Szerződés-tervezet

SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata** (törzskönyvi azonosító szám (PIR): 732725; adószám: 15732729-2-16; KSH statisztikai számjel: 15732729-8411-321-16; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 742300; székhely: 5000 Szolnok, Kossuth tér 9. sz.) képviseletében: Szalay Ferenc polgármester - mint **eladó** (továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről ..... -
(továbbiakban: Vevő)
– együttes említésük esetén Szerződő felek – között a következő feltételekkel:

I. Előzmény

Az Önkormányzat, mint tulajdonos – a Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének ...../2021. (XII.16.) határozata szerint egyfordulós nyílt elektronikus liciteljárás keretében meghirdette a **Szolnok, Esze Tamás utca menti 11696/10-11696/13 hrsz-ú ingatlanokból kialakult**

- **11696/10 hrsz-ú, 732 m2**
- **11696/11 hrsz-ú, 723 m2**
- **11696/12 hrsz-ú 732 m2,**
- **11696/13 hrsz-ú 731 m2**

mindösszesen 2.918 m2 nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat **együttesen történő értékesítésre.**

Az Önkormányzat az Ingatlant elektronikus liciteljárásban értékesítette, mely eljárásban a legmagasabb összegű, érvényes vételi ajánlatot Vevő tette. Szerződő felek rögzítik, és az Önkormányzat elismeri, hogy Vevő megfizette az Elektronikus liciteljárás részvételi feltételeként kikötött ajánlati biztosítékot és szerződéskötési feltételként kikötött online liciteljárás költségtérítésének (leütési díj) összegét. Mindezek alapján Szerződő felek az alábbi szerződést kötik.

II. Szerződés tárgya és ellenértéke

2.1./ Az Önkormányzat Elektronikus liciteljárás keretében eladja Vevő részére, aki megtekintett, ismert állapotban megvásárolja az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, forgalomképes önkormányzati üzleti vagyoni körbe tartozó **Szolnok, Esze Tamás utca menti a 11696/10-11696/13 hrsz-ú ingatlanokból kialakult**

- **11696/10 hrsz-ú, 732 m2**
- **11696/11 hrsz-ú, 723 m2**
- **11696/12 hrsz-ú 732 m2,**
- **11696/13 hrsz-ú 731 m2,**

mindösszesen 2.918 m2 nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokat **együttesen** (továbbiakban: Ingatlan) az elektronikus liciteljárásban rögzített és Vevő által vállalt feltételek és kötelezettségek mellett.

2.2./ Az Önkormányzat kijelenti, Vevő pedig tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Ingatlan per-teher- és igénymentes. Az Önkormányzat kijelenti, hogy jelen pontban foglaltakon túl harmadik személynek nincs az Ingatlannal kapcsolatosan olyan joga vagy igénye, amely jelen szerződés megkötését akadályozná, az ..... ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzés szerepel:

„1.bejegyző határozat, érkezési idő: 47692/2008.08.27
Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás, kialakítva a szolnoki 11696/9 hrsz-ú ingatlanból."

2.2.1./ Önkormányzat az alábbi tájékoztatást adja Vevőnek a 2.1./ pont szerinti Ingatlannal kapcsolatban, melyre Vevő nyilatkozik, hogy jelen II. pontban foglaltakat megértette és azok ismeretében írja alá jelen szerződést és az Önkormányzattal szemben semminemű igényt nem támaszt.

Az ingatlan leírása:
= Az Ingatlan a Krúdy Gyula utcából nyíló Esze Tamás út mentén található. Az Esze Tamás út a természetben földútként és gyalogútként használt, mely összeköttetést biztosít a Kiss János útra. Az Ingatlan nem közművesített, területén több növényzet, (fa, bokor) található.

2.3./ Vevő az Elektronikus liciteljárás tett ajánlata szerinti bruttó ..... vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:

2.3.1./ Vevő az Elektronikus liciteljáráson való részvételi jogosultság feltételéül előírt bruttó 2.000.000.- Ft, azaz bruttó kettőmillió forint ajánlati biztosítékot megfizette, mely összeg a 2.3./ pont szerinti vételár összegébe beszámít.

2.3.2./ Vevő a 2.3.1./ pont szerinti összeg beszámításával a **vételár fennmaradó részét a nettó.....- Ft +.....– Ft ÁFA = bruttó .....- Ft-ot, azaz bruttó .....forintot köteles megfizetni** egy összegben az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11745004-15408930-00000000 sz. költségvetési elszámolási számlája javára, jelen szerződés V. 5.7./ pontja szerinti hatályba lépésétől számított 30 napon belül.

2.4./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő késedelmes fizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni az Önkormányzat részére.

III. A Szerződő felek jogai és kötelezettségei

3.1./ Az Ingatlan birtokhatárpontjai az Önkormányzat részéről a helyszínen kitűzésre kerültek, melyeket Szerződő felek kölcsönösen elfogadnak és azzal egyetértenek. Birtokátruházása a II.3./ pont szerinti vételár megfizetését követően történik a Szerződő felek közötti egyeztetés alapján. Vevő a birtokbaadás napjától viseli az adásvétel tárgyát képező Ingatlan terheit és szedi hasznait.

3.2./ Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan területén a beépítési kötelezettséghez szükséges intézkedések elvégzése Vevő feladata és költsége, az az Önkormányzatra nem hárítható át. Önkormányzat tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlanon egyéb növényzet található, nem közművesített, közművel a Krúdy Gyula út felől ellátható, az Ingatlan beépítéséhez és megközelítéshez szükséges közúti kapcsolat kiépítése Vevő feladata, kötelezettsége és költsége.
Vevő nyilatkozik, hogy jelen pontban foglaltakkal kapcsolatban az Önkormányzattal szemben semminemű igényt nem támaszt.

3.3./ Vevő vállalja, hogy az Ingatlant telekhatár-rendezéssel kialakított építési telkekként jelen adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 2 éven belül közművesíti és azokat 6 éven belül beépíti, vagy– a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 6 éven belül teljesítendő beépítési kötelezettséggel – olyan harmadik természetes személyek részére értékesíti tovább, akik – akár családi vagy egyéb kedvezmények, állami támogatások igénybevételével - saját célra vállalják a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően az Ingatlanból kialakuló építési telek lakóépülettel történő beépítését.

3.3.1./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a beépítési kötelezettséget teljesítettnek tekinti:
*- ha az ingatlantulajdonosok a 3.3./ pont szerinti 6 éven belül a jogszabályi előírásoknak (településrendezési tervi előírás) megfelelően megépített **lakóépületet** a földhivatali nyilvántartásban a szükséges engedélyek (használatba vételi) szerint bejegyeztetik és feltüntetik, valamint azt az Önkormányzat felé igazolják.*

3.4./ Vevő vállalja, hogy a vállalt közművesítést követően az Ingatlanból telekhatár rendezéssel kialakított építési telkeket beépíti, vagy a 3.3.1./ pontban meghatározottak szerint harmadik személyeknek az adásvételi szerződésekben is rögzített alábbi kötelezettségekkel értékesíti:

3.4.1./ Harmadik személy köteles vállalni az általa kötött adásvételi szerződésben – akár családi vagy egyéb kedvezmények, állami támogatások igénybevételével - saját célra az ingatlan

lakóépülettel történő beépítését, a földhivatali nyilvántartásba bejegyzett beépítési kötelezettség szerint. A beépítési kötelezettség az ingatlan lakóépülettel való beépítésével teljesül, melyet hatósági használatbavételi engedély alapján az ingatlan-nyilvántartásban az épület lakóház/társasház megnevezésű épület feltüntetése igazol. Amennyiben a beépítési kötelezettség nem teljesül, akkor harmadik személy vevő a jelen szerződés szerinti bruttó vételár megvásárolt ingatlanra eső arányos része **20 %-ának** megfelelő **kötbér** megfizetésére köteles az Önkormányzat részére, mely kötelezettségvállalást a megvásárolt ingatlanra terhelt jelzálogjog biztosít.

3.4.2./ Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a Vevő Önkormányzattal szemben vállalt kötelezettségeit a továbbértékesítés során harmadik személy vevők átvállalják.

3.5./ Amennyiben az Ingatlanból kialakított építési telkek továbbértékesítése során a 3.4.1./ és a 3.4.2./ pontban foglalt kötelezettségeit harmadik személy vevő azért nem vagy nem teljeskörűen teljesíti, mert a Vevő az ingatlan továbbértékesítésére vonatkozó szerződésben a fenti kötelezettségek rögzítését elmulasztja, vállalja a jelen szerződés szerinti bruttó vételár megvásárolt ingatlanra eső arányos része 30%-ának megfelelő kötbér megfizetését az Önkormányzat részére.
Vevő vállalja az Ingatlanból kialakított tulajdonában maradt építési telkek beépítési kötelezettségének 6 éven belüli nem teljesítése esetén az adásvételi szerződés szerinti bruttó vételár tulajdonban maradt építési telek területéhez arányosított mértéke 20 %-ának megfelelő kötbért megfizetését az Önkormányzat részére.

3.6./ *Egyéb feltételek:*

3.6.1./ a területen található növényzet és környezet megóvása, az építési telken meglévő fa- és növényállomány lehetőség szerinti megóvása, megtartása

3.6.2./ a városképbe való illeszkedés figyelembevétele.

IV. Ingatlan-nyilvántartási intézkedések

4.1./ Az Önkormányzat jelen okirat aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, és egyben kéri** JNK-SZM Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során **Vevő tulajdonjoga** a II. 2.1./ pont szerint a **Szolnok, Esze Tamás utca menti 11696/10-11696/13 hrsz-ú ingatlanokból kialakult szolnoki**

- **11696/10 hrsz-ú, 732 m2**
- **11696/11 hrsz-ú, 723 m2**
- **11696/12 hrsz-ú 732 m2,**
- **11696/13 hrsz-ú 731 m2**

kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokra ..... tulajdoni hányadban **vétel jogcímen** – az V. 5.7./ pont szerinti hatályba lépést követő 30 napon belül a II.2.3./ pont szerinti vételár Vevő általi megfizetését követően – Önkormányzat külön nyilatkozata alapján bejegyzésre kerüljön.

4.2./ Szerződő felek jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** és egyben **kérik** a JNK-SZM Kormányhivatal Földhivatali Főosztályától az II. 2.1./ pont szerinti, **Szolnok, Esze Tamás utca menti a 11696/10-11696/13 hrsz-ú ingatlanokból kialakult, szolnoki**

- **11696/10 hrsz-ú, 732 m2**
- **11696/11 hrsz-ú, 723 m2**
- **11696/12 hrsz-ú 732 m2,**
- **11696/13 hrsz-ú 731 m2**

kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokra Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata – mint eladó – javára jelen szerződés hatályba lépésétől számított **6 éves időtartamra alapított *elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését* a beépítési kötelezettség biztosítására.**

4.3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező, II.2.1./ pont szerinti **Szolnok, Esze Tamás utca menti a 11696/10-11696/13 hrsz-ú ingatlanokból kialakult, szolnoki**

- **11696/10 hrsz-ú, 732 m2**
- **11696/11 hrsz-ú, 723 m2**
- **11696/12 hrsz-ú 732 m2,**
- **11696/13 hrsz-ú 731 m2**
-

kivett beépítetlen terület ingatlanokra a Szerződő felek a III. 3.4.1./ pontban foglalt kötbér biztosítására – a II. 2.3./ pont szerinti bruttó vételár 20%-a erejéig az egyes ingatlanokra eső arányos része szerinti - **jelzálogjogot alapítanak** az **Önkormányzat javára** a III. 3.3./ pontban foglalt beépítési kötelezettség teljesítésének IV.4.2./ pont szerinti időtartamáig, mely bejegyzéshez Vevő jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

4.4./ Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlan beépítéséhez esetlegesen szükséges pénzintézeti, a megelőző ranghelyre, kölcsönre, támogatásra és járulékaira vonatkozó jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez a hozzájáruló nyilatkozatot kiadja.

4.5./ Jelen jogügylettel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás során felmerülő összes költség megfizetését Vevő vállalja és tudomásul veszi, hogy csak ennek és a jelen szerződés II. 2.3./ pontja szerinti vételárnak a megfizetése után járul hozzá az Önkormányzat a tulajdonjog bejegyzéséhez.

4.6./ Szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezéséről a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül az Önkormányzat köteles gondoskodni.

4.7./ A tulajdonjog bejegyzéséig a Szerződő felek kérik az ingatlan- nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti – a jelen okirat benyújtásától számított 6 hó időtartamig a függőben tartást.

V. Vegyes rendelkezések

5.1./ Az Önkormányzat az Ingatlanra vonatkozó településrendezési tervi előírásról Vevőt tájékoztatta, mely dokumentumok jelen szerződés 1. sz. mellékletei, melyet Vevő tudomásul vesz és elfogad. Vevő nyilatkozik, hogy jelen pontban foglaltakkal kapcsolatban az Önkormányzattal szemben semminemű igényt nem támaszt.

5.2./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

5.2.1./ Nemzeti vagyon értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására jelen szerződésnek az állam nevében elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv részére történő kézbesítéstől számított 35 nap áll rendelkezésre, a határidő elmulasztása jogvesztő.

5.3./ Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan az Nvtv. alapján a nemzeti vagyon része, forgalomképes önkormányzati üzleti vagyon, mely tulajdonjogának átruházása kizárólag természetes személy vagy átlátható szervezet részére történhet.

5.4./ Vevő nyilatkozik és tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy képviselője az Nvtv. 3.§-a alapján jelen szerződés aláírására jogosult .....

5.5./ Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek. Önkormányzat képviselője teljeskörű felhatalmazással bír jelen szerződés fenti tartalommal történő megkötésére. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Magyar Államkincstár nyilvántartásában szereplő, bejegyzett jogi személy, a képviseletében eljáró személy cselekvőképes, ügyletkötési jogaiban korlátozva nincsen.

5.6./ Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügyletből eredően a vonatkozó jogszabályok alapján (az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény) illetékfizetési kötelezettség terheli.

5.7./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi **szerződés hatályba lépésének időpontja** az a nap, amely napon a Vevő tudomást szerez az elővásárlási jog jogosultjának - a számára nyilatkozattételre megszabott határidőn belül tett - lemondó nyilatkozatáról, vagy a határidő eredménytelen elteltéről.

5.8./ A jelen okirat aláírásával Szerződő felek megbízzák Dr. Rácz Andreát, Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata kamarai jogtanácsosát (5000 Szolnok, Kossuth tér 9., KASZ: 36078277) a jelen okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével, melyre vonatkozólag jelen szerződésben foglaltakat tekintik tényvázlatnak, továbbá meghatalmazzák, hogy a jelen jogügylet során őket a JNK-SZM Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárás során teljes jogkörrel képviselje, és helyettük eljárjon, mely megbízást Dr. Rácz Andrea kamarai jogtanácsos elfogad.

5.9./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályokat, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

5.10./ Szerződő felek tudomásul veszik, és hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen megállapodásban felhasznált adataik az általános adatvédelmi rendelet (GDPR), az Európai Unió új adatvédelmi rendeletének előírásai alapján felhasználásra kerüljenek. Szerződő felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően, a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre.

5.11./ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése érdekében együttműködnek. Vitás kérdéseiket tárgyalások útján kísérlik meg rendezni. Szerződésből eredő jogviták rendezésére a Szerződő felek hatáskörtől függően kikötik a Szolnoki Járásbíróság, illetve a Szolnoki Törvényszék illetékességét.

Jelen szerződést a Szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Szolnok, 202... .....

.....
Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata
képviseletében
Szalay Ferenc polgármester
e l a d ó

Szolnok, 202... .....

.....
v e v ő

Önkormányzat általi pénzügyi ellenjegyzés:
Ellenjegyzem: .....
202... .....

Tanúk:

1.Név:.....

Lakcím: .....

Aláírás: .....

2. Név: .....

Lakcím: .....

Aláírás: .....

Ellenjegyzem: 202... .....

Dr. Rácz Andrea
kamarai jogtanácsos
(KASZ: 36078277)