INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Nógrád Község Önkormányzata (székhely: 2642 Nógrád, Hunyadi út 18., stat.számjel: 154516778411-321-12, adószám: 15451677-2-12, képviseli: Varga Richárd polgármester), mint eladó (továbbiakban: **eladó**) másrészről

Debre Máté (születési neve: állandó lakcíme: __
anyja neve: szem. azonosító: adóazonosító
magyar állampolgár),), 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, belterület 1108 hrsz-ú**, 922 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlannak. Az ingatlan tehermentes.

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 5.511.811,- Ft+1.488.189,- Ft ÁFA, azaz ÁFA-val együtt **bruttó 7.000.000,-Ft**, azaz bruttó hétmillió forint vételárért adásvétel jogcímén. A vevő legkésőbb 5 éven belül a felépült ingatlanban állandó lakcímet létesít. A jelen vételár részét képezi az áram, víz, és szennyvíz, csatorna közművek közműfejlesztési hozzájárulása. Felek rögzítik, hogy az áramellátás földkábelen keresztül történik. A csatorna és víz a telken belül található és a telek előtt a gáz és elektromos áram közművek. Eladó kijelenti, hogy a közművek bevezetésével társulati tagsága nem keletkezett a közmű csatlakozási díjat megfizette.

3. Vevő a teljes vételárat, azaz a bruttó **7.000.000,- Ft,** azaz a bruttó hétmillió forintot 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. Az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban bejegyzésre kerüljön** a szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanra a vevő javára az illetékes Földhivatali Osztálynál az ingatlannyilvántartásba.

5. Eladó feltétlen és kifejezett szavatosságot vállal az ingatlan teljes per-, teher- és igénymentességéért. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant adók- és adók módjára behajtandó köztartozások, ill. egyéb tartozások nem terhelik.

6. Felek megállapodnak, hogy az eladó **a mai napon** köteles az ingatlant a vevő részére birtokba adni, az ingatlan minden természetes és törvényes tartozékával együtt, a megtekintett állapotban. A vevő a birtokba adás időpontjától kezdődően húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit.

7. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 5 éven belül az ingatlanra lakóépületet épít fel és ezen időtartamon belül a jogerős hatósági bizonyítványt (használatbavételt engedélyező) beszerzi (beépítési kötelezettség). Vevő kötelezettséget vállal arra is, hogy az építkezést legkésőbb 5 éven belül befejezi. Az önkormányzat jelen ingatlanra **beépítési kötelezettséget** köt ki **2024. 09. 25. napjától 2029. 09. 25. napjáig** és a beépítési kötelezettség biztosítására **2024. 09. 25. napjától 2029. 09. 25. napjáig elidegenítési tilalmat** jegyeztet fel – a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg előterjeszett kérelemben. A beépítési kötelezettség és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak jelen szerződés aláírásával.

Nógrád Község Önkormányzata
(képv.: Varga Richárd polgármester) eladó

Debre Máté
vevő

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd
Agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Kossuth Lajos u. 2.
ASZ: 53569549-2-32
KASZ: 36012813

8. Szerző felek rögzítik, hogy az eladó már most jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlan hozzájárul ahhoz, hogy a vevő által az építkezés megkezdéséhez és megvalósításához felveendő CSOK-ot és a hitelintézeti/takarékpénztári kölcsönt tekintve az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016.(II.10.) Korm. rendelet szerint (24. §) a Magyar Állam, ill. a hitelintézet/takarékpénztár javára az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan bejegyzendő jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom megelőzze a jelen pontban megjelölt eladó javára bejegyzett terheket. Felek vállalják, hogy amennyiben külön rangsorcsere megállapodás szükséges, úgy ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek, ill. az eladó kiad minden olyan szükséges nyilatkozatot, amely a rangsorcseréhez szükséges.

9. Amennyiben a szerződés aláírásától számított 5 év elteltével a vevő a területen az építkezést egyáltalán nem kezdi meg, úgy az eladó önkormányzat jogosult egyoldalú, ajánlott, tértivevényes levélben a vevőnek, valamint az illetékes Földhivatalnak is megküldött jognyilatkozattal elállni a jelen szerződéstől. A vevők a jelen adásvételi szerződés aláírásával már most hozzájárulnak ahhoz, hogy ebben a fenti esetben a Földhivatal minden további nyilatkozata nélkül a jelen jogügylettel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartásban keletkezett összes feljegyzést az ingatlan tulajdoni lapjáról törölje és azon az eredeti – szerződéskötés előtti – állapotot állítsa helyre. A vevő részére ezesetben egy összegben visszafizetésre kerül a teljes vételár kamatmentesen és a tulajdonjog az eladóra visszaszáll. Eladó a tulajdonjog visszaállítását egyoldalúan jogosult kezdeményezni az illetékes földhivatalnál. Vevő értéknövelő beruházásai ellenértékére nem tarthat igényt eladón.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó az ingatlant visszavásárolhatja és felek **visszavásárlási jogot alapítanak** az eladó javára és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulnak a visszavásárlási jog bejegyzéséhez az eladó javára az ingatlan nyilvántartásba az 1. pontban megjelölt ingatlanra. Vevő kijelenti továbbá, hogy tisztában van a visszavásárlási jog – a Polgári Törvénykönyv 6:224 §-ában részletesen rögzített – azon természetével, hogy a visszavásárlás az eladónak a vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre, és a vevő felelős a visszavásárlási jog meghiúsításáért vagy csorbításáért, ha azonban a dolog neki fel nem róható okból megsemmisült, a visszavásárlási jog megszűnik. A visszavásárlási összeg felek által megállapított értéke 6.000.000,- Ft, azaz hatmillió forint.

11. Amennyiben eladó visszavásárlási jogával élni kíván, úgy azt írásban, ajánlott tértivevényes levéllel köteles vevő részére jelezni, ezzel egyidejűleg köteles a teljes vételárat jelen szerződés vevő részére visszafizetni. Eladó használati díjat, vevők kamatot utólag nem számolhatnak fel. Eladó a hatósági bizonyítvány (jogerős használatbavételi engedély) bemutatását követő 8 napon belül köteles intézkedni az illetékes földhivatal felé a visszavásárlási jog töröltetése iránt.

12. Vevők kötelezettséget vállnak arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant gyommentes állapotban tartja, szükség szerint, de legalább évi két alkalommal a növényzetet lekaszálják. Amennyiben a vevő ezen kötelességének felszólítást követően nem tesz eleget, az eladó (helyi önkormányzat) részére 10 napon belül köteles megfizetni kaszálásonként 20 Ft/m² összeget.

13. Vevő kijelenti, hogy a helyi építési szabályzatot, az ingatlan-nyilvántartási térképet, valamint az ingatlan beépíthetőségére vonatkozó előírásokat megismerte. Eladó kijelenti, hogy környezeti szennyeződés az ingatlant nem érinti. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan építési telek.

14. 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.

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

16. 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.

Nógrád Község Önkormányzata
(képv.: Varga Richárd polgármester) eladó

Debre Máté
vevő

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd
Agrárjogi és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Kossuth Lajos u. 2.
ASZ: 53569249-2-32
KASZ: 36072812

17. 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 98/2024. (IX.16.) számú képviselő testületi döntésben.

18. 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.

19. 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.

20. 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, 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.

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

Jelen szerződés három sorszámozott oldalt, huszonegy 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, 2024. 09. 25. napján

Nógrád Község Önkormányzata
(képv.: Varga Richárd polgármester)
eladó

Debre Máté
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, 2024. 09. 25. napján.

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd

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