



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: I/334-1/2020

Tárgy: Adásvételi szerződés megkötése Bíró Sándorral

Melléklet: adásvételi szerződés-tervezet

Makó Város Önkormányzata a 330/2019. XII.11.) MÖKT h. számú határozata alapján cserszerződést kötött a Makó Város Önkormányzata tulajdonában álló Makó, külterület 0635/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű, 6.269 m² területű, 21,25 ak. értékű 3. minőségi osztályú ingatlan 1.323 m² területű ingatlanrésze (1323/6269 tulajdoni hányad) és Bíró Sándor tulajdonában álló Makó, külterület 0616/64 helyrajzi szám alatt nyilvántartott szántó megnevezésű 2,1322 ha területű, 72,28 ak. értékű 3. minőségi osztályú ingatlan 1.323 m² területű ingatlanrésze kölcsönös átruházására. A csereügyletet követően Bíró Sándor a Makó Város Önkormányzata tulajdonában maradt 4946/6269 arányú tulajdoni hányad megvásárlására vonatkozó szándékát fejezte ki.

Az értékesítéssel a jelenlegi közös tulajdoni helyzet megszüntethető. Az adásvételre kiterjed több jogszabály rendelkezése is az alábbiak szerint:

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 36. § (1) bekezdés e) pontja alapján: *„Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor”.* **A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint:** *„Törvényben, valamint 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 versenyztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”* **Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendeletének 13. § (3) bekezdés értelmében:** *„Versenyztetési eljárás nélkül az önkormányzati vagyon hasznosítására akkor kerülhet sor, ha az ajánlattevő ajánlatának elfogadása az ingatlan tulajdoni, használati viszonyainak rendezését szolgálja vagy közérdekű célok megvalósítása érdekében, vagy önkormányzati érdekből történik és a hasznosítandó vagyontárgy értéke a mindenkori költségvetési törvényben foglalt értékhatárnak megfelelő összeget nem haladja meg.”* **A Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja szerint:** *„A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2020. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”*

Mindezek figyelembe vételével, valamint a rendelkezésre álló értékforgalmi jelentésben meghatározott fajlagos érték szerint, ami alapján az értékesítés tárgyát képező ingatlanrész értéke **835.874 Ft**, az adásvétel versenyztetési eljárás nélkül lebonyolítható.

Fentiek alapján javasolt az értékesítésre vonatkozó döntés meghozatala.

A döntés meghozatalára a felhatalmazást a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése biztosítja,

amely kimondja: „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.” A Magyarország Kormánya által a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Kormányrendelet alapján elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel, valamint a jelzett jogszabályban foglalt felhatalmazás alapján az alábbi polgármesteri határozatot hozom:

**MAKÓ VÁROS
POLGÁRMESTERÉNEK
..../2020. (.....) SZÁMÚ PM HATÁROZATA**

adásvételi szerződés megkötése Bíró Sándorral

Farkas Éva Erzsébet, Makó Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország Kormánya által a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Kormányrendelet alapján elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel az alábbi döntést hozom:

Makó Város Önkormányzata – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában, valamint Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva – úgy határoz, hogy a **Makó, külterület 0635/11 hrsz-ú, szántó művelési ágú 3. minőségi osztályú, 6269 m² területű, 21,25 aranykorona értékű ingatlan 4946/6269 arányú tulajdoni hányadát** – figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdésében foglaltakra – versenyeztetési eljárás mellőzésével **értékesíti Bíró Sándor részére 835.874,- Ft vételáron.**

Határidő: 2020. június 30.

Felelős: polgármester

Értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda - Vagyoncsoport
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- Bíró Sándor
- Irattár

Makó, 2020. április 20.



**Farkas Éva Erzsébet
polgármester**

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrészlől*: a **Makó Város Önkormányzata** {székhelye: 6900 Makó, Széchenyi tér 22., adószáma: 15726913-2-06, törzskönyvi azonosító szám (PIR): 726917, KSH statisztikai számjel: 15726913-8411-325-06, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 736514, képviselőjében eljár: **Farkas Éva Erzsébet**, Makó Város polgármestere (6900 Makó, Széchenyi tér 22.)}, mint eladó (továbbiakban: Eladó),

másrészlől: **Bíró Sándor** (.....) [REDACTED] mint vevő (a továbbiakban: Vevő), együttesen a továbbiakban Szerződő felek között a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ A 2020. napján beszerezett E-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint a Csongrád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Makói Földhivatali Osztályánál vezetett ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a **Makó külterület 0635/11 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 3. minőségi osztályú 6269 m² területű, 21,25 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan Szerződő felek közös tulajdonában áll.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan 4946/6269 arányban fent nevezett Eladó, míg 1323/6269 arányban fent nevezett Vevő tulajdonát képezi.

2./ Eladó tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapján a II/4. sorszám alatt – ajándékozás jogcím megjelöléssel –, 110346/3/2020.02.06. számú határozat (eredeti határozat: 43238/2006.11.30.) alapján került bejegyzésre.

Vevő tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapján a II/5. sorszám alatt – csere jogcím megjelöléssel –, 110346/3/2020.02.06. számú határozat alapján került bejegyzésre.

A tulajdoni lap III. része terhelést nem tartalmaz. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

3./ Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő megveszi a **Makó külterület 0635/11 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 3. minőségi osztályú 6269 m² területű, 21,25 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű ingatlanból Eladó tulajdonát képező, az egészhez viszonyított 4946/6269 arányú ingatlanilletőséget az alábbi feltételek mellett:

3/1.) Szerződő felek a vételárát **835.874 Ft-ban, azaz Nyolcszázharmincötezer-nyolcszázhetvennégy forintban** jelölik meg, mely korábbi értékbecslésen alapul.

3/2.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 3/1.) pontban megjelölt teljes vételárát az Eladó nevén a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett **12069000-01103144-00100007 számú** bankszámlára a jelen szerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) naptári napon belül átutalással teljesíti.

4./ A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás és a Magyarország Kormányá által a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020 (III.11.) Kormányrendelet alapján elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel a jelen adásvételi szerződéshez való hozzájárulást tartalmazó, Makó Város Polgármestere meghozta a/2020. (.....) számú határozatát.

5./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár késedelmes teljesítése esetén kötbér jogcímén a Vevő köteles a teljes vételár 20 %-ának 365-öd részét a késedelemmel érintett napokra vetítve megfizetni.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy az adásvételi szerződés teljesítésének Vevő érdekkörében felmerülő okból való meghíúsulása esetén –, így például a Vevő részéről gyakorolt elállás bejelentése mellett – a teljes vételár 10 %-ának megfelelő mértékű meghíúsulási kötbért köteles a Vevő az Eladó részére megfizetni.

A Vevő kijelenti, hogy a fentiekben leírt szerződési rendelkezéssel egyetért.

.....
Farkas Éva Erzsébet polgármester
Makó Város Önkormányzat képviselőjében
 Eladó

.....
Bíró Sándor
 Vevő

.....
 ellenjegyző ügyvéd

Szerződő felek előtt ismertetésre került a kötbérre vonatkozó Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:186. §-a, miszerint:

„6:186. § [Kötbér]

(1) A kötelezett pénz fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, megszegi a szerződést. Mentessül a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha szerződésszegését kimenti.

(2) Kötbér írásban köthető ki.

(3) A jogosult kötbérigényét attól függetlenül érvényesítheti, hogy a kötelezett szerződésszegéséből kára származott-e.

(4) A pénztartozás késedelmes teljesítése esetére kikötött kötbérre a késedelmi kamat szabályait kell alkalmazni.

6:187. § [Kötbér és egyéb szerződésszegési igények]

(1) A teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja. A késedelem esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítési kötelezettség alól.

(2) A jogosult a hibás teljesítés miatti kötbér mellett nem érvényesíthet szavatossági igényt.

(3) A jogosult a kötbér mellett érvényesítheti a kötbért meghaladó kárát.

(4) A jogosult a szerződésszegéssel okozott kárának megtérítését akkor is követelheti, ha kötbérigényét nem érvényesítette.

6:188. § [A kötbér mérséklése]

A túlzott mértékű kötbér összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.”

Mindezek ismeretében rendelkeznek a Vevő szerződésszegése esetén a kötbérről a fentiek szerint.

Ezen felül késedelmes teljesítés esetén az Eladó jogosult a jelen szerződéstől Vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal, azonnali hatállyal elállni.

6./ Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződéssel a közös tulajdon megszűnik, és az ingatlan 1/1 aránybani tulajdonosa Bíró Sándor lesz.

Fentiekre figyelemmel szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 20. § b) pontja alapján: **„Elővásárlási jog nem áll fenn a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel esetén.”**

Szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdés e) pontja alapján: **„Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor”**

7./ Szerződő felek közül Bíró Sándor büntetőjogi felelősséggel kijelenti a következőket:

7/1.) A Földforgalmi törvény 5. § 2. pontjában írtaknak megfelelően belföldi természetes személy, magyar állampolgár vagyok;

7/2.) A Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglaltaknak megfelelően földműves vagyok;

7/3.) A Földforgalmi törvény 5. § 4. pontjában foglaltaknak megfelelően családi gazdálkodó vagyok;

7/4.) A Földforgalmi törvény 5. § 9. pontjában foglaltaknak megfelelően helyben lakó vagyok;

7/5.) A földhasználati jog megszűnését követően a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően vállalom, hogy a földrész használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom.

Tudomásul veszem, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

„a) a föld használatát

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

.....
Farkas Éva Erzsébet polgármester
Makó Város Önkormányzat képviselőjében
 Eladó

.....
Bíró Sándor
 Vevő

.....
 ellenjegyző ügyvéd

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet

javára engedi át;

b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.”

Tudomásul veszem továbbá, hogy a föld más célra felhasználható a következő célokból:

„a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;

f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;

g) lakóépület létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.”

7/6.) Nyilatkozom arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom;

7/7.) Nyilatkozom arról is, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

7/8.) Kijelentem, hogy a jelen jogügylettel megszerezni kívánt föld területnagysága, és a már tulajdonomban, illetve a haszonélvezetemben lévő földek területnagysága összesen nem haladja meg a 300 hektár mértéket;

7/9.) Kijelentem, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a értelmében: részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

7/10.) Kijelentem, hogy a földművesként való nyilvántartásba vétele a Csongrád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Makói Földhivatali Osztály által számú határozattal megtörtént.

7/11.) Kijelentem továbbá, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja vagyok, tagsági szám:

7/12.) Nyilatkozom arról is, hogy az MVH regisztrációs számom:

8./ Eladó az általa eladott ingatlanrész tulajdonjogát a teljes vételárhátralék megfizetéséig fenntartja, de a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye ingatlan-nyilvántartási feljegyzése helyett Szerződő felek a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatali osztályhoz történő benyújtásáig az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdése alapján kéri az eljáró földhivataltól, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelmet tartsa függőben, vegye nyilvántartásba, melynek határideje legfeljebb hat hónap lehet.

Az Eladó külön okiratba foglalva adja meg a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, mely okiratot az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg alulírott meghatalmazott ügyvédnél ügyvédi letétbe helyez azzal a feltétellel, hogy miután az Eladó a teljesítési igazolást megküldi meghatalmazott ügyvédnek, azt követően haladéktalanul jogosult és köteles meghatalmazott ügyvéd a bejegyzési engedélyt a Csongrád Megyei Kormányhivatal Makói Járási Hivatal Földhivatali Osztálya részére megküldeni.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartásáig a bejegyzési engedély nem érkezik meg a földhivatali osztályhoz, a Vevő tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelme elutasításra kerül.

A bejegyzési engedély című okiratban az Eladó az alábbiak szerint nyilatkozik képviselője útján:

„**Makó Város Önkormányzata** {székhelye: 6900 Makó, Széchenyi tér 22., adószáma: 15726913-2-06, törzskönyvi azonosító szám (PIR): 726917, KSH statisztikai számjel: 15726913-8411-325-06, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 736514, képviseletében eljár: **Farkas Éva Erzsébet**, Makó Város

.....
Farkas Éva Erzsébet polgármester
Makó Város Önkormányzat képviselőjében
 Eladó

.....
Bíró Sándor
 Vevő

.....
 ellenjegyző ügyvéd

polgármestere (6900 Makó, Széchenyi tér 22.)), mint eladó a bejegyzési engedély aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Makó külterület 0635/11 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 3. minőségi osztályú 6269 m² területű, 21,25 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű ingatlanból tulajdonát képező, az egészhez viszonyított 4946/6269 arányú ingatlanilletőségre vonatkozóan a tulajdonjog Vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.”

9./ Szerződő felek a Ptk. 6:15. § (1) bekezdése, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján meghatalmazzák**ügyvédet** (...), hogy ezen jogüggyellett kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Csongrád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Makói Földhivatali Osztálya (6900 Makó, Hollósy Kornélia utca 2/A.) előtt nevükben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (Üttv.) meghatározott jogkörrel eljárjon.

Alulírott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

10./ Az Eladó – képviselője útján – kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 8 (nyolc) munkanapon belül az Eladó képviselője által aláírt teljesíti igazolást tartalmazó nyilatkozatot eljuttatja meghatalmazott ügyvéd részére, aki ezt követően haladéktalanul megküldi az ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatot a Csongrád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Makói Földhivatali Osztálya részére.

11./ Eladó az általa eladott ingatlanrész tulajdonjogáért, per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal. Az Eladó képviselője útján kijelenti, hogy harmadik személynek vagy jogi személynek nincs az ingatlanrészrel kapcsolatos olyan joga, követelése, mely a Vevő tulajdonszerzését vagy az ingatlanrész Vevő általi zavartalan birtoklását akadályozná.

12./ Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanrészt, és az ingatlanrész hasznosítására vonatkozó városrendezési előírásokat jól ismeri, azt megtekintett állapotban veszi meg. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanrész esetleges hiányossága esetén semmiféle igényt az eladóval szemben nem támaszthat.

13./ Az Eladó köteles a vételár maradéktalan megfizetését követő 8 (nyolc) munkanapon belül a birtokátruházási kötelezettségének eleget tenni.

A birtokátruházás napjától kezdve a Vevő jogosult az ingatlanrész hasznait szedni, a tulajdonosi rendelkezési jogot gyakorolni azzal, hogy a tulajdonjog megszerzéséhez a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése szükséges.

Ugyanakkor a Vevő viseli a megvett ingatlanrész terheit és az olyan kárveszélyt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Vevő tudomásul veszi, hogy tulajdonjog bejegyzéséről szóló földhivatali határozat kézbesítését követő 30 napon belül köteles a földhasználat nyilvántartásba vétel iránti kérelmet a Csongrád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Makói Földhivatali Osztálya részére benyújtani.

14./ Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében:

„14. § (2) *Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.*

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

.....
Farkas Éva Erzsébet polgármester
Makó Város Önkormányzat képviselőjében
 Eladó

.....
Bíró Sándor
 Vevő

.....
 ellenjegyző ügyvéd

(5) Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.”

A 13. § (1) bekezdése szerint:

„Törvényben, valamint 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.”

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének Makó Város Önkormányzatának vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 19/2015. (X.28.) önkormányzati rendeletének 13. § (3) bekezdés értelmében: „Versenyeztetési eljárás nélkül az önkormányzati vagyon hasznosítására akkor kerülhet sor, ha az ajánlattevő ajánlatának elfogadása az ingatlan tulajdoni, használati viszonyainak rendezését szolgálja vagy közérdekű célok megvalósítása érdekében, vagy önkormányzati érdekből történik és a hasznosítandó vagyontárgy értéke a mindenkori költségvetési törvényben foglalt értékhatárnak megfelelő összeget nem haladja meg.”

A Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja szerint:

„A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2020. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

Mindezek figyelembe vételével a jelen adásvételi szerződésben meghatározott vételárra tekintettel a Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg.

15./ Vevő nyilatkozik arról, hogy ingatlanszerzési és tulajdonszerzési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet nem zárja ki és nem korlátozza, továbbá nyilatkozata megtételéhez harmadik személy hozzájárulására, valamint hatósági engedélyre nincs szükség. Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár.

16./ Szerződő felek közül a Vevő tekintetében ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) 8. § (1) bekezdése, 73. §-ai alapján a személyi azonosítását elvégezte az általa felmutatott személyi okmányok (személyazonosító igazolvány, lakcímkártya, adókártya) alapján. Az azonosítás a fenti törvény és a MAGYAR ÜGYVÉDI KAMARA TELJES ÜLÉSÉNEK 14/2018. (VI. 25.) SZABÁLYZATA alapján elkészített űrlap teljes körű kitöltésével, valamint a kockázat-elemzés kockázat értékeléssel együtt megvalósult. Az Eladó vonatkozásában meghatalmazott ügyvéd a nyilvántartásba vételi adatokat és az Eladó képviselőjének a képviseleti jogosultságát ellenőrizte.

A Vevő kijelenti, hogy az általa felmutatott személyi okmányok és az abban lévő adatok valóságok.

Hozzájárul ahhoz, hogy a személyes adatairól meghatalmazott ügyvéd másolatot készítsen, azokat kezelje, melynek felhasználására az adásvételi szerződéssel összefüggésben, az erre vonatkozó megbízás és meghatalmazás keretében kerül sor.

Eladó képviselője és a Vevő kijelentik, hogy sem ők, sem a közeli hozzátartozóik a Pmt. szerinti kiemelt közszereplőnek nem minősülnek.

17./ Felek (Eladó képviselője és Vevő) a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró meghatalmazott ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk bemutatott igazolványaikban szereplő adataik valóságosak. A felek adatait eljáró meghatalmazott ügyvéd az

.....
Farkas Éva Erzsébet polgármester
Makó Város Önkormányzat képviselőjében
 Eladó

.....
Bíró Sándor
 Vevő

.....
 ellenjegyző ügyvéd

információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti.

18./ Az Eladó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése értelmében átlátható szervezetnek minősül. Eladó képviselője kijelenti, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (1) bekezdése alapján a polgármester által képviselt jogi személy, amely rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely a jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges. Eladó képviselője kijelenti, hogy az Eladó képviselében önállóan aláírhat, valamint képviselheti az Eladót a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos valamennyi eljárásban.

19./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylethez kapcsolódó adó- és illetékszabályokkal tisztában vannak.

Vevő tudomásul veszi, hogy az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja, valamint (18)-(18a) bekezdése értelmében:

„(1) *Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól:*

p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;”

„(18) *Az (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazásában nem minősül elidegenítésnek a kisajátítás, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés és a birtokösszevonási célú földcsere, továbbá nem minősül vagyoni értékű jog alapításának a termőföld használatának, hasznosításának közeli hozzátartozó javára történő átengedése, feltéve, hogy a közeli hozzátartozó a vagyonszerző helyett földművesként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja a termőföldet, és az 5 éves időtartam hátralévő részében az (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételeket vállalja.*

(18a) Az (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha a vagyonszerző az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt

a) a termőföldet - a (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével - elidegeníti,

b) a termőföldön - használatának, hasznosításának a (18) bekezdésben meghatározott közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével - vagyoni értékű jogot alapít, vagy

c) a termőföldet saját maga vagy a (18) bekezdésben meghatározott közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja,

az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Ha a vagyonszerző vagy a (18) bekezdésben meghatározott közeli hozzátartozója által vállalt feltételek csak a termőföld meghatározott tulajdoni hányada tekintetében teljesültek, az egyébként járó illeték kétszeresét kizárólag azon tulajdoni hányad vonatkozásában kell megfizetni, amelyre a feltételek nem teljesültek.”

Bíró Sándor kijelenti, hogy az illetékmentesség alkalmazását kéri, így vállalja a fenti jogszabályban előírt feltételek teljesítését. Az illetékmentesség érvényesítéséhez a szükséges B400-as NAV adatlapot kitöltve, aláírva csatolja az ingatlan-nyilvántartási kérelem mellékletként a Csongrád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Makói Földhivatali Osztálya részére, kérve a NEMZETI ADÓ ÉS VÁMHIVATAL (NAV) Csongrád Megyei Adó- és Vámigazgatósága részére való továbbítását.

20./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzés kapcsán felmerülő 6.600 Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettség a Vevőt, míg a szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költségek, valamint az ingatlanrész értékesítéséből adódóan esetlegesen jelentkező adófizetési kötelezettség Eladót terheli.

.....
Farkas Éva Erzsébet polgármester
Makó Város Önkormányzat képviselében
 Eladó

.....
Bíró Sándor
 Vevő

.....
 ellenjegyző ügyvéd

21./ A jelen adásvételi szerződés mindkét Szerződő fél által történt aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Szerződő felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a szerződést, úgy a szerződés létrejöttének napja az a nap, amikor a szerződést az utóbb aláíró fél aláírja.

22./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

23./ Szerződő felek jelen jogügylettel kapcsolatos vitás kérdéseiket elsősorban tárgyalásos úton rendezik, amennyiben ez nem vezet eredményre, a pertárgy értékétől függően kikötik a Makói Járásbíróság, illetve hatáskör hiányában a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Jelen szerződés tíz eredeti, egymással szó szerint megegyező példányban készült – amely 7 számozott oldalból áll, amelynek minden lapját a Felek és meghatalmazott ügyvéd kézjegyükkel látták el - a Felek elolvasás és közös értelmezés után, mint a szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá alulírott helyen és napon, alulírott ellenjegyző ügyvéd előtt.

Kelt: Makón, 2020. évi hó napján.

.....
Farkas Éva Erzsébet polgármester
Makó Város Önkormányzat képviselőjében
 Eladó

.....
Bíró Sándor
 Vevő

Pénzügyileg ellenjegyeztem:
 Makó, 2020.

Jogi tartalmát jóváhagyom:
 Makó, 2020.

.....
Vargáné Török Ágnes
 Pénzügyi Iroda
 irodavezető

.....
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta
 jegyző

.....
Farkas Éva Erzsébet polgármester
Makó Város Önkormányzat képviselőjében
 Eladó

.....
Bíró Sándor
 Vevő

.....
 ellenjegyző ügyvéd