

Telekalakítással egybekötött
ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

tervezet

amely létrejött egyrészről

- **Mór Városi Önkormányzat** (székhely: 8060 Mór, Szent István tér 6., törzsszám: 727222; statisztikai azonosító: 15727220-8411-321-07, adószáma: 15727220-2-07 képviseli: Fenyves Péter polgármester), mint eladó, (a továbbiakban: **Eladó**),
másrészről

- **Lakatos Szilárd** (szül. neve: _____, an.: _____, szül. hely és idő: _____,), szem. az. jele: 1 _____, adóaz.: _____, szig. száma: _____) szám alatti lakos, mint vevő1 (a továbbiakban: **Vevő1**) és

- **Lakatos Péter** (szül. neve: _____, an.: _____, szül. hely és idő: _____,), szem. az. jele: _____, adóaz.: _____, szig. száma: _____) szám alatti lakos, mint Vevő2 (a továbbiakban: **Vevő2**), valamint

- **Nuszpl Csilla** (szül. neve: _____, an.: _____, szül. hely és idő: _____,), szem. az. jele: _____, adóaz.: _____, szig. száma: _____) szám alatti lakos, mint Vevő3 (a továbbiakban: **Vevő3**),

(Vevő1, Vevő2 és Vevő3 a továbbiakban együttesen: Vevők, ill. Eladó és Vevők a továbbiakban együttesen: **Felek**)

között a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Előzmények:

Mór Városi Önkormányzat ill. Lakatos István és Lakatos Istvánné eladók 2017. február 20. napján előszerződéssel egybekötött kisajátítást pótló adás-vételi szerződést kötöttek egymással, melyet 2018. szeptember 12. napján módosítottak (továbbiakban: **előszerződés**).

Felek rögzítik, hogy az előszerződés 4.1.b) pontjában foglalt feltétel teljesült, így jelen szerződés megkötése a Felek előszerződésben vállalt kötelezettségévé vált. Felek az előszerződésben (illetve annak módosításában) foglalt rendelkezéseket jelen adás-vételi szerződés részévé is teszik.

Lakatos István és Lakatos Istvánné, mint az előszerződés szerinti eladók – jelen adás-vételi szerződés záradékában - maguk helyett a Vevőket jelölik ki jelen adásvételi szerződés megkötésére. A vevőkijelöléshez az Eladó képviselő-testülete a számú határozatával hozzájárulását adta, mellyel az előszerződés 4.1. pontjában rögzített, a közeli hozzátartozóra vonatkozó korlátozást a Felek Vevő3-ra nézve nem tartják fenn.

Felek azt is rögzítik, hogy Eladó illetve Vevő2 2018. október 2. napján adás-vételi szerződést kötöttek a móri 2153/5 hrsz-ú ingatlan tárgyában, amely szintén az előszerződésben foglalt kötelezettségvállalás teljesítésének része.

Vevők illetve Lakatos István és Lakatos Istvánné, mint az előszerződés szerinti eladók a jelen szerződés mellékletét képező, Kis Iván földmérő által készített vázrajz szerinti telekalakítással kívánják a 2.a) és 2.b) pontban kialakuló földrészletek alapterületét jelen szerződés keretei között módosítani.

2.a) Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **móri 2153/7 hrsz-ú**, 1299 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan. Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint tehermentes.

Eladó kijelenti, hogy az e pontban körülírt ingatlan a forgalomképes vagyoni körébe tartozik.

2.b) Vevő2 9/10-ed, míg Vevő3 1/10-ed arányú osztatlan közös tulajdonát tulajdonát képezi a **móri 2153/5 hrsz-ú**, 1096 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű belterületi ingatlan.

Az ingatlant terheli:

- Erste Bank Hungary Zrt. nevére és javára bejegyzett 10.000.000.- Ft és járulécai erejéig jelzálogjog, és ennek biztosítására kikötött elidegenítési és terhelési tilalom,
- Magyar Állam nevére és javára bejegyzett 10.000.000.- Ft Családi otthonderemtési kedvezmény és járulécai erejéig jelzálogjog, és ennek biztosítására kikötött elidegenítési és terhelési tilalom
- Magyar Állam nevére és javára bejegyzett 5.000.000.- Ft Adó-visszatérítési támogatás és járulécai erejéig jelzálogjog, és ennek biztosítására kikötött elidegenítési és terhelési tilalom.

3. Eladó ezennel eladja, a Vevők pedig az általuk ismert és megtekintett, összközműves állapotban megvásárolják a 2.a) pontban körülírt ingatlant, oly módon, hogy a telekalakítást követően a 2.a) pontban foglalt ingatlanból 287 m² alapterületű földrészlet a Vevő2 és Vevő3 közös tulajdonát képező móri 2153/5 hrsz-ú ingatlanba olvad be, melynek területe így 1383 m²-re változik (növekszik), míg a móri 2153/7 hrsz-ú ingatlan 1012 m² alapterülettel Vevő1 kizárólagos tulajdonába kerül vétel jogcímén.

Vevők kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant ismerik és megtekintett állapotban vásárolják meg, azok – telekalakítást követő - határait ismerik. Vevők az ingatlannal kapcsolatban kijelentik, hogy mind a helyi, mind az országos építési szabályozást, és az ingatlan közművesítetttségét is teljes körűen ismerik.

4. Felek a 2.a) pontban körülírt ingatlan bruttó, azaz 27 % áfával növelt vételárát **10.884.000.- Ft.**, azaz Tízmillió-nyolcszáznyolcvannégyezer forint összegben határozzák meg. Felek a vételárral az előszerződés 4.2. pontja szerint számolnak el, melynek elszámolás részeként az előszerződés 3. pontjában foglalt, - áfát nem tartalmazó – nettó 8.803.443.- Ft., azaz Nyolcmillió-nyolcszázháromezer-négy száznegyvenhárom forint Lakatos István és Lakatos Istvánné eladóknak járó vételár a kialakításra került kettő darab, jelen szerződés 2.a) és 2.b) pontjában foglalt építési telkek vételáraiba kerül beszámításra. Felek az Előszerződés 4.2. pontja és az Eladó képviselő-testületének 137/2022. (IV.27.) határozatában foglaltak alapján számolnak el egymással, az alábbiak szerint:

Eladó a móri 2153/5 hrsz-ú 1096 m² nagyságú beépítetlen területet (2.b. pont) – jelen telekalakítás előtti állapotában - a 294/2018. (VIII.29.) Kt. határozat alapján értékesítette, az adás-vételi szerződésben az ingatlan nettó – azaz az áfát nem tartalmazó – vételára 5.053.656 Ft-ban, azaz Ötmillió-ötvenháromezer-hatszázötvenhat forintban került meghatározásra.

A telekalakítás előtti móri 2153/7 hrsz-ú 1299 m² nagyságú beépítetlen terület vételára két részből tevődött össze:

- 920 m² nagyságú rész (előszerződés szerint Lakatos István és Lakatos Istvánné részére biztosítandó terület) az előszerződés 4.2. pontja alapján 4611.- Ft/m² értékkel számolva: 4.242.120 Ft, amely összeg az áfát nem tartalmazza.

- 379 m² nagyságú rész (az alábbiak szerint részletezett többletterület) az előszerződés 4.2.b) pontja alapján 8378,75.- Ft/m² értékkel számolva: 3.175.547 Ft., amely összeg az áfát is tartalmazza.

Az előszerződést megkötő felek abban is megállapodtak, hogy amennyiben a két átruházásra kerülő telek együttes területe meghaladná majd az Eladó képviselő-testületének az 59/2017. (II.15.) Kt. határozattal módosított 334/2016. (XII.14.) Kt. határozata alapjául szolgáló, előzetesen kalkulált 2016 m²-t, úgy Lakatos István és Lakatos Istvánné vagy az általuk kijelölt Vevő(k) köteles(ek) a második – jelen szerződés tárgyát képező – telekre vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötésekor a többletterületre, azaz 379 m²-re eső, ingatlanforgalmi

szakértő által meghatározott m² egységár alapulvételével meghatározott összeget az Eladónak megfizetni.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező 2.a) pontban foglalt ingatlanok az e pontban meghatározott bruttó vételárát ingatlanforgalmi szakértő értékbecslése alapján állapították meg, mely értékbecslés alapul vételével került az 1 m²-re jutó bruttó – azaz áfával növelt - vételár (10.884.000 Ft/1299 m²=8.378,75 Ft/m²) meghatározásra, melynek alapján az e pontban is hivatkozott többletterületre (379 m²-re) eső, a Vevők által fizetendő különbözeti bruttó vételár **3.175.547.- Ft**, azaz Hárommillió-egyszázhetvenötezer-ötszáznegyvenhét forint.

Felek rögzítik, hogy a magyar államot a 2. pontban körülírt ingatlanra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerinti elővásárlási jog illeti meg.

Az Eladó jelen szerződést – annak megkötésétől számított 3 munkanapon belül - megküldi az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szervhez, aki a szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt a szerződést tartalmazó postai küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő. Jelen szerződés az elővásárlásra jogosult nemleges nyilatkozatának Eladónak történő kézbesítését követő napon, vagy a fenti 35 napos nyilatkozatételi határidő leletét követő napon lép hatályba.

Vevők az e pontban rögzített különbözeti bruttó vételárát, **3.175.547.- Ft-ot**, azaz Hárommillió-egyszázhetvenötezer-ötszáznegyvenhét forintot jelen szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül fizetik meg átutalással az Eladó Erste Banknál vezetett 11600006-00000000-76354634 számú bankszámlájára, az alábbi bontásban:

- Vevő1 a többletterületből rá jutó 92 m² után számított 770.845.- Ft., azaz Hétszázhetvenezer-nyolcszáznegyvenöt forint megfizetésére vállal kötelezettséget.

- Vevő2 és Vevő3 a móri 2153/5 hrsz-ú ingatlanba olvadó 287 m² után számított 2.404.702.- Ft., azaz Kettőmillió-négyszáznegyezer-hétszázketty forint megfizetésére vállalnak kötelezettséget, mely összeget Vevő2 és Vevő3 a móri 2153/5 hrsz-ú ingatlanban jelenleg fennálló tulajdoni hányaduk arányában teljesíti.

A különbözeti vételár hiánytalan teljesítését az Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolja, mind a Vevők, mind a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd felé.

5. Az Eladó nyilatkozik, hogy a 2.a) pontban körülírt ingatlant tartozás nem terheli, arra harmadik személynek olyan jogosultsága vagy igénye nem áll fenn, amely a Vevők birtokba lépését, tulajdonszerzését akadályozná vagy lehetetlenné. Az Eladó a 2.a) pontban körülírt ingatlan per-, igény- és tehermentes átruházásáért teljes körű jogszavatosságot vállal.

6. Vevők a 2.a) pontban körülírt ingatlan **birtokába** a 4. pontban rögzített különbözeti vételár kifizetését követő 8 napon belül lépnek, és a birtokbaadás napjától kezdődően jogosult és köteles az ingatlan birtoklására, használatára, a hasznok szedésére, a terhek, valamint a kárveszély viselésére. A birtokbaadásra a telekalakítást követően kialakuló ingatlanok sarokpontjainak kitűzésével kerül sor, birtokbaadási jegyzőkönyv keretében.

7. A Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek, illetőleg nem állnak cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó eljárás hatálya alatt.

Az Eladó képviselője kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazással [137/2022. (04.27.) határozat 25/2023. (I.25.) határozat és.../2023 (II.23.) határozat], és képviseleti jogosultsággal rendelkezik.

8. Jelen szerződés megkötésével, valamint a telekalakítással, és a tulajdonjog változással járó valamennyi költség, és a visszerhes vagyonszerzési illeték a Vevőket terheli, akik úgy nyilatkoznak, hogy nem kívánnak az ingatlan beépítéséhez fűződő illetékmentességet igénybe venni.

9. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azon nyilatkozata 5 (öt) eredeti aláírt példányát (a továbbiakban: „Bejegyzési engedély”), amelyben feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a telekalakítást követően kialakuló

a) **móri 2153/7 hrsz-ú** ingatlanra a tulajdonjog „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel, 1012 m² alapterülettel kerüljön a Vevő1 nevére 1/1-ed arányban, vétel jogcímen, míg

b) **móri 2153/5 hrsz-ú** ingatlanra a tulajdonjog „kivett lakóház, udvar” megnevezéssel, 1383 m² alapterülettel kerüljön a Vevő2 és Vevő3 nevére, eredeti tulajdoni állással (Vevő2 9/10-ed – Vevő3 1/10-ed) arányban, eredeti (adás-vétel) és vétel jogcímen

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A letéteményes ügyvéd a Bejegyzési engedélyt abban az esetben jogosult és egyben köteles az illetékes kormányhivatal földhivatali osztályához kettő munkanapon belül benyújtani, amennyiben a Felek bármelyike hitelt érdemlően igazolta, hogy az Eladónak a teljes, 4. pontban rögzített különbözeti vételár megfizetésre került.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy jelen szerződés hatályba lépését követően, az 1. pontban körülírt ingatlanra nézve, a Vevők tulajdonjogának vétel jogcímen történő bejegyzése, és telekalakítás iránti kérelem az illetékes kormányhivatal földhivatali osztályához benyújtásra kerüljön azzal, hogy az 1997. évi CXLI. törvény 47/A.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján szerződő felek kéri a beadvány elintézésének a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, de legfeljebb 6 hónapra történő függőben tartását.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

10. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjükre megbízást adtak **dr. Istvánfalvi Dávid ügyvédnek**, a Székesfehérvári 6. sz. Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Dr. Koch L. u. 14. fszt. 2. szám, KASZ: 36062080) tagjának. Eljáró ügyvédi kijelenti, hogy a fenti meghatalmazást elfogadja.

Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott határozatokat az e pontban nevezett ügyvéd irodájában vehetik át személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján, így a megbízás nem terjed ki az ingatlan-nyilvántartási eljárás során hozott határozatok postai úton történő megküldésére. A Felek a határozatok átvételére egymásnak meghatalmazást adnak.

Felek kijelentik, hogy teljeskörű ügyvédi kioktatásban részesültek a jelen jogügyletre vonatkozó szabályokról, továbbá a Vevők illetékfizetési kötelezettségéről, az illetékmentesség feltételeiről, az illeték megállapításának és kirovásának szabályairól, a telekalakítás és az ingatlan-nyilvántartási eljárás menetéről, illetve azok díjairól. Jelen szerződést ennek alapján a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Jelen adásvételi szerződés egymással szószerint megegyező 7 (hét) példányban készült, melyet szerződő felek annak elolvasása és azonos értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Mór, 2023.

.....
Mór Városi Önkormányzat
eladó
képv.: Fenyves Péter polgármester

.....
Lakatos Szilárd
vevő1

.....
Lakatos Péter
vevő2

.....
Nuszpl Csilla
vevő3

Készítettem és ellenjegyzem:
Mór, 2023.

Záradék:

Alulírottak **Lakatos Istvánné** (szül. neve:, an.:, szül. hely és idő:, személyi száma:, adóazonosító:, szig. sz.:) és **Lakatos István** (szül. neve: Lakatos István, an.: Mader Julianna, szül. hely és idő:, személyi száma:, adóazonosító:, szig. sz.:) mindketten szám alatti lakosok, mint az 1. pontban körülírt előszerződés vevőkijelölésre jogosult szerződő felei (előszerződés szerint: eladói), jelen jognyilatkozatunkkal a preambulumban nevezett Vevőket jelöljük ki a **móri 2153/7 hrsz-ú** ingatlan vevőinek, azzal, hogy a jelen szerződés szerinti telekalakításhoz a magunk részéről is hozzájárulunk, azt magunk is kérjük teljesíteni, illetve magunk is el kívánunk térni az előszerződés 4.1. pontjában rögzítettektől, így a vevőkijelölést Vevő3 személyére is kifejezetten megerősítjük. Továbbá visszavonhatatlanul kijelentjük, hogy az 1. pontban hivatkozott előszerződés vonatkozásában Mór Városi Önkormányzattal teljeskörűen elszámoltunk, és hozzájárulunk a jelen adás-vételi szerződés 4. pontjában foglalt elszámoláshoz, valamint további igényt, vagy követelést nem támasztunk Mór Városi Önkormányzat felé, továbbá azt is kijelentjük, hogy az előszerződésben foglalt kötelezettségvállalásaikat a Felek kölcsönösen teljesítették.

Mór, 2023.

.....
Lakatos István
vevőkijelölésre jogosult

.....
Lakatos Istvánné
vevőkijelölésre jogosult

Ellenjegyzem:
Mór, 2023.

