

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

(a továbbiakban: **Előszereződés**), amely létrejött egyrészről **Kisbér Város Önkormányzata** (2870 Kisbér, Széchenyi utca 2.; statisztikai számjele: 15729693-8411-321-11; adószáma: 15729693-2-11; képviseli: Sinkovics Zoltán polgármester), mint eladó – a továbbiakban: Eladó –

másrészről (a cég rövidített elnevezése:, székhelye: cégjegyzékszám:, adószáma:, pénzforgalmi jelzőszáma:, képviseli:), mint vevő – a továbbiakban: Vevő – (az Eladó és a Vevő a továbbiakban együtt: Szerződő felek) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint.

1. Előzmények

1.1.) Kisbér Város Önkormányzata az „Ipari terület fejlesztése a gép-, fém-és feldolgozóipari kkv-k letelepedésének és fejlődésének segítése Kisbéren” című és TOP-1.1.1-15-KO1-2020-00004 azonosító számú támogatott pályázatból finanszírozott infrastruktúra-fejlesztéssel kialakította a külterület..... hrsz-ú, mindösszesendarab ingatlant.

1.2.) Felek előzményként rögzítik, hogy az Ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 1. § (2) bekezdésének a) pontja szerinti nemzeti vagyonba tartozó ingatlannak minősül, minek okán annak értékesítésére az Nvtv. 13. § rendelkezései szerint csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával kerülhet sor.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel Eladó napján versenyeztetési eljárást indított az Ingatlan értékesítése vonatkozásában. Az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő alatt, azaz napjáig a legjobb ár-érték arányú érvényes ajánlatot Vevő nyújtotta be mindösszesen Ft, azazForint összegben, valamint az Eladó részére banki utalással ajánlati biztosíték (a továbbiakban: „Ajánlati Biztosíték”) jogcímen Ft, azaz Forint összeget megfizetett.

1.3.) Kisbér Város Önkormányzatának Képviselő-testülete aKt. határozatával pályázatot írt ki az 1.1) pontban írt ingatlanok hasznosítására, mely pályázati kiírásra hrsz ingatlan – a továbbiakban: Ingatlan – esetében a Bérleti érvényes és eredményes pályázatot nyújtott be.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint az Ingatlan értékesítése vonatkozásában a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, melyre figyelemmel az Nvtv. 14. § (5) bekezdése szerint a jelen Előszereződés alapján Eladó kezdeményezi a Magyar Állam azon nyilatkozatának beszerzését, amely a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozik.

Mindezen ténybeli és jogi előzmények alapján Felek kifejezetten megállapodnak arról, hogy a jelen Előszereződés alapján a Magyar Állam elővásárlási joggyakorlásra vonatkozó nyilatkozatának Eladó általi kézhez vételétől számított 8 munkanapon belül egymással végleges adásvételi szerződést kötnek a jelen Előszereződésben foglalt feltételek szerint.

1.4.) A hasznosításra szánt ingatlanokra TOP-1.1.1-15-KO1-2020-00004 pályázatból eredő és az ingatlantulajdonos Kisbér Város Önkormányzatát terhelő fenntartási kötelezettség miatt 5 (öt) évig tartó elidegenítési tilalom áll fenn.

2. Az adásvétel tárgya

- 2.1.) Szerződő Felek egyezően állapítják meg, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Komárom) által nyilvántartott Kisbér, külterület,/.... helyrajzi számú, kivett beruházási célterület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, m² területű ingatlan, amely természetben szám alatt található (a továbbiakban: Ingatlan), amelynek bérletére a Szerződő Felek (az eladó, mint bérbeadó és a vevő, mint bérlő)-én határozott időtartamra szóló bérleti szerződést kötöttek egymással.
- 2.2.) A Szerződő felek közös és egybehangzó ügyleti elhatározással az 2.1.) pontban körülírt ingatlanra a Magyar Állam, mint az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint elővásárlási jogosulttól számított nyilatkozat rendelkezésre állása és a jelen Szerződés 2.1.) pontjában rögzített bérleti szerződés szerinti határozott idő utolsó napjától számított 8 munkanapon belül végleges adásvételi szerződést kívánnak kötni egymással, amelynek feltételeit a jelen ingatlan adásvételi előszerződésben határozzák meg.
- 2.3.) Az Eladó eladja a Vevő pedig az általa ismert és megtekintett állapotban megveszi az Eladó kizárólagos tulajdonát képező 2.1.) pontban körülírt ingatlant.

3. A vételár

- 3.1.) A Szerződő felek az ingatlan vételárát a jelen ingatlan adásvételi előszerződés megkötésekor forgalmi érték figyelembevételével Ft, azaz forint összegben határozzák meg, azzal, hogy a végleges vételár összege az ingatlan adásvételi szerződés megkötéséig terjedő időtartamban a várható időközi infláció figyelembevételével pontosításra kerül oly módon, hogy a vételár összege a KSH által közzétett éves általános inflációs ráta mértékével évente automatikusan megemelkedik. A Vevő a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belül a fentieknek megfelelően meghatározott vételárát egyösszegben átutalja Eladó sz. számlájára.

Az Eladó és a Vevő között létrejött és az ingatlan bérletére vonatkozó ingatlan bérleti szerződés szerint a Vevő (bérlő) által kifizetett bérleti díj az ingatlan vételárába beszámításra kerül.

Felek a Vételarat az Ingatlan állapotának, felszereltségének, az ingóságok piaci értékének és a helyben kialakult piaci viszonyoknak megfelelően alakították ki, és fogadták el, így az Ingatlan értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik.

Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: „Ptk.”) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

- 3.2.) Az ingatlan vételára azon a napon minősül a Vevő által teljesítettnek, amely napon az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül. A vételár megfizetéséről Eladó utólagosan, a vételár jelen Előszerződés 3.1.) pontja szerinti határidőben való teljesítését követően számlát állít ki a Vevő részére. Amennyiben a Vevő vételár fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy 8 napos póthatáridő tűzésének eredménytelen elteltét követően Eladó jogosult a szerződéstől a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal elállni.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Szerződés a Vevő felróható magatartás aokán szűnik meg, úgy a Vevő köteles a jelen Szerződés megszűnésének napjától számított 15 napon belül a jelen Szerződés 3.1.) pontjában rögzített vételár 20% mértékének megfelelő meghíúsulási kötbér megfizetésére.

Eladó kijelenti, hogy a Vételár megfizetésének jelen Előszerződés szerinti módját saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Felek rögzítik, hogy a Vevőt Vételár jogcímen terhelő fizetési kötelezettség teljesítésének a napja, a Vételár Eladó-nél vezetett számú bankszámláján történt maradéktalan jóváírásának a napja, mely tényről Eladó köteles az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet az ugyved@molnarugyvediroda.eu címen e-mail útján haladéktalanul, de legkésőbb a jóváírástól számított 1 (egy) munkanapon belül értesíteni.

4. A Vevő tulajdonjogának bejegyzése

4.1.) Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Előszerződés alapján megkötni kívánt végleges adásvételi szerződés alapján a teljes vételár Vevő által történő megfizetésével egyidejűleg, a Magyar Állam, mint az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jogosulttól származó nyilatkozat birtokában külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy a Vevő ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát vétel jogcímén a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Komárom) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

4.2.) A Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével és Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárással meghatalmazzák ügyvédet (.....).

5. Birtokbaadás

5.1.) Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlan birtoklására a jelen Szerződés 2.1.) pontjában rögzített határozott idejű bérleti szerződés alapján jelen Előszerződés aláírásának napján jogosult, minek okán Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokának Eladó általi átadására nem kerül sor.

Felek rögzítik, hogy a jelen pontban meghatározott bérleti szerződés alapján Vevő a jelen Előszerződés aláírásának napján jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni, minek okán Felek rögzítik, hogy a birtokátruházást követően felmerülő valamennyi költség a Vevőt terheli.

6. Szavatosság

- 6.1.) Eladó jelen Előszerződés aláírásával szavatol azért, hogy a jelen Előszerződés tárgyát képező Ingatlan per-, igény- és tehermentes, azt adó vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött egyéb előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem a jelen Előszerződésen, sem a jelen Előszerződés 1/. pontjában megjelölt, a Magyar Államot megillető elővásárlási jogon túlmenően további, törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan a Vevőn kívüli gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

7. Egyéb rendelkezések

- 7.1.) Az Eladó kijelenti, hogy önálló jogi személyiséggel rendelkező Önkormányzat és a jelen Előszerződés megkötéséhez a képviseletében eljáró Sinkovics Zoltán polgármester a szükséges jogszabályi és Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete sz. határozata szerinti felhatalmazásával rendelkezik.
- 7.2.) Vevő kijelenti, hogy a magyar cégnyilvántartásban bejegyzett gazdasági társaság/nyilvántartásba vett egyéni vállalkozás, és a jelen Előszerződés aláírásakor végelszámolás, csőd- vagy felszámolási eljárás hatálya alatt nem áll és a jelen Előszerződés megkötéséhez a képviseletében eljáró ügyvezető a szerződés megkötéséhez a szükséges felhatalmazással rendelkezik.
- 7.3.) Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Előszerződés tárgyát képező jogügyletet Kisbér Város Önkormányzatának képviselő testülete határozatában jóváhagyta, valamint Felek kijelentik, hogy ezen túlmenően sem szerzési, sem elidegenítési jogaikban korlátozva nincsenek, és nyilatkozataik megtételéhez harmadik személy, vagy hatóság hozzájárulása nem szükséges.
- 7.4.) A jelen Előszerződés és a végleges adásvételi szerződés megkötésével felmerült minden költség, a földhivatali igazgatási-, szolgáltatási díj és az ingatlan átruházásának illetéke a Vevőt terheli.
- 7.5.) A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Előszerződés feltételeit üzleti titokként kezelik, azt kívülálló személy részére nem adják át.
- 7.6.) A Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvételi szerződésből eredő követelésüket másra nem ruházzák át, azt harmadik személy részére a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem engedményezik.
- 7.7.) A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és az Ügyvédi törvény vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően azonosításukat jogosult elvégezni.

- 7.8.) A jelen előszerződésből és a végleges adásvételi szerződésből származó esetleges vitás kérdéseket a felek megkísérlik egymás között békés úton, kölcsönös egyeztetéssel megoldani, és amennyiben az nem vezetne eredményre, úgy perértéktől függően kikötik a Komáromi Járásbíróság, vagy a Tatabányai Törvényszék illetékességét.
- 7.9.) A Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi előszerződést - amelyet ügyvédi tényvázlatként is elfogadnak – elolvasás és annak tartalma megismerését, valamint az ügylettel kapcsolatos teljes körű jogi tájékoztatást követően, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.
- 7.10.) A jelen Előszerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek a jelen Előszerződést annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4). bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd a jelen Előszerződést úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

A jelen Előszerződés 6 egymással teljesen megegyező eredeti példányban készült, melyek mindegyike négy oldalból és hét pontból áll, melyet Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és kölcsönös értelmezést követően jóváhagyólag írták alá.

Kelt: 2026.

Kisbér Város Önkormányzata
képv.:
Sinkovics Zoltán polgármester
Eladó

.....
képv.:
.....ügyvezető
Vevő

Jelen Előszerződést Kisbéren, napján szerkesztettem és – az aláírásokat követően – ellenjegyzem:

MOLNÁR Ügyvédi Iroda
dr. Molnár Barbara ügyvéd
kamarai azonosítószám: 36071826
2800 Tatabánya, Szende Lajos u. 2. 2/15.

