

ügyszám: Ü/ASZ/1/2021.

## TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Rottenberger Sándor** (születési neve: Rottenberger Sándor, született: ....., ..... ,  
....., anyja neve: ..., személyi száma: .....-....., adóazonosító jele: ....., lakóhelye és  
postázási címe: 2462 Martonvásár, Fehérvári út 8/A, személyi igazolvány száma: ..., magyar  
állampolgár) mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

**Martonvásár Város Önkormányzata** (Székhelye: 2462 Martonvásár, Budai út 13., Törzskönyvi  
azonosító száma: 727431 adószáma: 15727433-2-07, statisztikai számjele: 15727433-8411-321-07,  
képviseli önállóan: Dr. Szabó Tibor, polgármester, adatai: anyja neve: ..., szül.hely és idő: ....), mint  
**Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**)

— Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban: a Felek - között alulírott napon és helyen a következő  
feltételekkel.

### 1. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

- 1.1. Az eljáró ügyvéd által 2021..... napján a Földhivatal Online rendszerből lekért tulajdoni  
lap alapján Eladó igazolja és a Felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos 1/1 tulajdoni hányad  
arányban tulajdonosa a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által Martonvásár,  
külterület 0243/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, 5599 m2 területű és  
13,61 AK értékkel rendelkező ingatlannak (a Továbbiakban: Ingatlan), amely ingatlan a  
Földforgalmi törvény hatálya alá tartozik.
- 1.2. Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás III. része (ún. teherlap) az ingatlan  
vonatkozásában az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:
  - a) *III/1. alatt bejegyzett önálló szöveges bejegyzés a 0243/7 területe 822 négyzetméterrel  
csökkent és beolvadt a 0243/8 hrsz-ú ingatlan területébe;*
  - b) *III/2. alatt bejegyzett szennyvízelvezetési szolgalmi jog Martonvásár Város  
Önkormányzata javára;*
  - c) *III/3. alatt bejegyzett önálló szöveges bejegyzés terület változás az E-6/2001. számú  
eltérési jegyzék alapján.*
- 1.3. Felek megállapítják továbbá, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre  
nincs bejelentett földhasználó.  
Az eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan az 1.2. pontban foglaltakon  
kívül per-, teher- és igénymentes, valamint azért, hogy az ingatlant nem terhelik adók, illetékek,  
illetve adók módjára behajtható köztartozások. Az eladó szavatol továbbá azért, hogy az  
ingatlanra jelen szerződés megkötését megelőzően nem kötött, illetve jelen adásvételi szerződés  
megkötését követően — a szerződés teljesítéséig vagy annak egyéb jogcímen történő  
megszűnéséig — sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem köt.
- 1.4. Felek egybehangzóan kijelentik és rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a mező és  
erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvény (a továbbiakban:  
Földforgalmi tv.) 20. § d) pontja szerint a települési önkormányzat tulajdonszerzése esetén  
elővásárlási jog nem áll fenn.

Rottenberger Sándor  
Eladó

Dr. Szabó Tibor polgármester  
Martonvásár Város Önkormányzata, Vevő

Dr. Bögi Viktória ügyvéd  
(KASZ: 36081416)

- 1.5. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének a Földforgalmi tv. 36. § (1) bekezdésének h) pontja szerint nem feltétele az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.**

## **2. AZ INGATLAN VÉTELÁRA ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE**

- 2.1 Eladó eladja, Vevő jelen adásvételi szerződés erejénél fogva megvásárolja az Ingatlant a megtekintett és megismert állapotban a kölcsönösen kialakult **6.720.000,- Ft, azaz hatmillió-hétszázhuszezer forint vételárért**, akként, hogy Vevő az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát szerzi meg.
- A Felek az Ingatlan vételárának meghatározása során az elvárható gondossággal és körültekintéssel jártak el, így azt az ingatlan értékével feltétlen arányban állónak tartják. Szerződő felek a jelen szerződésben rögzített vételár feltűnő értékaránytalanság jogcímen történő megtámadásának lehetőségét kizárják (Ptk. 6:98. § (2) bekezdése).
- 2.2 Szerződő Felek megállapodnak, hogy a 2.1 pontban meghatározott vételárat Vevő az alábbiak szerint fizeti meg:
- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő jelen szerződés aláírásának napján egyösszegben, banki átutalással Eladó által megjelölt, Rottenberger Sándor jogosult nevén ..... Bank ..... által vezetett ..... bankszámlaszámra megfizet mindösszesen 6.720.000,- Ft., azaz hatmillió-hétszázhuszezer forint összeget vételár jogcímén. Eladó a fenti összegnek a megadott számlán történő jóváírását haladéktalanul írásban, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan igazol Vevő, illetve eljáró ügyvéd részére. Az Eladó a teljesítés ezen formáját kifejezetten kéri és elfogadja.*
- 2.3. Vevő a vételár megfizetésére — tekintettel az 1.4. és 1.5. pontokban foglaltakra, miszerint sem elővásárlási jog nem áll fenn, sem a mezőgazdasági és szakigazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött a szerződés - kötelezettséget vállal. A vételár akkor minősül teljesítettnek, amikor Eladó bankszámláján a vételár összege jóváírásra is kerül.
- 2.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő késedelmes fizetése esetén a késedelem minden egyes napjára nézve a Ptk. 6:48 §-ában rögzített jogalapon és jogcímen, és a Ptk. 6:48 § (1) bekezdése szerinti mértékben késedelmi kamat megfizetésére is köteles. Késedelem esetén a késedelemmel érintett tőkeösszeget és a késedelmi kamatot egyidejűleg lehet joghatályosan teljesíteni, azaz önmagában a tőke megfizetése nem mentesít a késedelem jogkövetkezményei alól. Késedelem esetén a teljesítés elszámolása a Ptk. 6:46. §-ának rendelkezései szerint történik: elsősorban a költségekre, majd a kamatra és végül a főtartozásra.

## **3. AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA**

- 3.1 Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan Vevő részére történő birtokbaadására (Ptk. 6:215. (2) bek.) a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor külön birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett. Eladó kijelenti, és feltétlen garanciát vállal arra, hogy a Vevő birtokba kerülését gátló jog vagy körülmény nem fog fennállni.
- Amennyiben az Eladó jelen szerződésben vállalt birtokbaadási kötelezettségét a fenti határidőben, a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg nem teljesíti, úgy késedelme esetén, a késedelem idejére napi 10.000,- forint kötbért köteles megfizetni a Vevő részére. Amennyiben Eladó a birtokbaadással 30 napot meghaladó késedelembe esik, Vevő választásra jogosult, hogy továbbra is kötbér-igénnyel él Eladó felé vagy választása szerint egyoldalú nyilatkozattal eláll a szerződéstől. Az elállás Vevő számára biztosított jogosultság, amellyel Vevő saját döntése alapján élhet, elállási kötelezettsége nincsen. Az elállási jog gyakorlásának első napja: a fizetési határidőt követő 31. (harmincegyedik) nap. Vevő az elállási nyilatkozatot köteles ajánlott és tértivevényes küldeményként Eladó lakcímeire megküldeni. Elállás esetén Vevő részére a már megfizetett vételár összege visszajár, melynek megfizetésére Eladó az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő 8 napon belül köteles Vevő bankszámlájára.
- 3.2 Vevő a birtokbaadás napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, és a kárveszély átszállásának napja is a birtokbaadás napja. A birtokbaadás napjáig Vevőt az ingatlannal kapcsolatban felmerült költség, díj vagy egyéb kiadás semmilyen jogcímen nem terhelheti.

ügyszám: Ü/ASZ/1/2021.

#### 4. **JOGNYILATKOZATOK**

a. Az Eladó a Martonvásár, külterület 0243/7 hrsz-ú ingatlant teljes egészében eladja a Vevőnek. **A felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a tulajdonjognak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, átvezetéséhez, illetőleg kifejezetten közösen kérik az ingatlanügyi hatóságtól a Vevő tulajdonjogának bejegyzését vétel jogcímén az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.**

b. Az Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, illetőleg Martonvásár Város Önkormányzata jogszerűen megalakult, jogképes települési önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) alapján, a Felek szerződéskötési jogosultságuk nem korlátozott, nem kizárt. Szerződő Felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek. A Vevő képviselője kijelenti, hogy megfelelő felhatalmazással rendelkezik jelen jogügylet megkötéséhez Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2021. (IX. ....) határozata alapján. A Vevő képviselőjében eljáró Dr. Szabó Tibor polgármester mellékelten csatolja aláírási címpéldányát.

c. Eladó ebben a körben kijelenti, hogy az Ingatlan kizárólagos külön tulajdonát képezi, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, vagy vagyonközösség miatt jogosult személy nincsen az ingatlan vonatkozásában.

d. Vevő nyilatkozik a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése szerint, hogy nem áll fenn fölhasználati díjtartozása.

e. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint nem állapítottak meg vele szemben, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

f. **Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdésének c) pontjára tekintettel nyilatkozik a fenti c) pont szerinti képviselő-testületi határozattal összhangban, hogy a föld tulajdonjogát településfejlesztés céljára kívánja megszerezni, valamint a 16. § (7) bekezdése alapján a Vevőre a 11. § (1)-(4) bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki.**

g. Vevő kijelenti, hogy rá a Földforgalmi tv. 13. § (1), (4) bekezdéseiben foglalt jognyilatkozatok megtétele, vállalás rá nem vonatkozik.

h. A Vevő kijelenti, hogy a javára a tulajdoni lapon III/2. alatt bejegyzett szennyvízelvezetési szolgalmi jog a továbbiakban is fennmarad, azt a jelen szerződés szerinti jogügylet nem érinti.

#### **V. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

- 5.1 Felek meghatalmazzák a jelen szerződést készítő dr. Bögi Viktória ügyvédet (székhely: 2462 Martonvásár, Szent László út 3. 1.em./6.; KASZ: 36081416) hogy a jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, az adásvételi szerződéssel kapcsolatos mindennemű hatósági eljárásban, mint jogi képviselő eljárjon, az Eladót és a Vevőt a bejegyzés során képviselje. Eljáró ügyvéd jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást kifejezetten elfogadja.
- 5.2 Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés elkészítésével felmerülő költségek, illetve a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik, a Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 5. § (1) bekezdésének a) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül, míg az értékesítéssel kapcsolatosan keletkező személyi jövedelemadó bevallása és megfizetése Eladót terheli.

Rottenberger Sándor  
Eladó

Dr. Szabó Tibor polgármester  
Martonvásár Város Önkormányzata, Vevő

Dr. Bögi Viktória ügyvéd  
(KASZ: 36081416)

- 5.3 Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd a szerződés tartalmát, jelentését, valamint az illetéktörvény és az adótörvények vonatkozó rendelkezéseit velük megismertette, azokról teljeskörűen tájékoztatta. Eljáró ügyvéd az illeték- és adójogszabályokkal kapcsolatos tájékoztatással összefüggésben — tekintettel azok folyamatos változására — felelősségét kizárja.
- 5.4 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködnek, a lényeges körülményekről folyamatosan tájékoztatják egymást, az esetlegesen szükséges nyilatkozatokat, hozzájárulásokat egymás javára kölcsönösen megadják.
- 5.5 Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a szerződéskötési akaratukat - annak megfelelően - jelen ingatlan adásvételi szerződés teljes mértékben tartalmazza.
- Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződéskötéssel összefüggő jogi feltételekről az eljáró jogi képviselő őket kioktatta, az általa elmondottakat a felek megértették, amelynek tényét jelen szerződés aláírásával jóváhagyólag nyugtázzák.
- 5.6 Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétellel kapcsolatban jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállalnak és nem kívánnak rögzíteni.
- 5.7 Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vételára önkormányzati költségvetésből származik. Felek kijelentik továbbá, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseibe. Felek az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása után egyező akarat-elhatározással megállapodnak abban, hogy a szerződéskötés körülményeire és a jogügyletre tekintettel, a szerződés feltételeinek részletes megismerése okából, a jelen szerződés egyúttal az okiratszerkesztő ügyvéd által felvett tényvázlatként is szolgál. Felek bemutatják okiratszerkesztő ügyvédnek személyi igazolványukat és lakcímkártyájukat, melyek személyazonosságukat és személyi adataikat közhitelesen tanúsítják. A szerződő felek a Pmt.-ben, valamint az „*egységes szabályzat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére, az egyéni ügyvédek és egyszemélyes ügyvédi irodák részére*” szóló 1/2017. (VII.10.) MÜK szabályzat alapján az okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet a személyi igazolványukról készült fénymásolatnak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére, illetve a JUB-rendszerben történő adatlekérésre.
- Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
- 5.8 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a Ptk. rendelkezései irányadóak. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem kötött hatósági jóváhagyáshoz a jelen szerződésben részletezett okoknál fogva, így az aláírást és a vételár megfizetését követően azonnal benyújtható az illetékes földhivatalhoz.
- 5.9 Felek a jelen 5 oldalból álló, 8 eredeti példányban készült szerződést, közös olvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írnak alá. A felek az szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismerik.

**Martonvásár, 2021. ....**

Rottenberger Sándor  
Eladó

Dr. Szabó Tibor polgármester  
Martonvásár Város Önkormányzata, Vevő

ügyszám: Ü/ASZ/1/2021.

**Készítettem és ellenjegyzem  
Martonvásáron. 2021. .... napján:**

**Dr. Bögi Viktória egyéni ügyvéd  
2462 Martonvásár, Szent László út 3. 1. em. 6.  
(Igazolvány száma: ....., KASZ: 36081416)  
Ügyszám: ...../2021.**

Rottenberger Sándor  
Eladó

Dr. Szabó Tibor polgármester  
Martonvásár Város Önkormányzata, Vevő

Dr. Bögi Viktória ügyvéd  
(KASZ: 36081416)

