

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely egyrészről -

Mezőfalva Nagyközség Önkormányzata (székhely: 2422 Mezőfalva, Kinizsi Pál u. 44., adószáma: 15727165-2-07, statisztikai azonosító: 15727165-8411-321-07, Magyar Államkincstár törzsszám: 727167, képviselében: **Márok Csaba László** polgármester), mint **eladó**,
 másrészről –

.....**Vevő neve**..... sz.n. (szül. hely, idő:,, anyja neve:..... lakóhelye:, személyi szám:, adóazonosító jel:), mint **vevő** –

között alulírott napon és helyen a következő feltételek mellett jött létre:

1. Fent nevezett eladó eladja vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az eladónak a **Mezőfalva belterület 507 hrsz.** alatt felvett – természetben 2422 Mezőfalva, Kinizsi Pál utca 20. alatt álló - az ingatlan-nyilvántartás szerint 2323 m² területű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanból eladó nevén lévő 1/1 tulajdoni hányadát **a jelenlegi megtekintett állapotában-Ft, azaz forint** vételárért.
 Az Eladó jelen adásvétel tárgyát képező ingatlana per-, teher- és igénymentes, amelyért az eladó szavatol.
2. Vevő az 1./ pontban írt vételárat az alábbiak szerint vállalja megfizetni:
 - 2.1. Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírását közvetlenül megelőzően kifizetett eladónak-Ft, azaz forint vételárért.
 - 2.2. Vevő a fennmaradó **10.000.000, -Ft, azaz tízmillió forint** vételárért a jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 10 év alatt fizeti meg 40 x 250.000,-Ft összegű részletekben. Az első részlet 2026. január 15. napjáig esedékes, majd ezt követően a részletek minden negyedév első hónapjának 15. napjáig esedékesek.
 - 2.3. Felek a jelen okiratot egyben tartozás elismerő nyilatkozatnak is tekintik, amelynek Vevője, mint kötelezett a jelen nyilatkozatokat teszi az Eladónak, azaz jogosult részére, mint a tartozás elismerés címzettje felé:
 - 2.4. Vevőként, mint Kötelezett kijelentem és elismerem, hogy –
 - 2.5. **10.000.000, -Ft, azaz tízmillió forint** összegű tartozásom áll fenn Eladó irányába a jelen adásvétel jogviszony alapján kiállításra kerülő számlák alapján az ott írt esedékességgel, a tartozásom jogcíme a jelen adásvétel alapján kiállított fenti számlák alapján fizetendő vételár.
 - 2.6. Kijelentem és elismerem, hogy a jelen okiratba foglalt ezen Nyilatkozat kapcsán – amelyet minden befolyástól mentesen, önszántamból tettem meg – tisztában vagyok azzal, hogy az a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:26. §-ban foglalt jogkövetkezménnyel bír.
 - 2.7. Felek megállapodása alapján Kötelezett arra vállal kötelezettséget, hogy a jelen szerződés 1.2. pontjában írt részletekben a mindösszesen **10.000.000, -Ft, azaz tízmillió forint** tartozását megfizeti.
 - 2.8. A tartozás szerződésszerű megfizetés esetén kamatmentes, kezelési költség nem terheli. A kamatmentesség kizárólag a jelen megállapodás szerinti szerződésszerű teljesítésre vonatkozik és visszamenőlegesen a megállapodásban vállalt kölcsönös engedményekre tekintettel nem lett kamat felszámítva, azonban ezt a kedvezményt a Vevő bármely részösszeggel való 15 napot meghaladó késedelembe eséssel elveszti, erre figyelemmel a Felek abban állapodnak, hogy amennyiben a Vevő bármely fenti számla kiegyenlítésével 15 napot meghaladó késedelembe esik, arra az esetre kötelezettséget vállal, hogy a fennmaradó – esetlegesen még ki sem állított - számlák szerinti összeg Eladóval szemben a késedelembe esés napjával egyösszegben esedékessé válik és 2026. január 15. napjától évi 12 % ügyleti kamatot és a késedelembe esés napjától az ügyleti kamaton felül évi 12 % késedelmi kamatot fizet az Eladó részére az akkor még fennálló teljes tartozás alapján számítva.
 - 2.9. Vevő tájékoztatta az Eladót, hogy bevételei és üzleti terve alapján a tartozás fenti határidőben történő kiegyenlítésére képes.
 - 2.10. A felek a Vevő által az Eladó számlákon meghatározott számlájára történő átutalást tekintik szerződésszerű teljesítésnek, beszámítással vagy egyéb jogcímen történő teljesítéssel a tartozás nem rendezhető.
 - 2.11. Szerződő Felek a vételárhátralék biztosítása céljából megállapodnak abban, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a jelen szerződéssel jelzálogjogot, és elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak az Eladó javára.
 - 2.12. Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó a jelzálogjog alapján az ingatlanból más követeléseket megelőzően kielégítést kereshet, amennyiben a jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettséget a Vevő nem teljesíti. Felek rögzítik, hogy a Vevő kielégítési joga azon a napon következik be, amikor a szerződésben írt fizetési határidők bármelyike eredménytelenül telt el.
 - 2.13. A jelzálogjog akkor szűnik meg, amikor a Vevő a vételárat és esetleges járulékait maradéktalanul megfizette az Eladó részére. A megfizetéssel egyidejűleg az Eladó köteles a jogszabályoknak megfelelő okiratot kiállítani a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében.

3. Felek az ingatlan birtokátruházása vonatkozásban az alábbiak szerint állapodnak meg:
- 3.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokbaadására **jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg** kerül sor, vevő a mai naptól húzza annak hasznait és viseli a vele járó terheket.
- 3.2. A vételár megfizetésével száll át vevőre a kár-veszély viselés függetlenül a tulajdonjog bejegyzésétől.
4. Jogszavatosság, elővételi jog:
- 4.1. Eladó az 1.) pontban írt ingatlan per-, teher- és igénymentességért szavatol.
- 4.2. Felek megállapítják, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, részére az elővásárlási jog gyakorlására 35 nap határidőt kell biztosítani.
- Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Magyar Állam élni kíván az elővásárlási jogával, akkor elsősorban a Magyar Állammal jön létre a jelen szerződés, ebben az esetben a felek egymás vonatkozásában az eredeti állapotot kötelesek helyreállítani, a már addig megfizetett vételár a vevőnek visszajár, azonban egyéb igény érvényesítéséről a felek egymással szemben lemondanak. Felek kötelezik magukat, hogy az elővásárlási jogosult nyilatkozatairól egymást haladéktalanul tájékoztatják.
5. Eladó kijelenti, hogy a Magyar Államkincstár Fejér Vármegyei Területi Igazgatósága által nyilvántartott jogi személy, akinek képviseletére fent nevezett polgármester jogosult, aki kijelenti, hogy Mezőfalva Nagyközség Önkormányzata nevében annak Szervezeti és Működési Szabályzatában és Mezőfalva Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestülete/2025. (.....) számú határozatában foglaltakra tekintettel aláírásra jogosult és a jelen szerződés megkötésére teljes körű felhatalmazással rendelkezik, nyilatkozattételi képessége semmilyen formában nincs korlátozva. Vevő magyar állampolgár és szerződéskötési képességét jogszabályok nem zárják ki, és nem is korlátozzák azt./ **VAGY** Vevő a _____ Törvényszék Cégbírósága által nyilvántartott gazdasági társaság, amelynek képviseletére _____ ügyvezető kizárólagosan jogosult, aki kijelenti, hogy teljes jogkörrel jogosult a jelen szerződés megkötésére és a benne foglalt jognyilatkozatok megtételére, továbbá nyilatkozik, hogy a Vevő társaság, illetve annak törvényes képviselőjének szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem egyéb rendelkezés nem korlátozza. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 118. § (3) bekezdése alapján a Vevő törvényes képviselője kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy azonosítsa a céget és a törvényes képviselőt, aki nyilatkozik, hogy a jelen okirat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig a benyújtott cégiratokban és a törvényes képviselő képviselti jogában, adataiban változás nem állt be.
6. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlanon lévő lakóház állapotára vonatkozóan semmilyen tájékoztatást nem tud adni, annak esetleges látható, vagy rejtett hibáiból fakadó mindennemű felelősségét kizárja, amelyet a Vevő tudomásul vesz és elfogad. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant személyesen tekintette meg, vizsgálta meg, eladóval szemben az ismeret hiányára nem hivatkozik, az ingatlan műszaki állagára kifogást nem tesz, azt az eladó kellékszavatossági felelősségének kizárása ismeretében is meg kívánja vásárolni. A vételár megállapításánál a Felek figyelembe vették az ingatlan jelenlegi állapotát és a jelen szerződésben a Vevő által vállalt korszerűsítési kötelezettség és tevékenység fenntartási kikötés megállapodást.
- Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet szerint villamos biztonsági felülvizsgálat szükséges a tulajdonjog átruházásra tekintettel, amelyet eladó elkészíttetett és a szerződés megkötését megelőzően átadták 2025. október 07. napján kiadott felülvizsgálati jelentését. Vevő nyilatkozik, hogy tudomásul vette, hogy a felülvizsgálat eredménye szerint a **villamos hálózat minősítése „nem megfelelt” a létesítéskor érvényben lévő előírások alapján**, azonban a mai szabványok szerint már elavult. A jelentést és a benne foglalt hibákat a Vevő megismerte, annak ismeretében köti a jelen szerződést és így elfogadja az ingatlant a jelen szerződés teljesítéseként, a szükséges felújításokat, átalakításokat elvégzetteti, eladókkal szemben e vonatkozásban igényt nem érvényesít.
7. Felek kikötik, hogy a Vevő 10 éven belül az ingatlan jelenlegi természetbeni rendeltetését megváltoztatni csak az Eladó írásbeli hozzájárulásával jogosult, tehát Vevő ezen időszak alatt folyamatosan köteles fenntartani az ingatlanban végzett legalább 10 férőhelyes idősgondozási tevékenységet biztosítani – melyből legalább 5 fő a beköltözés előtt legalább egy évig helybeli illetőségű kell legyen - és Vevő köteles erre vonatkozóan a hatósági engedélyek léteről és a közfeladat ellátási szerződés fenntartásáról gondoskodni. Felek továbbá megállapodtak, hogy a jelen okirat mellékletét képező felújítási ütemtervet betartva köteles a Vevő az ingatlan korszerűsítését elvégezni. A jelen pontban foglalt bármely kötelezettség megszegése esetére az **Eladó visszavásárlási jogot tart fenn magának, illetve a Felek visszavásárlási jogot alapítanak az Eladó javára, amelyet az Eladó 10 éven belül jogosult egyoldalú nyilatkozattal gyakorolni.** A visszavásárlási jog gyakorlása esetén a Vevő által addig megfizetett vételárrészek visszafizetésén túl a Vevő az Eladóval szemben egyéb igény érvényesítésére nem jogosult, egyéb jogcímen történő igényérvényesítés jogáról ezennel lemond.
8. A Vevő 30 napon belül köteles az ingatlan vonatkozásában vagyonbiztosítást kötni és az abból folyó esetleges biztosítási összeg vonatkozásában a Vevőt kedvezményezettként megjelölni, amelyet a biztosító által kiadott engedményezési nyilatkozattal köteles igazolni az Eladó felé. Az Eladó az ingatlan meglétét, rendeltetésszerű használatát, a felújítási terv végrehajtását bármikor ellenőrizheti, illetve amennyiben az ingatlan állaga leromlik és az a követelés kielégítését veszélyezteti, akkor az Eladó kérheti, hogy az ingatlant a Vevő állítsa helyre, vagy adjon megfelelő biztosítékot. A

felújítási tervben meghatározott egyes ütemek befejezési határidejét követő 30 napon belül a Vevő köteles kivitelezői nyilatkozattal és fényképekkel igazolni az Eladó felé az ütemtervben vállalt munkák elvégzését.

9. Szerződő felek a szerződés készítésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a képviseletük ellátásával meghatalmazzák Dr. Endl Gábor István – 2400 Dunaújváros, Szórád M. út 2. Fsz. 4. - ügyvédet. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek tudomásul vették, hogy az ingatlanügyi hatóság csak meghatalmazott jogi képviselőnek küldi meg a határozatot, aki annak megküldésére nem köteles, de nála átvehető, vagy másolat megküldése kérhető.
10. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy _____ **vevő** javára **1/1** tulajdoni arányban adásvétel jogcímén a tulajdonjogot az 1. pontban írt Ingatlan összesen **1/1 hányada** vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlan az 1/1 tulajdoni illetőségére a jelen szerződés alapján az Eladó javára a kérelem előterjesztésétől számított **10 éves időtartamra visszavásárlási jog** kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlan az 1/1 tulajdoni illetőségére a jelen szerződés alapján az Eladó javára **10.000.000,-Ft azaz tízmillió forint vételárhátralék és járulékal erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Felek a fenti tulajdonjog, visszavásárlási jog és jelzálogjog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéseket a jelen okirat alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól.
11. Jelen adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akarral módosítható. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos, továbbá az adó, illeték és egyéb jogszabályokra vonatkozó teljes körű ügyvédi kioktatást és tájékoztatást megértették és ezek ismeretében – mint tényvázlatot is – írják alá jelen adásvételi szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak.
12. Felek megállapodnak abban, hogy az egymás irányába tett írásbeli nyilatkozatok annak átvételekor, átvétel hiányában pedig a fenti, illetve itt rögzített székhelyükre/lakóhelyükre történő második igazolt postai feladást követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősülnek.
13. Felek rögzítik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendeletben előírt energetikai tanúsítvány Eladó részéről történő átadásának kötelezettségéről. Eladó a 9/2023. (V.25.) ÉKM rendelet alapján Csavajda Dávid által **HET-1033-4286** számon 2025. október 20. napján kiadott, és 2030. október 20. napjáig érvényes energetikai tanúsítványt a vevőnek átadták, amelynek átvételét a vevő a jelen okirat aláírásával elismeri, valamint nyilatkozik, hogy a tartalmát megismerve köti meg a jelen szerződést. Az ingatlan energetikai besorolása: **H.**, CO2 kibocsátása: **H.**
14. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes ügyleti akaratukat tartalmazza és nincs olyan tény, körülmény, szándék vagy elvárás, amely a jelen szerződésben megfogalmazásra ne került volna. A Felek a jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy a szerződés 1-1 aláírt példányát átvették.
15. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és egyéb irányadó jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadók, valamint megállapodnak abban, hogy a szerződéssel összefüggésben keletkező jogvitáik eldöntésére értékhartól függően a Dunaújvárosi Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék illetékességét kötik ki.
16. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről, különösen arról, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jogvédelmi eszközei birtokában az ingatlanszerzést vagy a lakcímlétesítést szabályozó rendeletet alkothat. Az előbbi elővásárlási jog alapításával járhat, az utóbbi megtilthatja, feltételhez, betelepülési hozzájárulás megfizetéséhez kötheti a településen a lakcímlétesítést. Felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés aláírásakor a szerződéssel érintett Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat vonatkozásában jogvédelmi rendelet nincs hatályban.
17. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést ügyvédi tényállásvázlatként elfogadják és az mindenben az ő akaratukkal megegyező tartalommal a valóságnak megfelelően készült el, továbbá kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a vonatkozó polgári jogi, illetve adó- és illeték jogszabályokról teljes körű tájékoztatást adott. Vevő tudja, hogy 30 napon belül köteles a <https://onya.nav.gov.hu/#!/login> felületen bejelentkezve B400e nyomtatványt kitölteni és beküldeni, eljáró ügyvéd ebben képviseletet nem lát el.

Jelen szerződést szerződő felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a szerződést készítő, ellenjegyző és a felek aláírását igazoló ügyvéd előtt saját kezűleg illetve képviselő által aláírták.

Kelt, Dunaújváros, 2025. _____ hó ____ . napján

.....
Mezőfalva Nagyközség Önkormányzata Eladó
képviselője: Márok Csaba László polgármester

.....
XXXXXX YYYYYY
Vevő

Ellenjegyzem Dunaújváros, 2025. _____ hó ____ . napján.

Dr. Endl Gábor István ügyvéd
(Székhely: 2400 Dunaújváros, Szórád M. út 2. Fsz.4.
kamarai azonosító szám: 36059540)