

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről

Eplény Községi Önkormányzat (Székhely: 8413 Eplény, Veszprémi utca 64., KSH azonosító: 155 68106 8411 321 19, adószám: 15568106-2-19, Törzsszám: 568108, képviselő: Fiskál János polgármester), mint **eladó, visszavásárlási jog, jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja** (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről:

Fiskál Rafael Virgil (születési neve: Fiskál Rafael Virgil, szül. hely idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító: [REDACTED], magyar állampolgár) állandó lakcím: 8413 Eplény, Ámos-hegyi vasútsor 8. szám alatti lakos, mint **vevő, visszavásárlási jog, jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom kötelezettje** (a továbbiakban: **Vevő**) között az alábbi helyen és időben, a következő feltétel szerint:

1. Eladó – Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 88/2013. (IX. 12.) Kt. számú határozatával felülvizsgált, az építési telkek értékesítéséről szóló 61/2012. (VII. 17.) Kt. számú határozata, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2018. (X. 31.) számú önkormányzati rendelete alapján – eladja az 1/1 arányú tulajdonában lévő, a **belterület Eplény 502/9 hrsz.** alatt felvett, 810 m² térmértékű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, természetben 8413 Eplény, Kiserdő utca 39. szám alatt található, családi ház építésére alkalmas ingatlant.

Az ingatlant III/2. sz. alatt bányászolgalmi jog terheli az E-ON Közép-Dunántúli Gázhálózati Zrt., (Székhely: 8800 Nagykanizsa, Zrínyi utca 32.) mint jogosult javára. Az ingatlan egyebekben per, teher és igénymentes.

2. Vevő pedig 1/1-ed hányadban a megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pontban meghatározott ingatlant, amelynek tulajdonságaival, állapotával tisztában van. Vevő kijelenti, hogy a helyi rendezési tervről, annak betekintési lehetőségeiről teljes körű tájékoztatást kapott. Az önkormányzat a helyi közutat, a vezetékes ivóvízellátó rendszert és a szennyvízcsatorna hálózatot, továbbá a közvilágítást és az elektromos hálózatot már kiépítette. A közút végleges burkolattal (aszfalttal) történő kiépítését az önkormányzat az ingatlanok 75%-os beépítése után vállalja egy éven belül.

.....
Eplény Községi Önkormányzat eladó,
visszavásárlási jog, jelzálogjog,
elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja
képviselő: Fiskál János polgármester

.....
Fiskál Rafael Virgil vevő
visszavásárlási jog, jelzálogjog
elidegenítési és terhelési tilalom
kötelezettje

3. Az adásvétel tárgyát képező **ingatlan vételára** a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt önkormányzati normákban foglaltakra figyelemmel, a Vevőt megillető kedvezmények érvényesítése után, **2.558.790,-Ft**, azaz **Kettőmillió-ötszázötvennyolcezer-hétszázkilencven forint**. A Vevőt megillető vételárkedvezmény mértéke: 1.377.810,-Ft, azaz Egymillió-háromszázhetvenhétezer-nyolcszázötven forint.

A Vevő a vételárat elfogadja, egyben tudomásul veszi, hogy az a helyi adottságok figyelembevételével került megállapításra, így további telekárkedvezmény a későbbiekben nem adható.

4. Az ingatlan vételára az alábbiak szerint kerül kiegyenlítésre:

4.1. Vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően – szerződéses kötelezettségvállalásának megerősítéseként – a vételárból **393.660,-Ft-ot**, azaz **Háromszázkilencvenháromezer-hatszázhatvan** forintot foglalóként átutalt Eladónak az OTP és Kereskedelmi Bank Nyrt. Zirci Fiókjánál vezetett **11748117-15568106-00000000** számú számlájára. Ennek tényét Eladó a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

4.1.1. A felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével. Amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért a Vevő felelős, úgy a foglalót a Vevő elveszíti. Amennyiben a szerződés teljesítésének meghiúsulásáért az Eladó felelős, úgy az Eladó a foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni Vevő részére. Amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindegyik fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló a szerződés teljesülése esetén a vételárba beszámításra kerül.

4.2. A vételárból fennmaradó **2.165.130,-Ft-ot**, azaz **Kettőmillió-egyszázhatvanötezer-egyszázharminc** forintot Vevő legkésőbb **2020. január 10. napjáig átutalással fizeti meg OTP LTP megtakarításából (szerződésszám: 1177399951933843) az Eladó OTP Bank Nyrt. Zirci Fiókjánál vezetett 11748117-15568106-00000000 számú bankszámlájára.**

A fizetési határidő elmulasztása esetén beállnak a foglaló jogkövetkezményei, és Eladó a szerződéstől elállhat.

.....
Eplény Községi Önkormányzat eladó,
visszavásárlási jog, jelzálogjog,
elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja
képviselőként Fiskál János polgármester

.....
Fiskál Rafael Virgil vevő
visszavásárlási jog, jelzálogjog
elidegenítési és terhelési tilalom
kötelezettje

5. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra lakóházat épít úgy, hogy az építkezést ezen szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított négy éven belül, illetve a polgármesternél e határidő lejáratá előtt 30 nappal – az építkezés megkezdésére jogosító dokumentumok birtokában – írásban kérvényezett további két év meghosszabbításának lehetősége mellett befejezi.

6. Vevőnek tudomása van arról, hogy az építkezés befejezése után az ingatlan-nyilvántartásba az épületet fel kell tüntetnie.

7. A beépítési kötelezettség biztosítására a felek az Eladó javára az adásvétel tárgyát képező ingatlanra **visszavásárlási jogot alapítanak**, amelynek gyakorlására az Eladó **2024. november..... napjáig** – a Vevő által megfizetett vételáron - **jogosult**.

Az Eplény Községi Önkormányzat Eladót megillető visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez Vevő ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

8. A Vevő által vállalt beépítési kötelezettség nem teljesítésével megvalósuló szerződésszegés esetére a felek Eladó javára elállási jogot kötnek ki. Az elállás a szerződést felbontja, a felek az eredeti állapot helyreállítására kötelesek.

9. Amennyiben Eladó sem a visszavásárlási jogával sem pedig az elállás jogával nem kíván élni, úgy Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárban érvényesített 1.377.810,- Ft, azaz Egymillió-háromszázhetvenhétezer-nyolcszázötven forint vételárkedvezményt – a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személy javára történő elidegenítése esetén – Eladó részére megfizeti.

10.A 1.377.810,-Ft, azaz Egymillió-háromszázhetvenhétezer-nyolcszázötven forint vételárkedvezmény megfizetésének biztosítására a felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanon **Eladó javára jelzálogjogot** alapítanak.

A Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Eplény Községi Önkormányzat Eladó jelzálogjoga 1.377.810,-Ft, azaz Egymillió-háromszázhetvenhétezer-nyolcszázötven forint vételárkedvezmény biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

.....
Eplény Községi Önkormányzat eladó,
visszavásárlási jog, jelzálogjog,
elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja
képviselőként Fiskál János polgármester

.....
Fiskál Rafael Virgil vevő
visszavásárlási jog, jelzálogjog
elidegenítési és terhelési tilalom
kötelezettje

11. A felek az Eladó visszavásárlási jogának, elállási jogának és jelzálogjogának biztosítására az adásvétel tárgyát képező ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak.

Vevő ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az Eplény Községi Önkormányzat Eladó visszavásárlási jogának és jelzálogjogának biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

12. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy haladéktalanul kiadja a hozzájáruló nyilatkozatot a vevő lakáscélú hitele kapcsán, hogy a bank javára a lakáscélú hitel erejéig jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, vagy a Magyar Állam javára Családok Otthonteremtési Kedvezmény mértékéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztessenek az ingatlan-nyilvántartásban, az önkormányzat javára bejegyzett 1.377.810,- Ft, azaz Egymillió-háromszázhetvenhétezer-nyolcszázötz forint jelzálogjogot követően, a lakásépítés céljára.

Eladó a beépítési kötelezettség Vevő általi teljesítése, a lakhatási engedély vagy hatósági bizonyítvány kiadása, vagy a 3. és a 9. pont szerinti vételárkedvezmény megfizetése után, haladéktalanul intézkedik a visszavásárlási jog, a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez szükséges engedélyek Vevő részére történő kiadása iránt.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a vételárkedvezményt Eladó részére megfizeti, akkor ebben az esetben Eladó a visszavásárlási jog, jelzálogjog és az ennek biztosítására kikötött elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez szükséges engedélyt haladéktalanul kiadja, valamint ezzel egyidejűleg az Eladó elállási joga is megszűnik.

13. Eladó szavatol az ingatlan 1./ pontban foglaltakon kívüli per-, igény- és tehermentességéért, továbbá kijelenti, hogy harmadik személynek sem az ingatlan-nyilvántartásban, sem azon kívül nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását megghiúsítaná, akadályozná, vagy korlátozná.

.....
Eplény Községi Önkormányzat eladó,
visszavásárlási jog, jelzálogjog,
elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja
képviselőként Fiskál János polgármester

.....
Fiskál Rafael Virgil vevő
visszavásárlási jog, jelzálogjog
elidegenítési és terhelési tilalom
kötelezettje

14. A felek rögzítik, hogy a 2017. évi C. törvény 5. § (5) bekezdésének c.) pontjában foglaltakra való figyelemmel a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése és 14. § (4) bekezdése alapján a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Magyar Állam elővásárlásra nem jogosult.

15. Az Eladó az ingatlan birtokát a vételár teljes kiegyenlítését követő napon a Vevőre átruházza, aki ettől a naptól kezdve szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Vevő ezzel nyugtázza, hogy a telek határpontjait Eladó bemutatta.

16. A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő mindennemű költséget Vevő viseli. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít, ezért élni kíván az **Itv. 26. § (1) bekezdésének a.) pontjában meghatározott illetékmentességgel.**

17. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul ahhoz járul hozzá, hogy **Fiskál Rafael Virgil vevő** tulajdonjog bejegyzési kérelmét **belterület Eplény 502/9 hrsz.** alatt felvett ingatlan **1/1-ed hányadra** vonatkozóan az Inyvtv. 47/A § (1) bek. b) pontja alapján a földhivatal tartsa függőben, vegye nyilvántartásba az eladói engedély benyújtásáig, de maximum 6 hónapos időtartamig.

Eladó jelen szerződés megkötésekor ügyvédi letétbe helyezi tulajdonjog átvezetéséhez hozzájáruló nyilatkozatai példányait, azzal, hogy eljáró ügyvéd akkor jogosult ezeket az illetékes földhivatalnak továbbítani, ha a teljes vételár összege eladónak igazolt módon megfizetésre került.

Ezen nyilatkozatban eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez a **belterület Eplény 502/9 hrsz.** alatt felvett ingatlanra vonatkozóan **1/1-ed hányadban „vétel”** jogcímén.

18. Felek az adásvételi szerződés elkészítésével, az ingatlan tulajdonviszonyaiban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése, a jelen szerződésből eredő jogok bejegyzése és tények feljegyzése iránti földhivatali eljárásban való képviselőjükkel megbízzák és meghatalmazzák **dr. Kirsch Szilvia ügyvédet** (8420 Zirc, Kossuth Lajos u. 5., KASZ: 36063027, tel.: +3620/4987372, e-mail: drkirschszilvia@gmail.com) Dr. Kirsch Szilvia ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást jelen szerződésben elfogadta.

.....
Eplény Községi Önkormányzat eladó,
visszavásárlási jog, jelzálogjog,
elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja
képviselőként Fiskál János polgármester

.....
Fiskál Rafael Virgil vevő
visszavásárlási jog, jelzálogjog
elidegenítési és terhelési tilalom
kötelezettje

19. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával is elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a jogüggyellett kapcsolatosan a vonatkozó hatályos jogszabályokról (Ptk., Illetéktörvény, Adótörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény, Pmt.), valamint az ügymenetről tájékoztatást adott, és a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is jóváhagyólag aláírják. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben szereplő adataikat tartalmazó okirataikról másolatot készítsen, azokat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően leellenőrizze, továbbá hozzájárulnak személyes adataiknak a szerződéskötéshez és a célzott joghatás kiváltásához szükséges mértékű kezeléséhez.

20. Szerződő felek kijelentik, hogy eladó a Magyarország önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 41. § (1) bek.-ben foglaltak alapján magyarországi települési önkormányzat, jogi személy, a képviselő-testületet a polgármester képviseli. Jelen adásvételi szerződés tekintetében a vevő kijelölésére és a szerződés megkötésére a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott önkormányzati normák szerint, a képviselő-testület által átruházott hatáskörben, a polgármester jogosult. **Fiskál János polgármester képviseleti jogosultságát igazoló bejelentés, valamint aláírási címpéldány és megbízólevél példánya a Veszprémi Járási Földhivatalnál 52065/2019.10.21 szám alatt benyújtásra került, s annak tartalmában azóta változás nem következett be.**

Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési, tulajdonszerzési képessége nem esik korlátozás alá.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő ügyvéd jelenlétében 7 eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Zirc, 2019. november.....

.....
Eplény Községi Önkormányzat eladó,
visszavásárlási jog, jelzálogjog,
elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja
képviseletében Fiskál János polgármester

.....
Fiskál Rafael Virgil vevő
visszavásárlási jog, jelzálogjog
elidegenítési és terhelési tilalom
kötelezettje

A szerződést készítettem és a felek aláírásával egyidejűleg Zircen, 2019. november.....
napján ellenjegyzem:

dr. Kirsch Szilvia ügyvéd
(Székhely: 8420 Zirc, Kossuth L. u. 5.)
KASZ: 36063027