, ettől az időponttól kezdődően a Vevő húzza az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadának hasznait, és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.
7. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a vételár hiánytalan kiegyenlítéséig a tulajdonjogát fenntartja. Szerződő Felek a jelen szerződés földhivatalhoz történő benyújtásával **a Vevő tulajdonjoga bejegyzésének 6 hónapig történő függőben tartását kéri az Inytv. 47/A. § (1) bek. b) pontja szerint**, tekintettel arra, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó, Eladó által kiállított és aláírt bejegyzési engedélyt a teljes vételár hiánytalan megfizetését követő 5 munkanapon belül nyújtják be a földhivatalba. Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár hiánytalan kiegyenlítésének tényéről az eljáró ügyvédet a teljesítést követően haladéktalanul értesíti, aki köteles a Vevő tulajdonjogának bejegyzését a jelen pontban rögzített határidőn belül kezdeményezni.
8. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy külön nyilatkozatban hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadának tulajdonjogát a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék, és az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadának megfelelő területet a Vázrajz szerint a Martfű belterület 349/113 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolják, illetve az érintett ingatlanok telekhatárait a Vázrajz szerint módosítsák. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy **Eladó e nyilatkozatát a jelen szerződés aláírásával egyidőben megtette, és azt a teljes vételár kifizetéséig az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezte.** A tulajdonjogról lemondó és a telekhatár rendezéshez hozzájáruló nyilatkozat letétbe vételének tényét az eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével is igazolja. Felek együttesen utasítják az eljáró ügyvédet, hogy a teljes vételár megfizetése esetén e nyilatkozatot a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és az ingatlanok telekhatárainak módosítása céljából nyújtsa be a Földhivatalba, amennyiben pedig a jelen szerződés bármely okból megghiúsul, úgy azt az Eladó részére adja ki.
9. Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadának megfelelő területet a Vázrajz szerint a kizárólagos tulajdonát képező, Martfű belterület 349/113 hrsz. alatti ingatlanhoz csatolják, illetve az érintett ingatlanok telekhatárait a Vázrajz szerint módosítsák.

IV. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

10. Vevő nyilatkozik arról, hogy a Martfű belterület 349/113 hrsz. alatti ingatlanon a telekhatár-rendezés megvalósítását követően beruházást kíván megvalósítani, és a beruházás során kereskedelmi célú üzleteket kíván kialakítani. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a beruházás megvalósításához szükséges építési engedély kiadására irányuló eljárás során a szükséges nyilatkozatokat megteszi, az építési engedély kiadása érdekében a Vevővel jóhiszeműen együttműködik, illetve semmiféle olyan magatartást nem tanúsít, amely az építési engedély kiadását akadályozza vagy gátolja.
11. Felek megállapodnak abban, és kötelezettséget vállálnak arra, hogy amennyiben legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő 1 éven belül a Martfű belterület 349/113 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a jogerős és végleges építési engedély nem kerül kiállításra, úgy a Vevő erre irányuló

kérelme alapján a jelen szerződést közös megegyezéssel felbontják, és egymás között az eredeti állapotot állítják helyre. Ebben az esetben telekhatár visszaállításával kapcsolatban felmerülő költségeket a Felek közösen, egymás között egyenlő arányban viselik.

V. AZ ELADÓ SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSAI

12. Az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada per-, teher- és igénymentes, és azt adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, amelyért az Eladó szavatosságot vállal. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal azért is, hogy az Ingatlannal kapcsolatban harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely a Vevőnek az Ingatlan jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada vonatkozásában való tulajdonszerzését, illetve tulajdonjogának gyakorlását korlátozná, akadályozná vagy gátolná.
13. Az Eladó kötelezi magát, hogy az Ingatlant a Vevő tulajdonjogának megszerzéséig semmilyen jogcímen nem terheli meg, annak állagát megőrzi, illetve az állagát érintő átalakításoktól tartózkodik. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy semmiféle olyan kötelezettsége harmadik személlyel szemben nem áll fenn, amelynek eredményeképpen az Ingatlant végrehajtási joggal, jelzálogjoggal vagy bármilyen más – a Vevők érdekeit és jogait hátrányosan érintő - joggal megterhelhetnék.
14. Az Eladó kijelenti, és szavatol azért, hogy
 - a. az Ingatlan vonatkozásában nem nyújtott be semmilyen okiratot a földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre;
 - b. az Ingatlan nem áll elidegenítés alatt;
 - c. nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlannal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az Ingatlan jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
 - d. jelen ügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
 - e. a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel.
15. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a teljes vételár megfizetésére vonatkozó, II.5. pontban meghatározott fizetési véghatáridőt elmulasztaná, úgy a határidő elmulasztása esetén napi 10.000,- Ft összegű késedelmi kötbér fizetésére köteles. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő fizetési késedelme a 30 naptári napot elérné, úgy az Eladó jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni. Az elállási jog gyakorlásának feltétele, hogy az Eladó köteles a Vevőt írásban 15 napos fizetési póthatáridő biztosításával a teljesítésre felszólítani. Amennyiben az így biztosított póthatáridő is eredménytelenül telik el, úgy az Eladó jogosult a jelen szerződéstől elállni.
16. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó az Ingatlan birtokbaadására vonatkozó, III.6. pontban meghatározott véghatáridőt elmulasztaná, úgy a határidő elmulasztása esetén az Ingatlan birtokbaadásáig napi 20.000,- Ft összegű késedelmi kötbér fizetésére köteles a Vevő részére
17. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan a beruházás megvalósítására alkalmas, továbbá arra vonatkozóan semmiféle olyan szabályozás nem vonatkozik, amely a beruházás megvalósításának akadályát képezné.

VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

18. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései értelmében a jelen jogügylet vonatkozásában a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül a Magyar Állam képviselőjében eljáró Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-t nyilatkozattételre hívják fel, hogy az elővásárlási jogát gyakorolni kívánja-e. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási jogának gyakorlását jelenti be, úgy a teljes vételár összegét közvetlenül a Vevő

pénzforgalmi számlájára köteles megfizetni, feltéve, hogy a teljes vételár megfizetésére a Vevő által már sor került.

19. Eladó képviselője kijelenti, hogy jelen szerződés aláírására Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének számú önkormányzati határozata alapján jogosult. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon jogszerűen alapított és működő gazdasági társaság, amelynek képviseletében Koszticza László János ügyvezető a jelen szerződés aláírásához szükséges felhatalmazással rendelkezik. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Vevő jelen nyilatkozatában foglaltak változása esetén köteles haladéktalanul az Eladót tájékoztatni. Amennyiben jelen szerződésben a Vevő valótlan tartalmú nyilatkozatot tesz, az Eladó jelen szerződést azonnali hatállyal felmondja vagy - ha a szerződés teljesítésére még nem került sor - a szerződéstől eláll.
20. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény. (a továbbiakban Pénzmossai Törvény) és a Pénzmossai Szabályzat szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányairól és abban foglalt adatairól, adóazonosító jelét és személyi számát tartalmazó okiratairól másolatot készítsen, és azokat rögzítse, valamint kezelje, illetve a Pénzmossai Törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. A Felek tudomásul veszik, hogy adataik a jelen szerződés megkötéséhez kapcsolódó, a Pénzmossai Törvény szerinti ügyfél azonosítási kötelezettség teljesítéséhez kerülnek felhasználásra. Az eljáró ügyvéd felhívja a Felek figyelmét arra, hogy az adataikban bekövetkezett változásokat kötelesek részére a változás bekövetkezését követően haladéktalanul írásban bejelenteni.
21. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, és az eljáró ügyvédtől a jelen jogügylettel kapcsolatban – ideértve az illeték és adófizetési kötelezettségeket is – teljeskörű tájékoztatást kaptak, azt megértették és tudomásul vették, kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés szerződéskötési akaratuknak megfelel, illetve azt tükrözi.
22. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés bármely rendelkezésének módosítása kizárólag írásban közös megegyezéssel történhet.
23. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezését bármely bíróság vagy bármely egyéb illetékes döntőbíróóság kikényszeríthetetlennek vagy érvénytelennek ítéli, akkor ez a szerződés többi rendelkezésének érvényességét, törvényességét és érvényesíthetőségét semmilyen módon nem befolyásolhatja vagy csorbíthatja. Ebben az esetben Szerződő Felek mindent megtesznek, és jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak annak érdekében, hogy az így érvénytelennek vagy érvényesíthetetlennek talált rendelkezést helyettesítő, kölcsönösen elfogadható rendelkezés feltételeit kidolgozzák.
24. A jelen szerződés értelmében szükséges vagy megengedett valamennyi értesítést, követelést vagy egyéb kommunikációt írásban kell megtenni és átadottnak kell tekinteni (a) személyes kézbesítés esetén az átadáskor, (b) futárposta révén történő kézbesítés esetén az átadáskor, (c) (átvételi igazolással ellátott) faxon történő továbbítás esetén az adás vételekor, vagy (d) könyvelt vagy ajánlott, tértivevényes, Szerződő Felek székhelyére küldött levél esetén a feladást követő két (2) munkanap elteltével.
25. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai irányadóak.
26. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával **megbízzák és meghatalmazzák a Nagy János Ügyvédi Irodát** (irodavezető: dr. Nagy János ügyvéd; Székhely: 2000 Szentendre, Dunakanyar krt. 14. I/3.; Fiókiroda és levelezési cím: 5420 Túrkeve, Petőfi tér 3. fszt. 27., KASZ: 36065909), hogy a jelen szerződést készítse el, ellenjegyezze, nyújtsa be a földhivatalba, és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Feleket a Vevő tulajdonjogának bejegyzése és a telekhatárrendezés során képviselje, és a szükséges jognyilatkozatokat mind írásban, mind szóban minden korlátozástól mentesen megtegye,

továbbá a NAV adatlapot benyújtsa. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen szerződést a Szerződő Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Martfű, 2024.

Martfű Város Önkormányzata eladó
képviseli: Dr. Papp Antal polgármester

KISGYEP PROJECT Kft. vevő
képviseli: Koszticza László János ügyvezető

Jelen okiratot készítettem és Martfűn, 2024. napján ellenjegyzem: