

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I/10-35

dr. K. T.

amely létrejött egyrészről **Lengyeltóti Város Önkormányzata** (székhely: 8693 Lengyeltóti, Zrínyi u. 2., adószám: 15731412-2-14, statisztikai azonosító: 15731412-8411-321-14, törzskönyvi azonosító szám: 731410, államháztartási egyedi azonosító: 741006, képviseli: Zsombok Lajos József polgármester), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről **Antallapos Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg. 03-09-132714, székhely: 6448 Csávoly, Szent István u. 24., adószám: 26737481-2-03, statisztikai számjel: 26737481-4329-113-03, rövidített név: Antallapos Kft., képviseli: Zsidek Istvánné ügyvezető önállóan, lakik: 6448 Csávoly, Szent István u. 24.), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

- Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. által nyilvántartott Lengyeltóti belterület 220/6 hrsz-ú, „címképzés alatti” megjelölésű, „kivett kórház (10 épület) udvar” megnevezésű, 8 ha 9011 m² alapterületű, 0.00 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).**
- Eladó tájékoztatja a Vevőt a jelen jogügylet vonatkozásában az alábbiakról:**

- Az Ingatlan a Lengyeltóti belterület 220/4 hrsz-ú ingatlan megosztásával jött létre az 1. pontban körülírt adatokkal a Somogy Megyei kormányhivatal 802.106/8/2021 sz. jogerős telekalakítási engedélye alapján.
- Az Ingatlan műemlék (eredeti bejegyző határozat száma: 36990/1992.11.12., átvezetett jelenlegi bejegyző határozat száma: 178801/3/2021.07.30.).
- Az Ingatlant az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékJogai terhelik a tulajdoni lap III. részén található 1., 2. és 3. számú bejegyzések szerinti tartalommal (eredeti bejegyző határozatok száma: 38361/2010.09.24., 40290/2010.10.13., 38103/2012.08.14., átvezetett jelenlegi bejegyző határozat száma: 178801/3/2021.07.30.).
- A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86.§ (4) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti:
„Az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg.”
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti:
„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”



dr. Kecskés Patrícia ügyvéd

Főiroda: 6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.

Alirodák: 6440 Jánoshalma, Rákóczi u. 18., 6430 Bácsalmás, Táncsics M. u. 69.
 telefonszám: 06/30-429-48-09 · e-mail cím: dr.kecsek.patricia@gmail.com

20/2021
 2021. SZEPTEMBER 20.

- Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (1) bekezdése alapján (az államot követő rangsorban) a Somogy Megyei Önkormányzatot elővásárlási jog illeti:
„Az ingatlan fekvése szerinti illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.”
 - A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44.§ (1) bekezdése alapján a miniszter jóváhagyása szükséges
*„a) az olyan jogügylet, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül, vagy az egyéb módon kikerül a nemzeti vagyon köréből, vagy azon osztott tulajdon létesül,
 (4) A nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék ingatlannal kapcsolatos, az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti jogügylettel összefüggő ingatlan-nyilvántartási kérelem kötelező mellékletét képezi a miniszter hozzájáruló jognyilatkozata.”*
 - Eladó kijelenti, hogy egyebekben az Ingatlan per, teher- és igénymentes, melyért szavatol.
3. Vevő az előző pontban foglalt tájékoztatást megértette és azt tudomásul vette. Felek kifejezetten kijelentik, hogy tisztában vannak a műemlék, az elővásárlási jogok és a miniszteri jóváhagyás jogi jellegével az azzal kapcsolatban felmerülő kötelező eljárási renddel és azzal, hogy a Ptk. 6:118. §-a alapján ha a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A beleegyezésről vagy jóváhagyásról történő nyilatkozattétel, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a harmadik személy a beleegyezést vagy a hatóság a jóváhagyást nem adja meg vagy ha arról a bármelyik fél által a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik. Az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadása esetén felek kötelesek a megtagadó határozatról való tudomásszerzéstől számított 15 napon belül egymással elszámolni azzal a kifejezett közös megállapodással, hogy a foglalt jogkövetkezményeit ebben az esetben nem alkalmazzák. Szerződő felek e nem várt esetben az elszámolással egyidejűleg az eredeti állapotot az ingatlan-nyilvántartásban is helyreállítják úgy, hogy haladéktalanul megadják azon együttes jognyilatkozatukat az illetékes kormányhivatal földhivatala részére, mely a Vevő – függőben lévő – tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének törléséhez szükséges.
4. Felek a jelen okirat aláírásával az Ingatlanon az Eladó javára elővásárlási jogot alapítanak, melyre tekintettel együttesen kéri a földhivatalt, hogy a Lengyeltóti belterület 220/6 hrsz-ú ingatlanra az Eladó elővásárlási jogát - a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg – bejegyezni szíveskedjen, melyhez feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.
 Felek a jelen okirat aláírásával az Eladó tulajdonát képező a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. által nyilvántartott Lengyeltóti belterület 220/5 hrsz-ú, „címképzés alatti” megjelölésű, „kivett kórház (5 épület) udvar” megnevezésű, 1 ha 4428 m2 alapterületű, 0.00 AK értékű ingatlanra a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogát megszerző vevő javára elővásárlási jogot alapítanak, melynek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges Eladói feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot a jelen szerződés alapján letétbe vett a Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező Bejegyzési engedély tartalmazza.



dr. Kecskés Patrícia ügyvéd

Főiroda: 6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.

Alirodák: 6440 Jánoshalma, Rákóczi u. 18., 6430 Bácsalmás, Táncsics M. u. 69.

telefonszám: 06/30-429-48-09 · e-mail cím: dr.kecskes.patricia@gmail.com

5. **Eladó eladja Vevő pedig megveszi - a megtekintett állapotban - az 1. pontban körülírt Ingatlant a felek által kölcsönösen kialakított összesen 100.000.000,- Ft, azaz százmillió forint vételáron.** Eladó kijelenti, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 88.§ (1) bekezdésében szabályozott választási jogával élve az ingatlan értékesítést az Áfa tv. 86. § (1) bekezdésének j) illetve k) pontjára figyelemmel nem tette adókötelessé. Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladónak:

5.1. Vevő a vételárból 20.000.000,- Ft-ot, azaz húszmillió forintot a jelen szerződés megkötését követő két banki napon belül fizet meg az Eladónak az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11743105-15396523-00000000 számú bankszámlájára utalással. Felek kifejezetten kijelentik, hogy ez az összeg foglalónak minősül és kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével, vagyis, ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Felek itt is rögzítik, hogy a foglaló jogkövetkezményeit nem alkalmazzák a 3. pontban foglalt esetben.

5.2. Vevő a vételárból fennmaradó 80.000.000,- Ft-ot, azaz nyolcvanmillió forintot attól számított 15 napon belül fizeti meg az Eladónak az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11743105-15396523-00000000 számú bankszámlájára, hogy hitelt érdemlően igazolást nyer, hogy jelen jogügyletet a miniszter jóváhagyta és elővásárlók nem kívánnak élni elővásárlási jogukkal (akár kifejezett nyilatkozatban lemondva arról vagy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelen elteltével).

5.3. Felek rögzítik, hogy az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

5.4. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételárrészletek fent rögzített bankszámláján történő jóváírását 3 munkanapon belül legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény útján igazolja eljáró ügyvéd felé.

6. **Felek a birtokbaadás jogi jellegéről történő teljeskörű kioktatást követően - miszerint a kárveszély a birtokbaadással száll át - kifejezetten megállapodnak, hogy Eladó jelen szerződés aláírását követő 7 napon belül adja birtokba az Ingatlant.** Eladó szavatolja, hogy a birtokbaadás napján nem áll fenn az 2. pontban rögzítetteken felül egyéb az Ingatlant terhelő az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett/be nem jegyzett jog vagy teher. Eladó szavatolja, hogy a birtokbaadás napján az Ingatlanba természetes személy nem lesz bejelentkezve és az nem lesz jogi személy székhelye/telephelye/fióktelepe. Felek a birtokbalépés napján külön okiratban rögzítik a mérőóra állásokat és Vevő ettől számított 60 napon belül a közüzemi órákat a nevére íratja. Felek tudomással bírnak arról, hogy mind az Eladó mind a Vevő kötelesek az adásvételi szerződés csatolásával eleget tenni a helyi adókkal kapcsolatos bejelentési kötelezettségnek az illetékes önkormányzat felé.



dr. Kecskés Patrícia ügyvéd

Főiroda: 6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.

Alirodák: 6440 Jánoshalma, Rákóczi u. 18., 6430 Bácsalmás, Táncsics M. u. 69.

telefonszám: 06/30-429-48-09 · e-mail cím: dr.kecsek.patricia@gmail.com

7. Felek rögzítik, hogy egyező ismeretek birtokában vannak a műemlék épületek állagának megóvása az esős időszak beállta előtt azonnali cselekvőséget igényel, melynek feladatát és költségét az Eladó már nem tudja és nem is kívánja viselni tekintettel arra, hogy a vételár a megtekintett állapotra vonatkozóan került megállapításra. Vevő a saját kockázatára és kizárólagos költségviselése mellett az épületek műemlék jellegének ismeretében megkezdi az épületeken lévő ereszcsontrák tisztítását, javítását és szükség szerinti cserjét, a tetőszerkezetek javítását a csapadék épületekbe történő bejutásának megakadályozásához szükséges mértékben, gondoskodik a csapadékvíz elvezetéséről és a pince helyreállító munkálatairól a pince vizesedésének azonnali megszüntetése érdekében, az állagmegóvás keretében gondoskodik az épületek téliesítéséről.

Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti és kötelezettséget vállal, hogy a vételi ajánlatában vállaltakat maradéktalanul megtartja, a személyi és tárgyi feltételeket a vételi ajánlatában foglaltak szerint biztosítja. A karbantartási és felújítási munkákat mielőbb megkezdi, mely magában foglalja a kastély védett parkjának folyamatos rendben tartását 2-3 fő helyi lakos 8 órás munkaidőben történő foglalkoztatásával.

8. Vevő átvette Eladótól a 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet alapján készítendő HET 00128327 számú energetikai tanúsítványt.
9. **Eladó kijelenti, hogy a vételár teljes kiegyenlítésével külön nyilatkozatban (Bejegyzési engedély) járul hozzá ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kérik az illetékes földhivatalt, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. §. (1) bekezdése b) pontja alapján tartsa függőben a bejegyzett jogosult által tulajdonjog-bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig és a bejegyzési engedély benyújtását követően pedig Vevő tulajdonjogát vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyen lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy ebben az esetben az eljárást megszüntető jogerős földhivatali határozat okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételének napjával a jelen adásvételi szerződést minden további jognyilatkozat nélkül megszüntnek tekintik az elszámolási kötelezettség mellett.**
10. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bejegyzési engedélyt** a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél **ügyvédi letétbe helyezi** 8 eredeti példányban. **A letétbe helyezés tényét a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés aláírásával elismeri.** Eladó a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet megfizetését követően haladéktalanul köteles értesíteni eljáró ügyvédet teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban. Az Eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését eredeti banki igazolással vagy eredeti átvételi elismervénnyel igazolni eljáró ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a kifizetést követően jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett attól számított 15 napon belül, hogy bármely szerződő fél részéről a teljes



dr. Kecskés Patrícia ügyvéd

Főiroda: 6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.

Alirodák: 6440 Jánoshalma, Rákóczi u. 18., 6430 Bácsalmás, Táncsics M. u. 69.

telefonszám: 06/30-429-48-09 · e-mail cím: dr.kecskes.patricia@gmail.com

vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

11. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben bármelyik fél a jelen szerződés szerinti kötelezettségét megszegi, úgy a másik fél jogosult a szerződéstől elállni a foglalt jogkövetkezményeinek alkalmazásával (kivéve: 3. pontban foglaltak esetén), mely nem mentesíti a szerződésszegő felet a szerződésszegéssel a másik félnek okozott károk megtérítése alól. Felek 15 napon belül az eredeti állapotot kötelesek helyreállítani.
12. **Vevő belföldön bejegyzett gazdasági társaság**, képviselője kijelenti, hogy a jelen jogügylet aláírására a szükséges felhatalmazással rendelkezik, elidegenítési és szerzési képessége korlátozva nincs. Vevő cégkivonatát és képviselője aláírási címpéldányát/aláírás-mintáját az Inyvtv. 37. § (3a) és (3b) szerint elektronikusan kérjük megtekinteni tekintettel arra, hogy képviselője közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott címpéldánya vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett aláírás mintája a cégbírósághoz benyújtásra került és ezt a tényt a cégjegyzék tartalmazza. **Vevő** - tekintettel arra, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet - **nyilatkozik, hogy a fenti jogszabály alapján átlátható szervezetnek minősül. Eladó belföldi helyi önkormányzat**, kijelenti, hogy képviselője a jelen szerződés aláírására a szükséges felhatalmazással rendelkezik Lengyeltóti Város Önkormányzat Képviselő-testülete 31/2021.(VII.29.) sz. határozata alapján.
13. **Eljáró ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta a Szerződő feleket** a jogügylet jellegéről, a vonatkozó jogszabályokról, így különösen a polgári törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseiről, a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő eljárási határidőkről, a 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendeletéről a földhivatali eljárásról és annak díjáról, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény rendelkezéseiről, az ügyvédi tevékenységről szóló törvény és a kapcsolódó kamarai szabályzatok vonatkozó rendelkezéseiről. A Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kijelentik és elismerik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették és kijelentik, hogy a szerződésben foglalt akaratuknak megfelel, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek, és a szerződés tartalmát részletes tényvázlatnak is elfogadják, kijelentik, hogy a részletes tájékoztatás írásba foglalásától eltekintenek. Felek megértették az adatkezelési tájékoztatót, és azt, hogy eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt megbízás alapján kezeli a személyes adatokat, és veszi azokat nyilvántartásba. Felek hozzájárulnak, hogy személyes adataikat mindazon nyilvántartások tartalmazzák, melyekhez jelen szerződés benyújtásra kerül. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Felek személyazonosságáról és az Ingatlan adatairól meggyőződött, a Felek számára a jelen szerződés joghatását és valamennyi lehetséges kockázatát teljeskörűen feltárta, amit Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul elismernek és nyugtáznak. Felek a jelen szerződést ezek tudatában és elfogadásával írják alá. Eljáró ügyvéd felhívta a Felek figyelmét, hogy a szerződés alapján őket terhelő illeték- illetve adókötelezettség tekintetében konzultáljanak adószakértővel, mivel ilyen jellegű szolgáltatást az eljáró ügyvéd nem nyújt. Eladó és Vevő kijelentik, hogy tisztában vannak a jelen jogügyletet érintő adó- és illetékfizetési szabályokkal.



dr. Kecskés Patrícia ügyvéd

Főiroda: 6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.

Alirodák: 6440 Jánoshalma, Rákóczi u. 18., 6430 Bácsalmás, Táncsics M. u. 69.

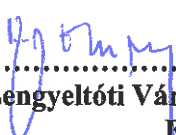
telefonszám: 06/30-429-48-09 · e-mail cím: dr.kecskes.patricia@gmail.com

14. **Felek megbízzák dr. Kecskés Patrícia ügyvédet** (6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá az illetékes földhivatal, valamint a B400 adatlap kitöltésével, aláírásával. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja. **Felek megbízzák az Eladót** az elővásárlók és a miniszter előtti képviseletük ellátásával, mely megbízást az Eladó elfogadja.


A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak. Jelen szerződést a felek elolvasták, megértették és azt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. Felek a saját nevükben/általuk képviselt személy nevében járnak el és 1-1 példány szerződést átvettek. Hozzájárulnak, hogy okirataikról eljáró ügyvéd másolatot készítsen és hozzájárulnak adataik JÜB rendszeren keresztül történő ellenőrzéséhez és lekéréséhez.

Jelen szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy azok az okirat sérelme nélkül nem megbonthatók.

Kiskunhalas, 2021. 09. 17.



Lengyeltóti Város Önkormányzata
 Eladó
 képv.: Zsombok Lajos József polgármester



Antallapos Korlátolt Felelősségű Társaság
 Vevő
 képv.: Zsidek Istvánné ügyvezető

ANTALLAPOS KFT.
 Zsombok, Szent István u. 24.
 Cégjegyzékszám: 26737481-2-03
 Bankk.: 51100012-11016401

Készítettem és ellenjegyzem:
 Kiskunhalas, 2021. 09. 17.

dr. Kecskés Patrícia ügyvéd
 6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.
 KASZ: 76062794

