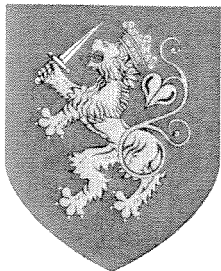


NAGYECSED



Nagyecsed Város Polgármestere

✉: 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32.

☎: 44/545-000; fax: 44/545-309

E-mail: pmhivatal@nagyecsed.hu

Szám: 3733 /2016.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2016. november 4-én megtartandó – rendkívüli- ülésére

Tárgy: JAVASLAT adásvételi előszerződések megkötésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Két budapesti és egy monori székhelyű cég napelem parkot tervez létesíteni Nagyecsedben. A beruházás megvalósításához szükséges területet a cégek képviselőivel közösen mértük fel, ill. szemléltük meg. A beruházás tervezett helyszíne jelenleg két magánszemély tulajdonában van, pontosabban az egyik ingatlan tulajdonosa egy magánszemély, a másik ingatlan tulajdonosa pedig két magánszemély közös tulajdona. Mindkét földterület szántó művelési ágú ingatlan.

A jelenleg hatályos törvények szerint jogi személy nem szerezheti meg mezőgazdasági földterület tulajdonjogát. Ennek következtében a leendő beruházó cégek nem tudják közvetlenül megvásárolni a magánszemélyektől az említett szántó művelési ágú földterületeket, ezért ehhez az önkormányzat segítségét kérték. A megoldás az, hogy az önkormányzat megvásárolja a jelenleg magántulajdonban lévő földterületeket, azok művelési ágát megváltoztatja, majd ezt követően miután az érintett ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerültek az önkormányzat adásvételi szerződést köt a céggel, melynek alapján a cég megszerzi az érintett ingatlanok tulajdonjogát. Az egyik ingatlant – ami jelenleg két magánszemély közös tulajdona – két cég vásárolná meg, ezért szükség lenne ezen ingatlan megosztására is.

A jogügylet lebonyolítása érdekében első lépésként az önkormányzatnak adásvételi előszerződést kell kötnie az érintett cégekkel, melyben az önkormányzat vállalja, hogy az adásvételi előszerződés aláírását követő 10 napon belül az ingatlanokat jelenleg tulajdonló magánszemélyekkel adásvételi szerződést köt, majd ezt követően haladéktalanul megindítja a telekmegosztási, valamint a föld rendeltetésének megváltoztatása iránti eljárásokat. Mind a vételárat, mind pedig a telekmegosztási és a föld rendeltetésének megváltoztatása iránti eljárások költségét a cégek állják akként, hogy az ehhez szükséges összeget az önkormányzat számlájára átutalják. Amikor az önkormányzat tulajdonjoga bejegyzést nyer – és ezzel

párhuzamosan lezajlott a telekmegosztási és a föld rendeltetésének megváltoztatása iránti eljárás – az önkormányzat az így megszerzett ingatlanok tulajdonjogát átengedi a cégeknek és ennél a tranzakciónál természetesen a vételárba beszámítódik a cégek által az adásvételi előszerződés alapján átutalt összeg. Az önkormányzatnak tehát gyakorlatilag semmiféle pénzügyi terhet nem jelent a jogügylet lebonyolítása.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat első körben magánszemélyektől termőföld tulajdonjogát kívánja megszerezni, szükség van az ezekre az esetekre előírt előzetes eljárások lefolytatására is. Az adásvételi előszerződés tartalmazza, hogy amennyiben bármilyen, az önkormányzatnak fel nem róható ok miatt az önkormányzat nem tud tulajdonjogot szerezni akkor az adásvételi előszerződés érvényét veszti. Ebben az esetben természetesen a cégek által az önkormányzat számlájára átutalt összegeket vissza kell utalni.

Összességében tehát a jelen ügyben arról van szó, hogy az önkormányzat közbeiktatásával tudjuk elérni azt, hogy megfelelő területet biztosítsunk ahhoz, hogy a cégek a tervezett beruházást megvalósíthassák. Nagyecsed Város Önkormányzatának érdeke, hogy támogasson és segítsen minden olyan elképzelést, amely termelő beruházást eredményez. Mivel ebben az esetben is erről van szó, ezért a magam részéről javaslom a csatolt adásvételi előszerződések megkötését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozzon döntést a határozat-tervezet szerint.

Nagyecsed, 2016. november 2.




Kovács Lajos
polgármester

Határozat-tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzatának

.../2016. (.....) KT.

h a t á r o z a t a

A 0176/16 hrsz. alatt nyilvántartott, 2 ha 7645 négyzetméter területű, szántó művelési ágba sorolt ingatlanra vonatkozó adásvételi előszerződés megkötéséről

A Képviselő-testület

Megtárgyalta a fenti tárgyú előterjesztést és egyetért azzal, hogy az önkormányzat az előterjesztéshez csatolt adásvételi előszerződést az abban foglalt tartalommal megkösse a **PROMA Mátra Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhelye: 1138 Budapest, Váci út 186.képviseli: Dékány Szandra) és az **Aligoté Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhelye: 2200 Monor, Zólyom utca 9., képviseli: Dr. Tóth Angelika) vevőkkel.

Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi előszerződés megkötésére.

Kovács Lajos
polgármester

Dr. Bölcsik István
jegyző

Határozat-tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzatának

.../2016. (.....) KT.

h a t á r o z a t a

A 0176/15 hrsz. alatt nyilvántartott, 1 ha 6406 négyzetméter területű, szántó művelési ágba sorolt ingatlanra vonatkozó adásvételi előszerződés megkötéséről

A Képviselő-testület

Megtárgyalta a fenti tárgyú előterjesztést és egyetért azzal, hogy az önkormányzat az előterjesztéshez csatolt adásvételi előszerződést az abban foglalt tartalommal megkösse a **MEDIÁTOR Ingatlanközvetítő és Hirdető Korlátolt Felelősségű Társasággal** (székhelye: 1138 Budapest, Váci út 186., képviseli: Molnár Krisztina Ágnes) vevővel.

Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi előszerződés megkötésére.

Kovács Lajos
polgármester

Dr. Bölcsik István
jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS
amely létrejött

Nagyecsed Város Önkormányzata
cím: 4355 Nagyecsed Árpád u. 32.
statisztikai törzsszámjele: 15732530-8411-321-15
adószám: 15732530-2-15
képviseli: Kovács Lajos polgármester
mint eladó, továbbiakban: **Eladó**,
másképpen a

PROMA Mátra Ingatlanfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaság
cégjegyzékszám: 01-09-665906,
statisztikai törzsszámjele: 12323511-7112-113-01
székhelye: 1138 Budapest, Váci út 186.
adószám: 12323511-2-41
képviseli: Dékány Szandra
mint vevő1, a továbbiakban: PROMA Mátra Kft., vagy **Vevő1**, és az

Aligoté Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
cégjegyzékszám: 13-09-138472,
statisztikai törzsszámjele: 22732518-1101-113-13
székhelye: 2200 Monor, Zólyom utca 9.
adószám: 22732518-2-13
képviseli: Dr. Tóth Angelika
mint vevő2, a továbbiakban: Aligoté Kft., vagy **Vevő2**

Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen: **Vevők**
Eladó, Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen: **Felek**
között, az alulírott helyen és napon a következő feltételek szerint:

ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy Vevők meg kívánják vásárolni, a jelen előszerződés tárgyát képező, 1.1 pontban részletesen meghatározott ingatlant. Figyelemmel arra, hogy az ingatlan jelenleg még magánszemélyek tulajdonában van, valamint az ingatlan megosztása és művelés alóli kivonása szükséges, ahhoz, hogy a Vevők az ingatlant megszerezhessék, ezért a Felek megállapodtak, hogy közöttük először ingatlan adásvételi előszerződés (továbbiakban: előszerződés) kerül megkötésre.

Az ingatlan Eladó által történt megszerzése, megosztása, valamint más célú hasznosításának engedélyezése és a művelési ág megváltoztatásának átvezetését követően kerül sor a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötésére.

Előbbiekre tekintettel Felek az ingatlan adásvételi előszerződést a következő tartalommal hozzák létre:

1. AZ INGATLAN

- 1.1 Szűcs Lajos 2161/7528-ad arányú és Szűcs Lajosné 5367/7528-ad arányú tulajdonát képezi a Mátészalkai Járási Hivatalnál a Nagyecsed külterületi 0176/16 hrsz. alatt nyilvántartott, 2 ha 7645 négyzetméter területű, szántó művelési ágba sorolt ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**).
- 1.2 Eladó az ingatlan fenti adatait a 2016. október 31. napján kiállított tulajdoni lap másolattal igazolja. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet, bejegyzett terhet nem tartalmaz.

Nagyecsed Város
Önkormányzata
Kovács Lajos Polgármester
Eladó

PROMA Mátra Kft.
Dékány Szandra
Vevő1

Aligoté Kft.
dr. Tóth Angelika
Vevő2

Ellenjegyző ügyvéd

TERVEZET

- 1.3 Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.1. pont szerinti tulajdonosokkal legkésőbb a jelen előszerződés aláírásától számított 10 napon belül megkötí az ingatlan adásvételi szerződést és a tulajdonjog bejegyzését követően **haladéktalanul** megindítja az **ingatlan megosztására** irányuló eljárást, majd a **művelés alóli kivonás engedélyezése** iránti eljárást. A megosztás és a más célú hasznosítás engedélyezése ügyében az Eladó jogosult és köteles eljárni.
- 1.4 Felek rögzítik, hogy a végleges **adásvételi szerződés megkötésének előfeltétele**, hogy az 1.1. pont szerinti ingatlan, illetve a megosztásra tekintettel a megosztott Ingatlanok (továbbiakban együtt: Megosztott Ingatlanok) **Eladó kizárólagos 1/1** arányú tulajdonába kerüljenek, továbbá a Felek által egyeztetett **kivett művelési ágú Megosztott** Ingatlanok legyenek.
- 1.5 Felek rögzítik, hogy az 1.1. pont szerinti ingatlan megosztására tekintettel a végleges adásvételi szerződéssel Vevő1 a Megosztott Ingatlan1-et (továbbiakban: Megosztott Ingatlan1), míg Vevő2 a Megosztott Ingatlan2-öt (továbbiakban: Megosztott Ingatlan2) vásárolja meg. A megosztási vázrajz a jelen előszerződés 1. számú melléklete.

2. AZ ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1. A Felek rögzítik, hogy megállapodásuk szerint az ingatlan Eladó általi megszerzése és az 1. számú melléklet szerinti megosztását, valamint a művelés alóli kivonást követően Vevő1 a Megosztott Ingatlan1-et, míg Vevő2 a Megosztott Ingatlan2-öt vásárolja meg 1/1-ed és 1/1-ed tulajdoni arányban.
- 2.2. Annak érdekében, hogy a Felek a végleges adásvételi szerződést mihamarabb megköthessék, a Felek megállapodnak, a következőkben:
 - a) Eladó az 1.3. pontban foglaltak szerint megkötí az ingatlan adásvételi szerződést,
 - b) Eladó köteles eljárni a földhivatalnál az ingatlan megosztása (telekmegosztás) ügyében, melynek eredményeképpen az ingatlanból kialakításra kerülnek a jelen előszerződés tárgyát képező Megosztott Ingatlanok,
 - c) Eladó köteles eljárni a Megosztott Ingatlanok tekintetében a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése érdekében,
 - d) A 2.2. b), és c) pontokban megjelölt eljárások lebonyolítása az Eladó feladata, de a Vevők 1/2-ed és 1/2-ed arányban kötelesek viselni mindezek elvégzésével kapcsolatban felmerült valamennyi költséget, ideértve a földvédelmi járulék teljes összegét.

3. AZ ADÁSVÉTEL, VÉTELÁR

- 3.1. Fentiek ismeretében a szerződő Felek a jelen előszerződés aláírásával visszavonhatatlanul és egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a Nagyecsed külterületi 0176/16/1 hrsz.-ú Megosztott Ingatlan1 és Nagyecsed külterületi 0176/16/2 hrsz.-ú Megosztott Ingatlan2 tekintetében a művelési ág megváltoztatásának ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően 30 napon belül megkötik a végleges ingatlan adásvételi szerződéseket az itt leírt feltételekkel.
- 3.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a végleges adásvételi szerződésekkel az Eladó eladja Nagyecsed külterületi 0176/16/1 hrsz.-ú Megosztott Ingatlan1 1/1-ed tulajdoni arányban a Vevő1 részére, valamint az Eladó eladja Nagyecsed külterületi 0176/16/2 hrsz.-ú Megosztott Ingatlan2 1/1-ed tulajdoni arányban a Vevő2 részére, a Vevők pedig megvásárolják azokat a jelen előszerződésben foglaltak szerint.

Nagyecsed Város
Önkormányzata
Kovács Lajos polgármester
Eladó

PROMA Mátra Kft.
Dékány Szandra
Vevő1

Aligoté Kft.
dr. Tóth Angelika
Vevő2

Ellenjegyző ügyvéd

TERVEZET

- 3.3. A szerződő Felek a Megosztott Ingatlan1 teljes vételárát 2.500.000.-Ft, azaz kettőmillió ötszázezer forint összegben, míg a Megosztott Ingatlan2 teljes vételárát szintén 2.500.000.-Ft, azaz kettőmillió ötszázezer forint összegben állapítják meg. A Megosztott Ingatlan1 teljes vételárát Vevő1, míg Megosztott Ingatlan2 teljes vételárát Vevő2 köteles megfizetni az Eladó részére.
- 3.4. A Vevők kijelentik, hogy az 1.1. pont szerinti ingatlant megtekintették, annak az állapotát ismerik és körültekintően felmérték.
- 3.5. A Felek kijelentik, hogy az ingatlan forgalmi értékével tisztában vannak, így a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalansága miatt egyik Félnek sincs a másik Féllel szemben a jelen előszerződésben foglaltakon túl semmilyen további követelése.

4. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 4.1. A Vevők a kölcsönösen kialakított 3.3. pont szerinti teljes vételárát egy összegű banki átutalással az Eladó bankszámlájára kötelesek teljesíteni, a jelen előszerződés megkötését követő 5 banki napon belül. Eladó a Vevők által teljesített 3.3. pont szerinti vételárát a szükséges mértékben, köteles az ingatlan megszerzésére fordítani.
- 4.2. A jelen előszerződés 3.3. pontja szerinti összegek banki átutalása az Eladónak az OTP Bank Nyrt. mátészalkai fiókjánál vezetett 11744041-15404981 számú bankszámlájára történik.
- 4.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a vételár összegét akkor tekintik megfizetettnek, ha az a Vevők által kiállított átutalási megbízás alapján átutalásra és az Eladó által a fenti 4.2. pontban megjelölt számlán jóváírásra került.
- 4.4. Az Eladó kijelenti, hogy a vételár a 4.1. - 4.3. pontokban írtak szerinti megfizetésével Eladó számára hiánytalanul kiegyenlítést nyer. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jóváírásokat követően legkésőbb 5 napon belül külön teljes bizonyítóerejű magánokiratban igazolja a Vevők részére a vételár átvételét.
- 4.5. A Vevők a végleges adásvételi szerződéshez csatolják az Eladó nyilatkozatát a teljes vételár megfizetéséről és rögzítik a teljes vételár megfizetésének a tényét.

5. SZAVATOSSÁG ÉS BIRTOKBAADÁS

- 5.1. Az Eladó a végleges adásvételi szerződésekben szavatolja, hogy a 3.2. pont szerinti Megosztott Ingatlan1 és Megosztott Ingatlan2 per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy ezen Megosztott Ingatlanokon az Eladón kívül más személynek olyan joga, amely a végleges adásvételi szerződés érvényességét, illetve a Vevők tulajdonszerzését akadályozná, nem áll fenn.
- 5.2. A szerződő Felek megállapodnak, hogy a Megosztott Ingatlan1 és a Megosztott Ingatlan2 birtokba adására a végleges adásvételi szerződések megkötésének a napján kerül sor.
- 5.3. A Megosztott Ingatlan1 és a Megosztott Ingatlan2 birtokba adásakor a Felek közösen átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítésre kerülnek a Felek által szükségesnek tartott minden lényeges tény és körülmény. A Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásig az Eladó, a birtokbaadást követően a Vevő1 viseli a Megosztott Ingatlan1 terheit és jogosult szedni annak hasznait, valamint a Vevő2 viseli a Megosztott Ingatlan2 terheit és jogosult szedni annak hasznait.

Nagyecsed Város
Önkormányzata
Kovács Lajos polgármester
Eladó

PROMA Mátra Kft.
Dékány Szandra
Vevő1

Aligoté Kft.
dr. Tóth Angelika
Vevő2

Ellenjegyző ügyvéd

6. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK

- 6.1. Az Eladó bármely egyéb feltétel nélkül kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevők által tervezett beruházás engedélyezéséhez, létesítéséhez és üzembe helyezéséhez szükséges minden szükséges nyilatkozatot, ellenérték nélkül megad.

7. AZ ELŐSZERZŐDÉS ÉRVÉNYESSÉGE ÉS HATÁLYOSSÁGA

- 7.1 A szerződő Felek a jelen előszerződésük bontó feltételeként szabályozzák az alábbi körülmények bekövetkeztét:
- Eladó nem köti meg a tulajdonosokkal az adásvételi szerződést a 2.2. a) pontban foglaltak szerint,
 - amennyiben a hatóságok a 2.2 b) pontban írt telekmegosztást nem engedélyezik;
 - amennyiben a hatóságok a 2.2 c) pontban írt művelés alóli kivonást vagy az átvezetést nem engedélyezik.
- 7.2 A szerződő Felek tudomásul veszik azt, hogy a 7.1. pontban írt bontó feltételek bármelyikének bekövetkezte esetén a jelen előszerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal minden további jogcselekmény nélkül megszűnik.
- 7.3. A bontó feltétel bekövetkezte esetén az Eladó köteles a 3.3. pont szerinti vételárak összegének kamat nélküli visszafizetésére a bontó feltétel bekövetkezésétől számított 5 napon belül a Vevők által megadott bankszámlákra.

8. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ÉS VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges ingatlan adásvételi szerződésekben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul a tulajdonjogát átruházza a Vevőkre és hozzájárul ahhoz, hogy - tulajdonjogának törlése mellett – a Megosztott Ingatlan1 vonatkozásában Vevő1 1/1 arányú tulajdonjoga, míg a Megosztott Ingatlan2 vonatkozásában Vevő2 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 8.2. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen előszerződés, továbbá a megosztási vázrajzok elkészítésével, ennek építési hatóság által történő jóváhagyásával, valamint a Megosztott Ingatlanok művelési ágának megváltozásával, a termelésből történő kivonással kapcsolatosan felmerülő összes költséget, továbbá a Megosztott Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos minden igazolt költséget a Vevők tartoznak viselni 50-50%-ban.
- 8.3. Eladó kijelenti, hogy jogszerűen működő magyarországi Önkormányzat és tulajdonszerzési és elidegenítési képessége semmilyen korlátozás alá nem esik. Vevők kijelentik, hogy érvényesen bejegyzett magyarországi gazdasági társaságok.

9. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 9.1. A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
- 9.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződés és a végleges adásvételi szerződés magyar nyelven készül.

Nagyecsed Város
Önkormányzata
Kovács Lajos polgármester
Eladó

PROMA Mátra Kft.
Dékány Szandra
Vevő1

Alígoté Kft.
dr. Tóth Angelika
Vevő2

Ellenjegyző ügyvéd

TERVEZET

- 9.3. Az Eladó kijelenti, hogy rendelkezik minden testületi és egyéb felhatalmazással a jelen előszerződés és a végleges adásvételi szerződések megkötésére.
- 9.4. A Felek a jelen előszerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák aÜgyvédi Irodát (.....ügyintéző dr.ügyvéd.
- 9.5. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen előszerződésben foglaltakat tényvázlatul elfogadják.
- 9.6. A jelen előszerződés 5 (öt) számozott oldalból áll, 5 (öt) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyből aláírás után két példány az Eladót, egy-egy példány Vevőket, egy példány a jogi képviselőt illeti meg.

E megállapodást a Felek figyelmesen elolvasták, azt értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Megosztási vázrajz

Budapest, 2016. október.....

**Nagyecsed Város
Önkormányzata
Képviseli: Kovács Lajos
polgármester
Eladó**

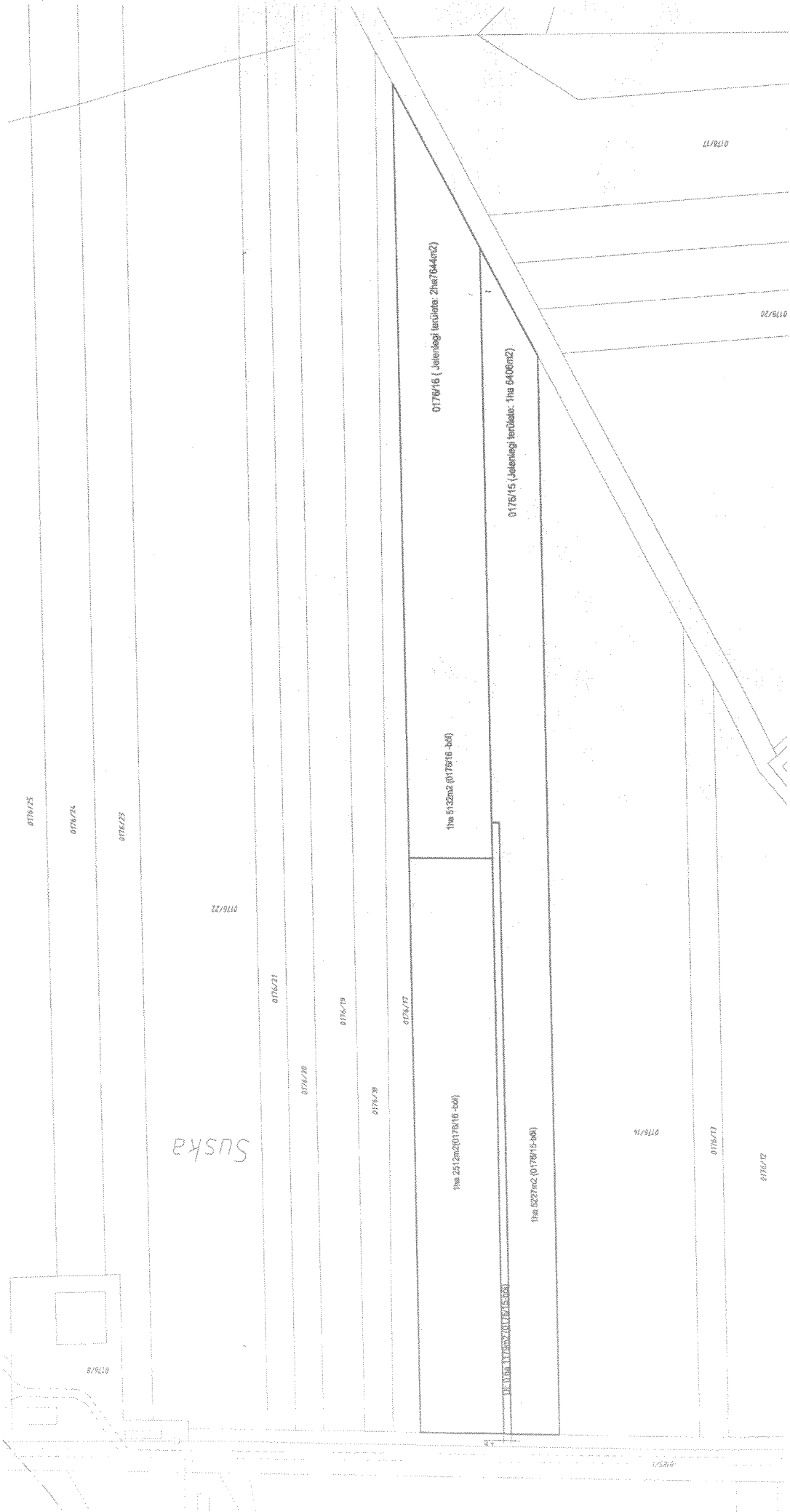
**PROMA Mátra Kft.
Képviseli: Dékány Szandra
ügyvezető
Vevő1**

**Aligoté Kft.
Képviseli: dr. Tóth Angelika
ügyvezető
Vevő2**

Ellenjegyzem Budapesten, 2016. október..... napján.

dr.ügyvéd
.....Ügyvédi Iroda

1. SZÁMÚ MELLÉKLET – Nagyecsed 0176/16 helyrajzi számú ingatlan telekmegosztásának helyszínrajza



TERVEZET

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS amely létrejött

Nagyecsed Város Önkormányzata
cím: 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32.
statisztikai törzsszámjele: 15732530-8411-321-15
adószám: 15732530-2-15
képviseli: Kovács Lajos polgármester
mint eladó, továbbiakban: **Eladó**,
másrésről a

MEDIÁTOR Ingatlanközvetítő és Hirdető Korlátolt Felelősségű Társaság
cégjegyzékszám: 01-09-717532
statisztikai törzsszámjele: 13076322-6831-113-01
székhelye: 1138 Budapest, Váci út 186.
adószám: 13076322-3-41
képviseli: Molnár Krisztina Ágnes
mint vevő, a továbbiakban: **MEDIÁTOR Ingatlanközvetítő Kft., vagy Vevő**

*Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**
között, az alulírott helyen és napon a következő feltételek szerint:*

ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy Vevő meg kívánja vásárolni, a jelen előszerződés tárgyát képező, 1.1. pontban részletesen meghatározott ingatlant. Figyelemmel arra, hogy az ingatlan jelenleg még magánszemély tulajdonában van, valamint művelés alóli kivonása szükséges, ahhoz, hogy a Vevő az ingatlant megszerezhesse, ezért a Felek megállapodtak, hogy közöttük először ingatlan adásvételi előszerződés (továbbiakban: előszerződés) kerül megkötésre.

Az ingatlan Eladó által történt megszerzése, valamint más célú hasznosításának engedélyezése és a művelési ág megváltoztatásának átvezetését követően kerül sor a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötésére.

Előbbiekre tekintettel Felek az ingatlan adásvételi előszerződést a következő tartalommal hozzák létre:

1. AZ INGATLAN

- 1.1 Bernát Gyuláné 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a Mátészalkai Járási Hivatalnál a Nagyecsed külterületi 0176/15 hrsz. alatt nyilvántartott, 1 ha 6406 négyzetméter területű, szántó művelési ágba sorolt ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**).
- 1.2 Eladó az ingatlan fenti adatait a 2016. október 31. napján kiállított tulajdoni lap másolattal igazolja. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet, bejegyzett terhet nem tartalmaz.
- 1.3 Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.1. pont szerinti tulajdonossal legkésőbb a jelen előszerződés aláírásától számított 10 napon belül megkötí az ingatlan adásvételi szerződést és a tulajdonjog bejegyzését követően haladéktalanul megindítja a művelés alóli kivonás engedélyezése iránti eljárást. A más célú hasznosítás engedélyezése ügyében az Eladó jogosult és köteles eljárni.
- 1.4 Felek rögzítik, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésének előfeltétele, hogy az 1.1. pont szerinti ingatlan Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonába kerüljön, továbbá a Felek által engedélyezett kivett művelési ágú ingatlan legyen.

Nagyecsed Város Önkormányzata
Kovács Lajos polgármester
Eladó

MEDIÁTOR Ingatlanközvetítő Kft.
Molnár Krisztina Ágnes ügyvezető
Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

2. AZ ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1. A Felek rögzítik, hogy megállapodásuk szerint az ingatlan Eladó általi megszerzése és a művelés alóli kivonást követően Vevő az ingatlant 1/1-ed tulajdoni arányban vásárolja meg.
- 2.2. Annak érdekében, hogy a Felek a végleges adásvételi szerződést mihamarabb megkötessék, a Felek megállapodnak, a következőkben:
 - a) Eladó az 1.3. pontban foglaltak szerint megköti az ingatlan adásvételi szerződést,
 - b) Eladó köteles eljárni az ingatlan tekintetében a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése érdekében,
 - c) A 2.2. b) pontban megjelölt eljárás lebonyolítása az Eladó feladata, de a Vevő köteles viselni mindezek elvégzésével kapcsolatban felmerült valamennyi költséget, ideértve a földvédelmi járulék teljes összegét.

3. AZ ADÁSVÉTEL, VÉTELÁR

- 3.1. Fentiek ismeretében a szerződő Felek a jelen előszerződés aláírásával visszavonhatatlanul és egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a Nagyecsed külterületi 0176/15 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a művelési ág megváltoztatásának ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően 30 napon belül megkötik a végleges ingatlan adásvételi szerződést az itt leírt feltételekkel.
- 3.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a végleges adásvételi szerződéssel az Eladó eladja Nagyecsed külterületi 0176/15 hrsz.-ú ingatlant 1/1-ed tulajdoni arányban a Vevő részére, a Vevő pedig megvásárolja azt a jelen előszerződésben foglaltak szerint.
- 3.3. A szerződő Felek az ingatlan teljes vételárát 2.900.000,-Ft, azaz kettőmillió- kilencszázezer forint összegben állapítják meg.
- 3.4. A Vevő kijelenti, hogy az 1.1. pont szerinti ingatlant megtekintette, annak az állapotát ismeri és körültekintően felmérte.
- 3.5. A Felek kijelentik, hogy az ingatlan forgalmi értékével tisztában vannak, így a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalansága miatt egyik Félnek sincs a másik Féllel szemben a jelen előszerződésben foglaltakon túl semmilyen további követelése.

4. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 4.1. A Vevő a kölcsönösen kialakított 3.3. pont szerinti teljes vételárát egy összegű banki átutalással az Eladó bankszámlájára köteles teljesíteni, a jelen előszerződés megkötését követő 5 banki napon belül. Eladó a Vevő által teljesített 3.3. pont szerinti vételárát a szükséges mértékben, köteles az ingatlan megszerzésére fordítani.
- 4.2. A jelen előszerződés 3.3. pontja szerinti összeg banki átutalása az Eladónak az OTP Bank Nyrt. mátészalkai fiókjánál vezetett 11744041-15404981 számú bankszámlájára történik.
- 4.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a vételár összegét akkor tekintik megfizetettnek, ha az a Vevő által kiállított átutalási megbízás alapján átutalásra és az Eladó által a fenti 4.2. pontban megjelölt számlán jóváírásra került.

Nagyecsed Város Önkormányzata
Kovács Lajos polgármester
Eladó

MEDIÁTOR Ingatlanközvetítő Kft.
Molnár Krisztina Ágnes ügyvezető
Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

TERVEZET

- 4.4. Az Eladó kijelenti, hogy a vételár a 4.1. - 4.3. pontokban írtak szerinti megfizetésével Eladó számára hiánytalanul kiegyenlítést nyer. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jóváírást követően legkésőbb 5 napon belül külön teljes bizonyítóerejű magánokiratban igazolja a Vevő részére a vételár átvételét.
- 4.5. A Vevő a végleges adásvételi szerződéshez csatolja az Eladó nyilatkozatát a teljes vételár megfizetéséről és rögzíti a teljes vételár megfizetésének a tényét.

5. SZAVATOSSÁG ÉS BIRTOKBAADÁS

- 5.1. Az Eladó a végleges adásvételi szerződésben szavatolja, hogy a 3.2. pont szerinti ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy ezen ingatlanon az Eladón kívül más személynek olyan joga, amely a végleges adásvételi szerződés érvényességét, illetve a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, nem áll fenn.
- 5.2. A szerződő Felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokba adására a végleges adásvételi szerződés megkötésének a napján kerül sor.
- 5.3. Az ingatlan birtokba adásakor a Felek közösen átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítésre kerülnek a Felek által szükségesnek tartott minden lényeges tény és körülmény. A Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásig az Eladó, a birtokbaadást követően a Vevő viseli az ingatlan terheit és jogosult szedni annak hasznait.

6. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK

- 6.1. Az Eladó bármely egyéb feltétel nélkül kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő által tervezett beruházás engedélyezéséhez, létesítéséhez és üzembe helyezéséhez szükséges minden hozzájáruló nyilatkozatot, ellenérték nélkül megad.

7. AZ ELŐSZERZŐDÉS ÉRVÉNYESSÉGE ÉS HATÁLYOSSÁGA

- 7.1 A szerződő Felek a jelen előszerződésük bontó feltételeként szabályozzák az alábbi körülmények bekövetkeztét:
- Eladó nem köti meg a tulajdonossal az adásvételi szerződést a 2.2. a) pontban foglaltak szerint,
 - amennyiben a hatóságok a 2.2 b) pontban írt művelés alóli kivonást vagy az átvezetést nem engedélyezik.
- 7.2 A szerződő Felek tudomásul veszik azt, hogy a 7.1. pontban írt bontó feltételek bármelyikének bekövetkezte esetén a jelen előszerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal minden további jogcselekmény nélkül megszűnik.
- 7.3. A bontó feltétel bekövetkezte esetén az Eladó köteles a 3.3. pont szerinti vételár összegének kamat nélküli visszafizetésére a bontó feltétel bekövetkezésétől számított 5 napon belül a Vevő által megadott bankszámlára.

8. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ÉS VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges ingatlan adásvételi szerződésben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul a tulajdonjogát átruházza a Vevőre és hozzájárul ahhoz, hogy - tulajdonjogának törlése mellett – az ingatlan vonatkozásában Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Nagyecsed Város Önkormányzata
Kovács Lajos polgármester
Eladó

MEDIÁTOR Ingatlanközvetítő Kft.
Molnár Krisztina Ágnes ügyvezető
Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

TERVEZET

- 8.2. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen előszerződés elkészítésével, ellenjegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségeket, továbbá az ingatlan művelési ágának megváltozásával, a termelésből történő kivonással kapcsolatosan felmerülő összes költséget, továbbá az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos minden igazolt költséget a Vevő tartozik viselni.
- 8.3. Eladó kijelenti, hogy jogszerűen működő magyarországi Önkormányzat és tulajdonszerzési és elidegenítési képessége semmilyen korlátozás alá nem esik. Vevő kijelenti, hogy érvényesen bejegyzett magyarországi gazdasági társaság.

9. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 9.1. A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
- 9.2. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződés és a végleges adásvételi szerződés magyar nyelven készül.
- 9.3. Az Eladó kijelenti, hogy rendelkezik minden testületi és egyéb felhatalmazással a jelen előszerződés és a végleges adásvételi szerződés megkötésére.
- 9.4. A Felek a jelen előszerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák aÜgyvédi Irodát (.....ügyintéző dr.ügyvéd.
- 9.5. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen előszerződésben foglaltakat tényvázlatul elfogadják.
- 9.6. A jelen előszerződés 4 (négy) számozott oldalból áll, 5 (öt) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyből aláírás után két példány az Eladót, egy példány Vevőt, két példány a jogi képviselőt illeti meg.

E megállapodást a Felek figyelmesen elolvasták, azt értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2016. október.....

**Nagyecsed Város
Önkormányzata
Képviseli: Kovács Lajos
polgármester
Eladó**

**MEDIÁTOR Ingatlanközvetítő
Kft.
Képviseli: Molnár Krisztina
Ágnes
ügyvezető
Vevő**

Ellenjegyzem Budapesten, 2016. október..... napján.

dr.ügyvéd
.....Ügyvédi Iroda