NP/9-2/2025.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Nógrád Község Önkormányzata (székhely: 2642 Nógrád, Hunyadi út 18., stat.számjel: 154516778411-321-12, adószám: 15451677-2-12, nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, képvis.: Dávid Barbara Zsófia polgármester), mint eladó (továbbiakban: **eladó**) másrészről

Koszecz János (születési név: , állandó lakcíme: , született: , anyja neve: szem. azonosító: adóazonosító jel: állampolgársága: magyar), mint vevő (továbbiakban: **vevő**, mindannyian együttesen: **szerződő felek vagy felek**) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó kizárólagos – 1/1 hányadú - tulajdonosa a **Nógrád, belterületi 483 hrsz.** alatt felelhető, természetben 2642 Nógrád, Tabán utca 1. szám alatti, 810 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlannak. Az ingatlan teherlapján szerepel az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára 1 m² területnagyságra bejegyzett fennmaradó vezetékjoga.

2. Az eladó eladja, vevő megveszi – 1/1 tulajdoni hányadban - az 1. pontban megjelölt ingatlant, minden természetes és törvényes tartozékával egyetemben, a megtekintett állapotban, a 4.724.409,- Ft+1.275.591,- Ft ÁFA, azaz ÁFA-val együtt **bruttó 6.000.000,-Ft**, azaz bruttó hatmillió forint vételárért adásvétel jogcímén. Felek rögzítik, hogy az ingatlanban víz és villany közművek vannak, azonban az órák leszerelésre kerültek. Az esetleges közműtartozások megfizetésre a vevő terhére esik, eladó képviselő testülettel történő egyeztetést követően a költséges megfizetésébe becsatlakozhat, amennyiben ezt a testület megszavazza. Az órák felszereltetésének minden költsége a vevő terhére esik.

3. Vevő a teljes vételárat, azaz a **bruttó 6.000.000,- Ft** az eladó **MBH Bank Zrt-nél** vezetett **63800111-10001246** számú bankszámlaszámára megfizette átutalással **jelen szerződés aláírását közvetlenül megelőzően**. Eladó a jelen pontban megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítéshez jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja és elfogadja, valamint saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el és elismeri és nyugtázza, hogy a teljes vételár jóváírásra került a bankszámlaszámán.

4. **Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy saját tulajdonjoga (1/1 hányad) az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön,** továbbá, ahhoz, hogy a vevő javára a tulajdonjog **adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban** bejegyzésre kerüljön az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlan-nyilvántartásba. Vevő **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz és engedélyezi, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímén**, illetve vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, azaz kéri és engedélyezi, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében az eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön**.

5. Eladó feltétlen és kifejezett szavatosságot vállal az 1. pontban meghatározott ingatlan teljes per-, teher- és igénymentességéért, kivéve a fennmaradó vezetékjogot. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant közüzemi díjtartozások, ill. egyéb köztartozások nem terhelik. Amennyiben esetlegesen közműtartozás állna fenn, ennek igazolt összegét az eladó köteles rendezni. Az ingatlan birtokba adásával járó költségek (ingatlan kiürítése, közműdíjak rendezése a birtokba adásig) az eladót terhelik, míg az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos költségek (földhivatali eljárási díj, tulajdon átruházási illeték) a vevőt terhelik.

6. Eladó feltétlen és kifejezett szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek sem az ingatlan-nyilvántartásban, sem azon kívül nem áll fenn olyan joga (ideértve különösen: bérleti jog, használati jog, elővásárlási jog), amely a vevő tulajdonszerzését, továbbá vevő birtokba lépését kizárná, illetve akadályozná. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanba a birtokba adásig az esetlegesen bejelentett személyeket kijelentik, valamint az ingatlanon bármely szervezetnek esetlegesen fennálló székhely, telephely, fióktelep jogát megszüntetik.

7. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben megjelölt ingatlanon senkinek nem áll fenn szerződésen vagy jogszabályon alapuló elővásárlási joga, valamint szavatol az ingatlan tulajdonjogáért és azért, hogy az ingatlannak nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosa, sem házassági vagy élettársi vagyonközösség címén, sem bármely más jogcímen. Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó-, vagy adójellegű tartozás, vagy bármi egyéb kötelezettség nem terheli, az nem képezi végrehajtás tárgyát és nem áll zárlat alatt sem. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanban jogcím nélküli lakó van, aki tud az ingatlan értékesítéséről és arról, hogy el kell hagynia az ingatlan. Eladó szavatolja, hogy a birtokba adásra a bentlakót az ingatlanból kiköltözteti, ennek elmaradása a vevő jogszerű elállási jogát alapozza meg, mely esetben a teljes vételár visszafizetésére köteles az eladó az elállási nyilatkozat átvételét követő 15 napon belül.

Dávid Barbara Zsófia
Nógrád Község Önkormányzata
(képv.: Dávid Barbara Zsófia polgármester) eladó

Koszecz János
vevő

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd
Agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Kossuth Lajos utca 2.
ASZ: 53569349
KASZ: 36[illegible]

8. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant adók- és adók módjára behajtandó köztartozások, ill. egyéb tartozások nem terhelik.

9. Felek megállapodnak, hogy az eladó **a mai napon** köteles az ingatlant a vevő részére **birtokba adni**, minden természetes és törvényes tartozékával együtt, a megtekintett és kiürített állapotban, valamennyi kulcs átadásával (birtokátruházás). A vevő a birtokba adástól kezdődően viseli az ingatlan terheit és húzza hasznait. Az esetleges szolgáltatók felé fizetendő visszakapcsolási díjak rendezése a vevőt terheli.

10. A birtokba adásról a felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza az ingatlan részét képező tartozékok listáját, továbbá az ingatlan birtokbaadásának tényét, illetve minden olyan tényt vagy körülményt, amelynek rögzítését bármelyik fél lényegesnek tartja, vagy amely egyébként az ingatlan szerződéskori állapotához képest változást jelent.

11. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint az eladó nem köteles energetikai tanúsítvány elkészítéséről gondoskodni, mert az épület hasznos lakóterülete kisebb, mint 50 m². Eljáró ügyvéd jelen nyilatkozatot szerződő felek egyező előadása alapján rögzítette.

12. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanon bármely szervezetnek esetlegesen fennálló székhely, telephely, fióktelephely jogát megszünteti. Eladó köteles az 1. pontban megjelölt ingatlanon harmadik személlyel esetlegesen fennálló bérleti/használati jogviszonyt megszüntetni.

13. Az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos költségek (földhivatali eljárási díj, tulajdon átruházási illeték, ügyvédi munkadíj) a vevőt terhelik.

14. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, a jelen szerződés megkötésére nem indította őket sem valaminek a téves feltevése, sem valamely várakozás, továbbá a szerződés megkötésére senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyásolással. Szerződő felek kijelentik, hogy az okirat tartalmát az ügyvéd valamennyiüknek megmagyarázta, és azt megértették.

15. Vevő kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgár és belföldi állandó lakhellyel rendelkezik, ingatlan szerzési és elidegenítési képességét jogszabály nem zárja ki és nem korlátozza. Eladó kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3. § (2) bekezdésében meghatározott magyarországi, törvényesen létrejött települési önkormányzat, és a hatályos jogszabályok értelmében jelen ingatlannal kapcsolatosan a jelen megállapodás megkötésére jogosult a 10/2025. (I.14.) számú képviselő testületi döntésben.

16. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettek, ha azt tértivevényes postai küldeményként a jelen szerződésben megjelölt címre küldték meg. A fentiek szerint tértivevényes postai küldemény – ellenkező bizonyításig – a postára adástól számított 5. munkanapon megérkezettnek minősül akkor is, ha a tértivevény "nem kereste", vagy "nem vette át" jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

17. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény - a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. 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. Felek az igazolványaik fénymásolásához hozzájárulnak. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Dávid Barbara Zsófia
Nógrád Község Önkormányzata
(képv.: Dávid Barbara Zsófia polgármester) eladó

Koszecz János
vevő

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd
Agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Kokányi Frigyes u. 2.
ASZ: 53569349-2-32
KASZ: 36072817

18. Szerződő felek ezennel kölcsönösen meghatalmazzák jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Zagyvai Zsanett ügyvédet (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., e-mail: drzagyvai@gmail.com, tel.: 20/423- 0104, nyilvántartási száma és kamara megjel.: 11-045067 Nógrád Megyei Ügyvédi Kamara, ügyvédi ig. száma: Ü-116172), hogy a jelen szerződést és mellékleteit megszerkessze, meghatalmazzák a felek az Eladó tulajdonjogának törlésére és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, valamint képviseletüket a földhivatali eljárásban az Ügyvédi tv. rendelkezéseinek megfelelően ellássa, esetlegesen jognyilatkozatot tegyen és nevükben az ügylethez kapcsolódó NAV B400 adatlapot kitöltse és aláírja, és az ügylet adatait a Földhivatalon keresztül az NAV-hoz továbbítsa. Jelen szerződést a felek ügyvédi megbízásnak, és egyben ügyvédi tényvázlatnak fogadják el. Eljáró ügyvéd aláírásával a megbízást elfogadja.

19. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlan adás-vételével kapcsolatos adó- és illeték jogszabályok rendelkezéseiről részletes ügyvédi felvilágosítást kaptak.

Jelen szerződés három sorszámozott oldalt, tizenkilenc pontot tartalmaz, és hat, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyet szerződő felek közös áttanulmányozás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírtak.

Kelt: Rétságon, 2025. 01. 27. napján

David Barbara Zsófia
Nógrád Község Önkormányzata
(képv.: Dávid Barbara Zsófia polgármester) eladó

Koszecz János
vevő

Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., NMÜK, nyt.:163., KASZ: 36072812) kijelentem, hogy a megbízást elfogadom és kijelentem, hogy szerződő felek az okiratot előttem saját kezűleg írták alá és azt ellenjegyzem, Rétságon, 2025. 01. 27. napján.

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd
Agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Korányi Frigyes u. 2.
ASZ: 53569349-2-32
KASZ: 36072812