

NYÉKI ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Nyéki Emese Ügyvéd, Ingatlanforgalmi Szakjogász

4029 Debrecen, Malomköz u. 12/A. fsz.2.

Tel: 52/478-032, 30/300-1785, e-mail: nyekiemese@t-online.hu

§

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **MÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 3909 Mád, Rákóczi u. 50. sz., törzsszám/PIR szám: 726335, statisztikai szám: 15726339-8411-321-05, adószám: 15726339-2-05, ÁHTI:735935) **képviselésében Tatárka József polgármester, mint eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről **DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 4024 Debrecen, Piac u. 2. sz., törzsszám/PIR szám: 735584, statisztikai szám: 15735588-8411-321-09, adószám: 15735588-2-09) **képviselésében Dr. Papp László polgármester, mint vevő** (továbbiakban: vevő) **szereződő felek** között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy **eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a mádi 527 hrsz-ú**, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1439 m² területű, a valóságban 3909 Mád, József Attila u. 11. szám alatt található belterületi ingatlan.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlanon egy 248 m² nettó alapterületű műhely, tornaterem funkciójú épület található. Az utcafronti épületrészben ideiglenesen az általános iskola használatában lévő tornaterem került kialakításra. Az ingatlanon található még egy 121 m² és egy 56,8 m² nettó alapterületű raktárépület.

Az ingatlanon - a vevő által a TAKARNET rendszerből 2018. 03.29. napján lekért tulajdoni lap-szemle tanúsága szerint – teherként fennáll az ingatlan 4 m² nagyságú területén az ÉMASZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.) jogosult javára a 33175/2012.04.20. sz. határozattal bejegyzett vezetékjog. Egyebekben az ingatlan per-, teher-, széljegy- és igénymentes.


Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy **eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a mádi 528 hrsz-ú**, „általános iskola” megnevezésű, 1167 m² területű, a valóságban Mád, Batthyány utca 15. szám alatt található belterületi ingatlan. Az ingatlanon egy 160 m² nettó alapterületű volt iskola funkciójú épület található.


Az ingatlanon - a vevő által a TAKARNET rendszerből 2018. 03.29. napján lekért tulajdoni lap-szemle tanúsága szerint – teherként fennáll az ingatlan 3 m² nagyságú területén az ÉMASZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc, Dózsa György u. 13.) jogosult javára a 33175/2012.04.20. sz. határozattal bejegyzett vezetékjog valamint a Magyar Állam jogosult javára - a 2011. évi LXXVII. Tv. 6/A §-a és a 455/2017. (XII.27.) Korm. Rendelet I. számú melléklete alapján – bejegyzett elővásárlási jog. Egyebekben az ingatlan per-, teher-, széljegy- és igénymentes.


Eladó képviselője nyilatkozta, hogy az ingatlanok nem képezik az önkormányzati törzsvagyron részét, így azok forgalomképesek.

2./ **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármestere az 1112/2018. (III.19.) PM határozatával akként döntött**, hogy vételi ajánlatot tesz a Mád Község Önkormányzata tulajdonát képező, 527 hrsz-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1439 m² területű, a valóságban Mád, József Attila u. 11. szám alatt található ingatlan és az 528 hrsz-ú, „általános iskola” megnevezésű, 1167 m² területű, a valóságban Mád, Batthyány utca térségében található ingatlan per- teher- és igénymentes megvásárlására, az

- 527 hrsz-ú ingatlan tekintetében 47.900.000,- Ft (Áfa mentes) összegben,
- 528 hrsz-ú ingatlan tekintetében pedig 19.100.000,- Ft (Áfa mentes) összegben


Mád Község Önkormányzata
Eladó
Tatárka József polgármester


DMJV Önkormányzata
Vevő
Dr. Papp László polgármester


DR. NYÉKI ÜGYVÉDI IRODA
DR. NYÉKI EMESE ügyvéd
4029 Debrecen, Malomköz u. 12/A fsz. 1
Adószám: 18762240-2-09
Dr. Nyéki Emese
ügyvéd

azzal, hogy a vételi ajánlat csak tehermentes ingatlanokra vonatkozik valamint azzal, hogy Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata az ingatlanok vételárát az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 5 napon belül fizeti meg. A vételár fedezetét Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a 2018. évi költségvetéséről szóló 4/2018. (II. 22.) önkormányzati rendelet „Vagyongazdálkodási feladatok” címet viselő 5. melléklet 24. címen, 24.1.8. alcímen elkülönített „Szabályozási tervi korlátozás, kisajátítás, adásvétel” során biztosítja.

3./ Eladó a vevő 2018. március 19. napján kelt vételi ajánlatát a Képviselő-testület 03. 26-i döntését követően, a 2018. március 29. napján kelt írásbeli nyilatkozatával elfogadta, melyre tekintettel szerződő felek egymással jelen adásvételi szerződést kötik az alábbi tartalommal:

4./ A fenti előzmények rögzítése után jelen okirat aláírásával Eladó eladja, vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja a **mádi 527 hrsz-ú**, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1439 m² területű, a valóságban 3909 Mád, József Attila u. 11. szám alatt található **belterületi ingatlan tulajdonjogát és birtokát egyaránt**, úgy amint az jelenleg áll valamennyi alkotórészével és tartozékával együtt,- az 1./ pontban rögzített terhen felül - per-igény és tehermentesen, az eladó által ismertetett, vevő által megismert és megtekintett állapotban.

Eladó eladja, vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja továbbá a **mádi 528 hrsz-ú**, „általános iskola” megnevezésű, 1167 m² területű, a valóságban Mádon, a Batthyányi utcában található **belterületi ingatlan tulajdonjogát és birtokát egyaránt**, úgy amint az jelenleg áll valamennyi alkotórészével és tartozékával együtt,- az 1./ pontban rögzített terhen felül - per-igény és tehermentesen, az eladó által ismertetett, vevő által megismert és megtekintett állapotban.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy a 2./ pontban megjelölt határozatban foglaltakra és a vételi ajánlat elfogadására tekintettel a **mádi 527 hrsz-ú ingatlan vételárát 47.900.000,- Ft azaz negyvenhétmillió-kilencszázezer forint (Áfa mentes) összegben, míg a mádi 528 hrsz-ú ingatlan vételárát 19.100.000,- Ft azaz tizenkilencmillió-egyszázezer forint (Áfa mentes) összegben határozzák meg.**

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 6.§ (4) bekezdés b) pontja szerinti (sorozat értékesítés) feltételek fennállnak és az eladónak ebből az értékesítésből Áfa fizetési kötelezettsége keletkezik, abban az esetben a jelen szerződésben meghatározott vételár az ingatlanok vonatkozásában az Áfa összegét is tartalmazza.

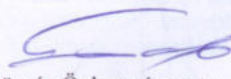
6./ Vevő az ingatlanok teljes vételárát jelen adásvételi szerződés hatálybalépését követő 5 napon belül fizeti meg átutalással az eladó 11734145-15726339 számú bankszámlájára.


Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlanok vételáráról a számviteli jogszabályoknak megfelelő számlát köteles kiállítani és 30 napon belül megküldeni vevő részére.


7./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlanok birtokának átruházására a szerződés hatályba lépését és a vételár teljes megfizetését követő 8 (nyolc) napon belül átadás-átvételi eljárás keretében, jegyzőkönyv felvétele mellett kerül sor, tehát vevő a birtokba lépés napjától kezdődően húzza az ingatlanok minden hasznát, valamint viseli az azzal kapcsolatos közterheket és egyéb költségeket továbbá ezen időponttól kezdődően köteles a kárveszély viselésére is. A felek a birtokátadással egyidejűleg megállapítják az ingatlanok közüzemi mérőóráinak állását, az eladó pedig vállalja, hogy a birtokbaadásig esetlegesen fennálló tartozást a birtokbaadásal egyidejűleg rendezzi a közüzemi szolgáltatók felé és közreműködik a vevővel a mérőórák átíratásában.

8./ Szerződő felek a **tulajdonjog fenntartásában** állapodnak meg, amely azt jelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a vevő tulajdonjoga csak azt követően kerül adásvétel jogcímén bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, ha a vevő a vételár teljes összegét kiegyenlítette az eladó részére.

Eladó a teljes vételár megfizetését követő 8 napon belül, külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban köteles feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adni ahhoz, hogy az ingatlanok vonatkozásában **vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**


Mád Község Önkormányzata
Eladó
Tatárka József polgármester


DMJV Önkormányzata
Vevő
Dr. Papp László polgármester

DR. NYÉKI EMESE ügyvéd
4029 Debrecen, Malomköz u. 12/A fáz. 1
Adószám: 18862240-2-09

Dr. Nyéki Emese
ügyvéd

A vevő jogosult jelen adásvételi szerződést tulajdonjog-bejegyzési kérelemmel benyújtani, az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy a felek az Ingatlan-nyilvántartási tv. 47/A. §. (1) bek. b.) pontja alapján kéri az **eljárás függőben tartását** az eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy vevő az ingatlanokat ismert, megtekintett állapotban vásárolja meg – a fentebb rögzített terhekkal együtt – azon felül per, -teher- és igénymentesen.

Eladó szavatol az átruházott ingatlanok per-igény, és tehermentességéért, továbbá kinyilatkozza, hogy azt harmadik személy részére nem idegenítette el, fedezetként nem ajánlotta föl és egyéb módon sem terhelte meg, és ezt az állapotot a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig fenntartja.

Eladó teljes szavatosságot vállal azért, hogy birtokbaadásakor az ingatlanokat nem fogja terhelni semmiféle ingatlanra terhelhető, vagy közadó módjára végrehajtható tartozás, illetve az ingatlanok nem bejegyzett székhelye, központi ügyintézés helye, telephelye vagy fióktelepe egyetlen gazdasági társaságnak vagy vállalkozásnak illetve nem állandó vagy ideiglenes lakhelye, vagy szokásos tartózkodási helye egyetlen magánszemélynek sem.

10./ Szerződő felek rögzítik, hogy eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja vevő részére a **176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletben** meghatározottak szerint az ingatlan energetikai teljesítőképességét igazoló **HET-00765462** és **HET-00765466** azonosítási kódú energetikai tanúsítványokat.

Vevő kinyilatkozza, hogy az ingatlan energetikai teljesítőképességét igazoló **HET-00765462** és **HET-00765466** azonosítási kódú energetikai tanúsítványokat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvette eladótól.

11./ Szerződő felek rögzítik, hogy a **nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. Tv. 14.§.(2) bek. értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.**

Tekintettel arra, hogy a mádi 528 hrsz-ú ingatlan a Tokaj-hegylajai történelmi borvidék kultúrtáj helyszínén található, a Magyar Államot e tekintetben is elővásárlási jog illeti. Az elővásárlási jog gyakorlására a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jogosult.

Mindezekre tekintettel jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az elővásárlási jog gyakorlójának **nemleges nyilatkozata vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte, valamint a mádi 528 hrsz-ú ingatlan tekintetében még a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jogosult nyilatkozata, hogy az állam az elővásárlási joggal nem kíván élni.**

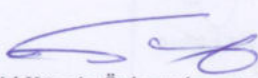
Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam képviselőjét és a kulturális örökség védelméért felelős minisztert az eladó hívja fel nyilatkozattételre, a jelen szerződés másolatának megküldésével.


Eladó okirati módon, a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél Vevő részére történő átadásával köteles igazolni, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv illetve a miniszter nem nyilatkozott, valamint köteles az elővásárlással kapcsolatos iratokat Vevő részére haladéktalanul átadni.

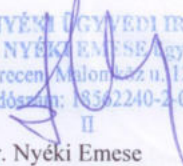
Jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amely napon a Magyar Állam nevében eljáró szerv valamint a kulturális örökség védelméért felelős miniszter az elővásárlási joga gyakorlásáról lemondott vagy a meghatározott rendelkezésre álló határidő utolsó napján, amennyiben az ott meghatározott határidőn belül nem tesz nyilatkozatot.

Eladó írásban értesíti a Vevőt az elővásárlási jogosult részére megállapított határidő elteltéről, illetve jelen szerződés hatálybalépéséről.

12./ Vevő tulajdonszerzése az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény. 5. §. (1) bek. b.) pontja alapján **illetékmentes.**


Mád Község Önkormányzata
Eladó
Tatárka József polgármester


DMJV Önkormányzata
Vevő
Dr. Papp László polgármester


DR. NYÉKI ÜGYVÉDI IRODA
DR. NYÉKI EMESE ügyvéd
4029 Debrecen, Malom u. 12/A fiz. 1
Adószám: 1832240-2-09
II
Dr. Nyéki Emese
ügyvéd

13./ Szerződő felek rögzítik, hogy eladó és vevő is jogszerűen nyilvántartásba vett önkormányzat, amelynek képviselőjében törvényesen igazolt tisztségviselője jár el, ezért ingatlan elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó adó- és illetékszabályok tekintetében.

15./ Felek a jelen szerződésből eredő valamennyi vitás kérdés eldöntésére, a perre hatáskörrel rendelkező, **debreceni székhelyű bíróság kizárólagos illetékességét** kötik ki.

16./ Szerződő felek a **Dr. Nyéki Ügyvédi Irodát** (4029 Debrecen, Malomköz u. 12/A. Fsz.2. ügyintéző: Dr. Nyéki Emese ügyvéd, KASZ: 36066365) bízták meg jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és az ezzel kapcsolatos eljárásokban képviselőjük ellátásával a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig. Eladó képviselőjében Dr. Polgáry Gyula Ügyvéd (3530 Miskolc, Arany János u. 21. fsz. 1.) jár el, az eladó aláírásának ellenjegyzése vonatkozásában.

17./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés szerinti jogügylethez kapcsolódóan a NAV által rendszeresített adatlap benyújtására kötelezett a vevő. Ennek kitöltésében a szerződéskötésnél eljáró ügyvéd a szükséges mértékben közreműködik, ugyanakkor, mint minden más adózási adatszolgáltatás esetén az adatlap kitöltésének megfelelőségéért a vevő felelős.

A felek jelen szerződést egyúttal annak elkészítésére irányuló ügyvédi megbízást tartalmazó tényvázlatnak is tekintik, és nyilatkoznak, hogy az mindenben megfelel az általuk előadottaknak, illetve az a szerződési akaratukat tartalmazza. Kifejezetten nyilatkoznak, hogy önálló tényvázlat felvételét nem kérik.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. – a továbbiakban Pmt. alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó(k) és a Vevő(k) adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. A felek adatszolgáltatása a Magyar Államkincstár törzskönyvi nyilvántartásának bemutatása, képviselőiknek adatai az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján történt, amelyről az eljáró ügyvéd a képviselők hozzájárulásával fénymásolatot készített.

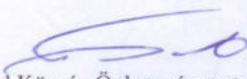
A felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy adataikat az eljáró ügyvéd a megbízás keretében kezelje.


18./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.


Szerződő felek megbízzák, illetőleg meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen adásvételi szerződésben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást a szerződésben átvezesse, annak lényegi tartalma érintése nélkül.

19./ Jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

20./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok, valamint a Ptk. hatályos rendelkezései az irányadóak.



Mád Község Önkormányzata
Eladó
Tatárka József polgármester


DMJV Önkormányzata
Vevő
Dr. Papp László polgármester

DR. NYÉKI ÜGYVÉDI IRODA
DR. NYÉKI EMESE ügyvéd
4029 Debrecen, Malomköz u. 12/A fsz. 1
Adószám: 18562249-2-00

Dr. Nyéki Emese
ügyvéd

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, minden kényszerből, fenyegetéstől, tévedéstől, megtévesztéstől mentesen szabad akaratukból, cselekvő és jogképességük teljes birtokában mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Mád, 2018.....


Mád Község Önkormányzata
 eladó
 képviselőjében
Tatarka József
 polgármester

Debrecen, 2018. 05.15.....


DMJV Önkormányzata
 vevő
 képviselőjében
Dr. Papp László
 polgármester



eladó aláírását ellenjegyzem:

Mád, 2018.....

.....

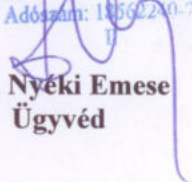
Ügyvédi ellenjegyzés:

Dr. Nyéki Emese ügyvéd (Dr. Nyéki Ügyvédi Iroda, 4029 Debrecen, Malomköz u. 12/A. Fsz. 2. Kamarai Azonosító szám: 36066365, Debreceni Ügyvédi Kamara kamarai lajstromszáma: 344) nyilatkozom és tanúsítom, hogy az általam készített okirat a jogszabályoknak megfelel. Az okiratot aláíró felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. Az aláíró személyek jelen okiratot a személyi azonosságuk igazolása után, előttem írták alá, miért is jelen okiratot ellenjegyzem.

Az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem:

Debrecen, 2018.

DR. NYÉKI ÜGYVÉDI IRODA
DR. NYÉKI EMESE ügyvéd
 4029 Debrecen, Malomköz u. 12/A fsz. 2.
 Adószám: 1856220-7-00


Dr. Nyéki Emese
 Ügyvéd

