Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről
Leányfalu Nagyközség Önkormányzata (székhely: 2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 126., képviseli: Adorján András polgármester, nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár; törzskönyvi azonosító (PIR): 7310003), a továbbiakban: **Eladó**

illetve másrészről
Mizser Máté Dávid (születési név: ……..; születési hely, idő: …., …..., anyja neve: …..; lakcíme: …….; személyi azonosító: ……, adóazonosító jel: …….., magyar állampolgár) mint ***Vevő***
– továbbiakban együtt: ***Felek*** –
között a mai napon az alábbi feltételekkel:

Előzmények

Eladó Képviselő-testülete a 77/2026. (IX. 29.) számú határozata alapján nyilvános licitálási versenytárgyalás útján történő együttes értékesítésre meghirdette a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott négy ingatlant. A pályázati hirdetmény megjelenésének időpontja 2026. szeptember 30., a pályázat benyújtásának határideje 2026. október 30. napján 12:00 óra volt. Az ingatlanok együttes bruttó induló vételára 48.980.000 Ft volt.

A nyilvános licitálási versenytárgyalásra 2026. november 10. napján 10:00 órai kezdettel került sor a Leányfalui Polgármesteri Hivatalban. A versenytárgyalás lefolyását, a megtett ajánlatokat és a résztvevők nyilatkozatait az aznap felvett, jelen szerződéshez csatolt jegyzőkönyv tartalmazza.

A versenytárgyaláson Vevő tette a legmagasabb, az ingatlanok együttes megvásárlására vonatkozó, bruttó 55.000.000 Ft összegű vételárajánlatot. Tóth Viktor, a másik licitáló magasabb vételárat nem ajánlott, és vételi szándékától elállt. Az eljárás nyertese Vevő lett.

Vevő a versenytárgyaláson megismerte és nyertessége esetére vállalta a jegyzőkönyvben rögzített műszaki követelmények teljesítését. Felek e vállalásokat a jelen szerződés 1. pontjában részletesen rögzítik.

A jelen szerződés a pályázati eljárás eredményének végrehajtását szolgálja. Eladó kijelenti, hogy a tulajdonosi döntés, a hatályos vagyonrendelet és a képviseleti jogosultság alapján jogosult a jelen szerződés megkötésére.

1. *A szerződés tárgya*

1.1. Jelen szerződés tárgyául szolgáló Ingatlanok a

- **Leányfalu, 2441/2 hrsz-ú,** természetben a Rigó utca 41/B (Felülvizsgálat alatt) szám alatt található **832 m²** alapterületű, kivett beépítetlen terület, övezeti besorolása: Üh-E.
- **Leányfalu, 2441/3 hrsz-ú,** természetben a Rigó utca 41/C (Felülvizsgálat alatt) szám alatt található **871 m²** alapterületű, kivett beépítetlen terület, övezeti besorolása: Üh-E.
- **Leányfalu, 2441/7 hrsz-ú,** természetben a Rigó utca 41/G (Felülvizsgálat alatt) szám alatt található **1252 m²** alapterületű, kivett beépítetlen terület, övezeti besorolása: Üh-E.
- **Leányfalu, 2441/8 hrsz-ú,** természetben a Rigó utca 41/G (Felülvizsgálat alatt) szám alatt található **1372 m²** alapterületű, kivett beépítetlen terület, övezeti besorolása: Üh-E.

- *továbbiakban együtt:* ***Ingatlanok*** -

1.2. **Jelen adásvételi szerződés (továbbiakban: Szerződés) keretében Eladó minden tehertől mentesen eladja, Vevő pedig a jelenlegi, megismert és megtekintett állapotában adásvétel jogcímén megveszi az Ingatlanokat.** Felek egybehangzóan kijelentik, hogy az átruházás **kifejezetten dologösszességként** történik, így a szolgáltatás e vonatkozásban jogilag oszthatatlannak tekintendő.

1.3. A Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok közül a **Leányfalu belterület 2441/7 helyrajzi számú**, természetben a **2016 Leányfalu, Rigó utca 41/G.** szám alatt található, 1252 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan tulajdoni lapjának **III/4. pontja** alatt, a

42559/2012.09.05. számon feltüntetett bejegyzés szerint, **2012. szeptember 5-i érkezési idővel**, az **OTP Bank Nyrt.** (1051 Budapest, Nádor utca 16.) javára **első ranghelyen 12 000 000 Ft, azaz tizenkétmillió forint keretösszeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog** szerepel.

Az Eladó köteles a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul, saját költségén megtenni a keretbiztosítéki jelzálogjog törléséhez szükséges intézkedéseket, így különösen beszerezni a jogosult törlési engedélyét, gondoskodni annak és a törlés iránti kérelemnek az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáról, valamint a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséről. Az Eladó a törlést követően haladéktalanul köteles a Vevő részére átadni az ingatlan hiteles szemle tulajdonilap-másolatát, amely igazolja a keretbiztosítéki jelzálogjog törlését és az ingatlan tehermentességét.

1.4. Felek rögzítik, hogy az önkormányzati Ingatlanok értékesítése során a **Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg**. A jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat beszerzése érdekében a teljes aláírt szerződést és az elbíráláshoz szükséges mellékleteket az állam nevében eljárni jogosult szerv, a pályázati iratok szerint az MNV Zrt. részére kell megküldeni.

Eladó az eljáró ügyvéd közreműködésével a szerződés aláírásától számított öt munkanapon belül kezdeményezi a nyilatkozat beszerzését. Felek a szükséges iratokat és nyilatkozatokat késedelem nélkül rendelkezésre bocsátják. Az eljáró ügyvéd a megküldés igazolását és a választ mindkét fél részére továbbítja.

A jelen szerződés Eladó és Vevő közötti teljesítési rendelkezései azon a napon lépnek hatályba, amelyen a Magyar Állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási jogot nem gyakorló nyilatkozata Eladóhoz vagy az eljáró ügyvédhez megérkezik, vagy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló jogszabályi határidő szabályszerű közlés mellett eredménytelenül eltelik. A mindenkor alkalmazandó határidőt és annak kezdőnapját az eljáró ügyvéd igazolja; az Nvtv. 14. § (5) bekezdésének általános határideje 35 nap. A puszta válaszhiány a szabályszerű közlés igazolása nélkül nem elegendő.

A közléshez, az elővásárlási eljáráshoz, az együttműködéshez, az ügyvédi letéthez és a hatálybalépés elmaradása esetén történő elszámoláshoz szükséges rendelkezések már az aláíráskor kötik Feleket. A hatálybalépési feltételt Felek közös nyilatkozattal sem mellőzhetik az elővásárlási jogosult hátrányára.

Az elővásárlási jog szabályszerű gyakorlása esetén az adásvétel az arra irányadó jogszabályok szerint a Magyar Állammal jön létre; Vevő tulajdonszerzésére nem kerül sor. Eladó Vevő valamennyi addigi befizetését – így a pályázati biztosítékot is – az elfogadó nyilatkozat igazolt megismerésétől számított nyolc napon belül, levonás nélkül visszafizeti Vevő HU24107000793435170351100005 számú bankszámlájára. Ez önmagában egyik fél meghiúsulásért való felelősségét sem alapozza meg, a foglaló kétszerese nem követelhető.

Az Ingatlanokon fennálló további elővásárlási jogok és jogosultak nincsenek. Ha további jogosult van, a szerződés teljes tartalmának vele való közléséről is gondoskodni kell, a jogosultsági sorrend megtartásával. Vevővel szemben a szerződés teljesítési rendelkezései csak valamennyi alkalmazandó elővásárlási jog rendezésével válnak hatályossá.

1.5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok forgalomképes önkormányzati vagyonnak minősülnek, értékesítésüket jogszabály vagy tulajdonosi döntés nem zárja ki. Az értékesítéshez szükséges önkormányzati döntések és a képviseleti jogosultság igazolására szolgáló iratok rendelkezésre állnak, és azokat az eljáró ügyvéd ellenőrizheti.

1.6. Eladó 1.3. pontban feltüntetett terheken, valamint az 1.4. pont szerinti elővásárlási jogon kívül az Ingatlanok **per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal**. Kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését vagy a szerződés szerinti birtokba lépését akadályozná, illetve korlátozná; ezzel ellentétes körülmény nincs.

1.7. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok helyszíni megtekintésére lehetősége volt, azok általa megismerhető természetbeni állapotát, fekvését és megközelíthetőségét megismerte. Az Ingatlanok **a pályázati iratok szerint bekerítetlenek, részben feltöltött állapotúak, és alapvető közművekkel nem rendelkeznek**. Vevő tudomásul veszi a pályázati feltételt, amely szerint a feltöltés mennyiségét és minőségét Eladó nem garantálja, a feltöltésből eredő későbbi tisztítás és mentesítés költségeit, valamint terheit a Felek egymás közötti

viszonyában Vevő viseli. E kikötés nem korlátozza a hatóság jogszabályon alapuló intézkedési jogát, és nem zárja ki a kötelező jogszabály alapján ki nem zárható felelősséget, így különösen a szándékosan okozott szerződésszegésért való felelősséget.

1.8. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok beépíthetőségének egyik feltétele a **gépjárművel történő megfelelő megközelíthetőség.** A pályázati felhívás szerint a megközelítés jogi lehetősége a Málna utca (2451 hrsz.) és a Sárgarigó utca (2440 hrsz.) felől fennáll, a közvetlen megközelítést szolgáló Rigó utca a 2441/4 helyrajzi számú ingatlanon alakítható ki, az Eladó nem zárkózik el attól, hogy a későbbiekben a megépített Rigó utca (2441/4 hrsz) kapcsolódó szakaszát magánút céljára értékesítse.

1.9. Vevő saját költségén vállalja az Ingatlanok megközelítéséhez szükséges **útszakasz és kapcsolódó közművek megterveztetését, engedélyeztetését és műszaki kialakítását.** Eladó az út kiépítésére vagy finanszírozására nem vállal kötelezettséget. Az utat a hatályos jogszabályoknak és az alkalmazandó útügyi műszaki előírásoknak, különösen a Közutak Tervezési Szabályzatának és az alkalmazandó e-ÚT előírásoknak megfelelően, a csapadékvíz befogadóig történő rendezett elvezetésével, a szomszédos ingatlanok veszélyeztetése nélkül kell megtervezni és megépíteni. Vevő a 2026. november 10-i jegyzőkönyvben rögzített műszaki tartalomként vállalja a kétoldali útszegélyt; a legalább 4,00 méter széles, lakóutca kialakítására alkalmas útfelületet; a kétoldali, egyenként 15 cm széles erősített padkát; továbbá a tervezett igénybevételre, a jegyzőkönyv szerint kis és közepes terhelésre méretezett pályaszerkezetet, aszfalt-, beton- vagy betonelemes burkolattal. Az alkalmazandó burkolatot és a részletes műszaki kialakítást a jóváhagyott terv határozza meg. Vevő az út műszaki tartalmát az önkormányzattal, annak főépítészével előzetesen egyezteti. A jogszabályi és hatósági követelményeket szükség esetén a pályázatához benyújtott rövid műszaki leírástól eltérően is teljesíti. Az önkormányzati egyeztetés nem pótolja a hatósági engedélyeket és a szakági hozzájárulásokat. Vevő az Ingatlanokon az engedélyköteles építési tevékenység megkezdése előtt beszerzi a jegyzőkönyv szerinti PMKH ÉFF Útügyi Osztálya, illetve a mindenkor hatáskörrel rendelkező közlekedési hatóság szükséges engedélyét. Az engedélyhez kötött útépítést kizárólag a szükséges engedélyek és hozzájárulások birtokában kezdheti meg. Az adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzését Felek nem az út előzetes elkészültéhez vagy engedélyeztetéséhez kötik.

1.10. Vevő saját költségén gondoskodik az Ingatlanok **jogi telekhatárainak kitűzéséről**. Minden építési és használati tevékenységét az építésügyi, természetvédelmi, környezetvédelmi és ivóvízvédelmi előírások betartásával végzi. A hatósági előírásokból eredő közművesítési, vízelvezetési és területrendezési költségeket Vevő viseli.

1.11. Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az Ingatlanokat harmadik személy nem jegyeztette be közhiteles nyilvántartásba lakcímként, illetve jogi személy székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként.

2. Vételár és teljesítése

2.1. Felek az Ingatlanok teljes vételárát kölcsönösen egyező akarattal mindösszesen bruttó **55.000.000.-Ft**, **azaz Ötvenötmillió forint** összegben határozzák meg, melyet Vevő az alább meghatározott módon, hitelintézeti kölcsön igénybevétele nélkül, saját erőből vállal megfizetni. Felek a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát az Ingatlanok vételára tekintetében.

Ingatlan helyrajzi száma	**Nettó vételár**	**Áfa (27%)**	**Bruttó vételár**
Leányfalu 2441/2	8.399.701 Ft	2.267.919 Ft	**10.667.620 Ft**
Leányfalu 2441/3	8.700.321 Ft	2.349.087 Ft	**11.049.408 Ft**
Leányfalu 2441/7	12.502.291 Ft	3.375.618 Ft	**15.877.909 Ft**
Leányfalu 2441/8	13.704.774 Ft	3.700.289 Ft	**17.405.063 Ft**
Összesen	**43.307.087 Ft**	**11.692.913 Ft**	**55.000.000 Ft**

2.2. Eladó kijelenti, hogy az értékesítés során áfaalanyként jár el. Eladó a számlákat az ügyletre irányadó adójogi szabályoknak megfelelően állítja ki. Az adókötelezettség és az ingatlanonkénti kerekítés számlázás előtti ellenőrzése Eladó feladata. A teljes, bruttó 55.000.000 Ft vételár kizárólag az adókezelés eltérő megítélése miatt nem emelkedik.

2.3. A 7. pont szerinti útépítés és közműfejlesztés költségei nem részei a vételárnak; azokat Vevő a vételáron felül, saját költségén viseli. E költségek a vételárba külön írásbeli, a tulajdonosi döntéseknek és a pályázati feltételeknek megfelelő megállapodás hiányában nem számíthatók be.

2.4. Felek rögzítik, hogy Vevő a pályázati feltételeknek megfelelően, a licitálást megelőzően pályázati biztosíték jogcímén már befizetett az **Eladó** 11742087-15393702-00000000 (OTP) számú számlájára **9.796.000, - Ft**, azaz **kilencmillió-hétszázkilencvenhatezer forint** összeget. Ezen összeg a szerződés megkötésével egyidejűleg a vételárba beszámít, és szerződést biztosító mellékkötelezettséggé, foglalóvá alakul át, így ezen összeg teljes egészében **foglalóként** szolgál. Teljesítés esetén a vételártartozás a foglaló összegével csökken. Ha a teljesítés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A meghiúsulásért felelős Vevő az adott foglalót elveszíti; a meghiúsulásért felelős Eladó a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés további következményei alól nem mentesít; a kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. Eladó a foglaló összegének jóváírását a szerződés aláírásával elismeri; a befizetési bizonylat a szerződés melléklete.

2.5. Vevő a vételár foglaló beszámítását követően fennmaradó részét, azaz **45.204.000, - Ft-ot**, azaz **Negyvenötmillió-kétszáznégyezer** forintot egy összegben köteles megfizetni az azt követő legfeljebb öt napon belül, hogy a 2011. évi CXCIV. tv. (Nvtv.) 14. § alapján elővásárlásra jogosult Magyar Állam képviseletében az MNV Zrt. megtette azon nyilatkozatát, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni nem kívánja, vagy az erre rendelkezésre álló határidőn belül nem tesz nyilatkozatot, valamint a jelen szerződés 1.3. pontja szerint az Eladó az érintett ingatlant tehermentesítette. A Felek az ingatlanok együttes értékesítésére tekintettel megállapodnak, hogy a **teljes vételárhátralék megfizetésének együttes feltétele** a keretbiztosítéki jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból történő törlése, az ingatlan tehermentességének a fentiek szerinti igazolása, valamint a jelen szerződés elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendelkezései szerinti hatálybalépése a Vevővel szemben. A Vevő a teljes vételárat a tehermentességet igazoló hiteles szemle tulajdonilap-másolat kézhezvétele és a szerződés Vevővel szembeni hatálybalépése közül a később bekövetkező eseménytől számított öt napon belül köteles megfizetni. Felek a fizetés esedékességét a 2026. november 10-i jegyzőkönyv és a pályázati hirdetmény szerződéskötéskori teljes fizetést előíró rendelkezésétől eltérően határozzák meg. Eladó kijelenti, hogy e feltétel szerződésbe foglalására a szükséges tulajdonosi felhatalmazással rendelkezik. Az állami elővásárlási jog gyakorlásáról történő kifejezett lemondás esetén az erről szóló eladói értesítés melléklete e lemondó nyilatkozat eredeti példánya; a nyilatkozattételi határidő eredménytelen elteltével az értesítés melléklete a szabályszerű közlést és a határidő lejártát igazoló irat. Eladó köteles az Inytv. vhr. 43.§ (2) bekezdése szerinti nyilatkozatot is az értesítéssel egyidejűleg megtenni a Vevő és az ellenjegyző ügyvéd felé.

2.6. A vételár teljes egészében az Eladó **OTP Banknál** vezetett **11742087-15393702-00000000** számú bankszámlára teljesítendő (Közlemény: „Mizser Máté Dávid – Leányfalu 2441/2, 2441/3, 2441/7, 2441/8 – vételár). A teljesítés napjának azt a napot kell tekinteni, amikor az átutalt összeg a teljesítésre megjelölt fizetési számlán jóváírásra kerül. Eladó a jóváírást 3 munkanapon belül írásban igazolja Vevőnek és a letéteményes ügyvédnek, és kiadja a szükséges számlát, illetve elszámolást. Eladó igazolásának elmaradása esetén az ügyvédi letét kiadásának feltételeit a 8. pont rendezi.

3. ***A tulajdonjog átruházása***

3.1. Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél három eredeti példányban

díjmentes ügyvédi letétbe helyezi azon, a Szerződés keltével megegyező kelettel kiállított, az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett írásos nyilatkozatát, melyben az Ingatlanok kizárólagos, tehermentes tulajdonjogát feltétlen és visszavonhatatlan jelleggel Vevőre ruházza át. E letétbe helyezett okiratban Eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy az **Ingatlanok vonatkozásában Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (bejegyzési engedély).** Felek rögzítik, hogy külön okiratba foglalt letéti szerződést nem kötnek az okiratszerkesztő ügyvéddel, az okirati letét kezelésére a jelen okiratban rögzítettek az irányadók.

3.2. Felek tudomásul veszik, hogy a bejegyzési engedély csak akkor tekinthető hatályosnak, s így azt az okiratszerkesztő ügyvéd csak akkor szabadítja fel a letétből és nyújtja be az ingatlanügyi hatósághoz, ha Vevő az Ingatlanok teljes vételárát maradéktalanul és igazoltan megfizette. Az utolsó vételárrész jóváírásának tényét Eladó köteles 48 órán belül írásban (e-mail útján) közölni az okiratszerkesztő ügyvéddel (e-mail: ugyved@sarvariiroda.hu), ennek elmulasztása esetén az okiratszerkesztő ügyvéd a letétbe vett okiratot kiadja olyan banki igazolás bemutatása esetén is, melyből kitűnik, hogy a teljesítésre kijelölt fizetési számlára történő átutalás szabályszerű megindítására sor került, és a bank a Vevő fizetési számláját az igazolás bemutatása napja előtt legalább kettő munkanappal megterhelte. Az okirati letét jelen pont szerinti kiadására és az ingatlanügyi hatósághoz való benyújtására az okiratszerkesztő ügyvéd részéről a kiadási feltétel teljesítését követő két munkanapon belül sor kerül.

3.3. Eladó a teljes vételár megfizetéséig a **tulajdonjogát fenntartja**, egyszersmind **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az Ingatlanok egészére bejegyezze**. Felek tudomásul veszik, hogy Vevő azzal szerzi meg az Ingatlanok tulajdonjogát, hogy az ingatlanügyi hatóság a 3.1. pontban írt bejegyzési engedély 3.2. pont szerinti benyújtását követően Vevő tulajdonjogát bejegyzi (a jelen pont szerinti vevői jog rangsorában); ennek megtörténtéig Eladó tekintendő az Ingatlanok tulajdonosának, ugyanakkor a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. Felek a vevői jog időtartamát **hat hónapban határozzák meg**; ez idő eltelte után, amennyiben a Vevő tulajdonjogának bejegyzése nem történik meg, és a Felek nem kérik a vevői jog törlését, azt az ingatlanügyi hatóság hivatalból törli az Ingatlan-nyilvántartásból.

4. *Birtokátruházás*

4.1. Eladó az Ingatlanokat a teljes vételár megfizetését követő öt napon belül, előzetesen egyeztetett időpontban adja Vevő birtokába. Ha a vételárat Vevő a szerződés hatálybalépése előtt teljes egészében megfizeti, az öt napos határidő a hatálybalépéstől kezdődik.

4.2. A birtokbaadásról Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben ingatlanonként rögzítik a birtokbaadás napját, a természetbeni állapotot, az átadott iratokat, a határpontokra vonatkozó információkat, a területen található tárgyakat és feltöltéseket, továbbá az esetleges észrevételeket. A jegyzőkönyv mellékleteként fényképfelvételek készíthetők.

4.3 Eladó az Ingatlanokat harmadik személy birtoklásától és használatától mentesen adja át, a 2. pontban meghatározott és elfogadott természetbeni állapotban. Vevő a birtokbaadást megelőzően kizárólag külön írásbeli hozzájárulás alapján végezhet munkát.

4.4. A birtokbaadás napjától Vevőt illetik az Ingatlanok hasznai, ő viseli azok terheit, fenntartási költségeit és a kárveszélyt. Az ezt megelőző időszakot terhelő költségeket Eladó viseli. Az adóhatósággal szembeni adókötelezettséget a jogszabály határozza meg.

4.5. A vételárhátralék megfizetése után Eladó birtokbaadási kötelezettségét az útépítés későbbi teljesítésére hivatkozva nem tarthatja vissza. Vevő útépítési kötelezettsége a birtokbaadástól független.

5. *A szerződésszegés jogkövetkezményei*

5.1. Ha bármelyik fél a teljesítési határidőket elmulasztja és ezáltal késedelembe esik, ezzel szerződésszegést

követ el. Fizetési késedelem esetén Vevő a késedelem első napjától a teljesítésig a Polgári Törvénykönyv szerinti, az adott jogviszonyra irányadó késedelmi kamatot köteles megfizetni. Amennyiben Eladó a birtokátruházási kötelezettsége teljesítésével neki felróható okból késedelembe esne, úgy Vevő jogosult a késedelmi kamat összegével azonos mértékű késedelmi kötbért követelni.

5.2. Felek megállapodnak, hogy ha az elállást tartalmazó, egymás ismert címére megküldött, legalább ajánlott küldeményként postára adott írásbeli nyilatkozat „nem kereste, a kézbesítés akadályozott, a címzett ismeretlen vagy elköltözött" jelzéssel érkezik vissza feladója számára, az elállás a feladást követő ötödik napon kézbesítettnek tekintendő.

5.3. Ha a Szerződés bármely oknál fogva nem megy teljesedésbe, Felek kötelesek a szerződéskötést megelőző állapotot saját viszonyukban helyreállítani, és az egymásnak teljesített szolgáltatásokat visszaadni; e vonatkozásban Felek egyidejű teljesítésre kötelesek.

5.4. A fentieken túl a Szerződés egyetlen pontja sem értelmezhető akként, mint amely a Felek egymás közötti viszonyában kizárná a szerződésszegés bármely törvényes jogkövetkezményének alkalmazását.

6. *A szerződéses nyilatkozatok hatálya, a joggyakorlás módja*

6.1. Eladó kijelenti, hogy hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41.§ (1) bekezdése szerint jogi személy és a jelen Szerződésbe foglalt jogügylet megkötéséhez a hatályos jogszabályok szerinti feltételeknek megfelel. Eladó képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt fél nevében a jelen Szerződés aláírására megfelelő jogosultsággal rendelkezik, tekintettel arra a tényre, hogy Vevő képviseletében – vagyoni ügyekben – a polgármester jogosult eljárni. Vevő cselekvőképes **magyar állampolgár,** sem elidegenítési, sem szerzési képességében korlátozva nincs.

6.2. A Szerződés teljesítésével kapcsolatos nyilatkozataikat Felek egymással szemben írásban vagy e-mail útján is közölhetik. A kapcsolattartásra Eladó a ....., míg Vevő a ..... e-mail címet jelöli meg. Amennyiben a fogadó Félnek az e-mail eredetiségével kapcsolatban észszerű kételye támad, úgy haladéktalanul köteles azt a másik féllel igazolható módon közölni, és szükség szerint a nyilatkozat megismétlését kérni.

6.3. Felek biztosítják egymást, hogy a szerződéses jogviszonyukban jóhiszeműen, egymás érdekeit is szem előtt tartva, kölcsönösen együttműködve és egymás teljesítését elősegítve járnak el, az ehhez szükséges jognyilatkozatokat kiadják, az adataikban bekövetkezett változásokról és a szerződés teljesítését érintően tudomásukra jutott lényeges körülményekről egymást haladéktalanul értesítik. Felek e körben kifejezetten vállalják, hogy amennyiben a Szerződésben foglalt bármelyik szerződéses kikötés vagy feltétel olyan okból, amelyért egyik fél sem felelős, meghiúsulna, közreműködnek a szerződés megfelelő módosításában, attól csak alapos indokkal zárkózhatnak el. Ugyanez irányadó akkor is, ha a Szerződés valamely rendelkezése bármely ok miatt érvénytelennek bizonyulna: ebben az esetben a Felek nem hivatkoznak a Szerződés teljes érvénytelenségére, hanem az érvénytelen rendelkezést haladéktalanul kötelesek olyan más, érvényes rendelkezéssel pótolni, amely a Felek szerződési akaratának, valamint ismert gazdasági érdekeiknek leginkább megfelel. A jelen pontban vállaltak azonban nem rontják le a Szerződésben kifejezetten kikötött jogkövetkezmények érvényesülését.

7. *Költségek, illeték, adó*

7.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés megkötésével kapcsolatos költségek közül az ügyvédi díjat, az illetékköltséget és a vevői jog, valamint a tulajdonjog bejegyzésére irányuló földhivatali eljárás díját Vevő viseli. Az eladói érdekkörben esetlegesen felmerülő további költségek – így mindenekelőtt a birtokátruházás teljesítésének költségei – az Eladót terhelik.

7.2. Felek nyilatkoznak, hogy az eljáró ügyvédtől az adó- és illetékszabályok tárgyában kellő kioktatásban részesültek. Vevőt az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19.§-a** alapján az Ingatlanok forgalmi értékének 4%-át kitevő visszterhes vagyonszerzési illeték terheli. Vevő (az Eladó személyétől függetlenül) köteles tulajdonszerzését bejelenteni a helyi önkormányzatnak, mint adóhatóságnak.

7.3. Az Eladó kijelenti, hogy az ügylet általánosforgalmiadó-kezeléséről és annak a vételár megfizetésére gyakorolt hatásáról az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását megkapta. Az Eladó gondoskodik a számla kibocsátásáról, az ügylethez kapcsolódó áfa bevallásáról és megfizetéséről, valamint a vételárbevétel költségvetési és számviteli elszámolásáról. Ezen túlmenően Felek nem igényelnek további tájékoztatást a szerződést készítő ügyvédtől a Szerződéshez kapcsolódó adó- és illetékteher vonatkozásában.

8. Meghatalmazás, adatkezelés, átvilágítási rendelkezések

8.1. Felek meghatalmazzák a **SÁRVÁRI Ügyvédi Irodát - dr. Sárvári Nóra ügyvédet (székhely: 1137 Budapest, Szent István krt. 8. A. ép. II. /5.; KASZ: 36068109),** hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a feleket az ingatlanügyi hatóság előtt teljeskörűen képviselje, helyettük, nevükben eljárjon, az iratokba betekintsen, azokról másolatot kérjen, határozatokat átvegyen, és azt részükre továbbítsa. Jelen okirat ügyvédi ellenjegyzése a meghatalmazás elfogadásának minősül. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédet akadályoztatása esetén a legszükségesebb ügyviteli teendőket a közhiteles kamarai nyilvántartásba bejegyzett helyettese, *dr. Sárdy Péter* ügyvéd (KASZ: 36068057, iroda címe: 1137 Budapest, Szent István körút 8. II. emelet 5.) látja el, ideértve az okirati letét kezelését is.

8.2. Felek tudomásul veszik, hogy a Szerződésben foglaltak egyszersmind ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintendők azzal, hogy az ügyvédi díj mértékéről Vevő külön állapodik meg az okiratszerkesztő ügyvéddel. Felek kifejezetten tudomásul veszik és elfogadják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd kárfelelőssége legfeljebb a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig terjed, így a kárfelelősség felső határa jelenleg 15.000.000.-Ft. Felek kijelentik továbbá, hogy jelen kikötést az okiratszerkesztő ügyvéddel egyedileg megtárgyalták.

8.3. Felek nyilatkoznak, hogy saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá – miután az okiratszerkesztő ügyvéd ismertette velük a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) vonatkozó előírásait – kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, illetve kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

8.4. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd – a Pmt. 7.§-ára és 73.§ (1) bekezdésére is tekintettel –, a természetes személyazonosító adataikat, továbbá azonosító okmányaik számát köteles rögzíteni és a jelen ügylet irataival együtt kezelni, a Pmt. 56. és 57. §-ai értelmében az ügyvédi megbízás teljesítésétől számított nyolc évig. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a jelen szerződés megkötése előtt személyazonosságukat és magyarországi okmányaik érvényességét az okiratszerkesztő ügyvéd köteles volt – az Üttv. 32.§ (8) bekezdése értelmében – az ún. JÜB-rendszeren ellenőrizni. Felek ennek megfelelően tudomásul veszik azt is, hogy az okmányaik által tanúsított személyes adataiknak az okiratszerkesztő ügyvéd általi kezelése az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (GDPR-rendelet) 6. cikk (1) bekezdés c) pontján alapul, vagyis az adatkezelés az ellenjegyző ügyvédre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges. Felek elfogadják, hogy személyes adataiknak a jelen okiratban való rögzítését az Inytv. 32.§ (1) bekezdése is előírja, elfogadják továbbá, hogy az adóazonosító jelük az ingatlanügyi hatóság előtti eljárás során kötelezően megadandó. Az Üttv. 53.§ (5) bekezdése értelmében a jelen okiratot és az ingatlanügyi hatósági eljáráshoz szükséges egyéb okiratokat az okiratszerkesztő ügyvéd az ellenjegyzéstől számított tíz évig köteles megőrizni. Az adatkezelés időtartama ennek megfelelően a fent hivatkozott törvényi szabályoknak megfelelően alakul.

Jelen okirat négy, egymással megegyező eredeti példányban készült.
Jelen okiratot Felek, mint tartalmában a szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és az okiratszerkesztő ügyvéd közreműködése melletti közös, egybehangzó értelmezés után jóváhagyólag aláírják az okiratszerkesztő ügyvéd ellenjegyzése mellett. Aláírás és ellenjegyzés után Vevő egy, Eladó szintén egy eredeti példányt vesznek át. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okiratot – illetve a később benyújtandó bejegyzési engedélyt – az okiratszerkesztő ügyvéd elektronikus okirattá alakítja, és elektronikus úton nyújtja be az ingatlanügyi hatósághoz.

Budapest, 2026. november ……

.....……..…….. .....

Leányfalu Nagyközség Önkormányzata ***Mizser Máté Dávid***

Adorján András polgármester *Vevő*

Eladó

Ellenjegyzem:

SÁRVÁRI Ügyvédi Iroda - Dr. Sárvári Nóra ügyvéd

KASZ: 36068109

1137 Budapest, Szent István krt. 8. II./5.

B u d a p e s t, 2026. november .....

Mellékletek:

1. A 2026. szeptember 30-án közzétett pályázati felhívás.
2. A 2026. november 10-i licitálási versenytárgyalás jegyzőkönyve.
3. Az aktuális tulajdonilap-másolatok és szükség szerint térképmásolatok.
4. A 77/2026. (IX. 29.) számú és az esetlegesen szükséges további önkormányzati határozatok, a képviseleti jogosultság igazolása.
5. A pályázati biztosíték befizetésének igazolása.
6. A 2026. június 23-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslés, átvételének igazolásával.
7. A pályázathoz benyújtott műszaki leírás és az egyeztetett műszaki tartalom, az érintett útszakasz lehatárolásával.
8. A külön bejegyzési engedély és ügyvédi letéti szerződés.

Az elővásárlási nyilatkozatok és közlési igazolások keletkezésüket követően a szerződéshez csatolandók. A még át nem adott mellékletek átvételét a jelen szerződés önmagában nem igazolja.