

**BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGHEZ ÉS LETELEPEDÉSI FELTÉTELHEZ
KÖTÖTT VÉTELÁR-HÁTRALÉK KEDVEZMÉNY HELYI TÁMOGATÁSSAL,
JELZÁLOGJOGGAL, ELIDEGENÍTÉSI ÉS TERHELÉSI TILALOMMAL VEGYES**

INGATLAN

ADÁSVÉTELI
mintaszöveg

(ELŐ)SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az **eladó:**
Sérsekszőlős Község Önkormányzata (székhelye: 8660 Sérsekszőlős, Szabadság u. 15.,
adószáma, statisztikai szám:,
Államháztartási azonosító szám: , PIR törzsszám: , képviseli: Teleki Ákos
polgármester),
másrészről:
NÉV (szül.: születési név, hely idő., an.: anyja neve, személyazonosító jele:, személyi
igazolvány
száma:, adóazonosító:) . szám alatti lakos vevő – a továbbiakban: **vevő** –,
(a továbbiakban: eladó és vevő együtt úgy is, mint: felek) között alulírott helyen és napon az
alábbi feltételek szerint:

1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Sérsekszőlős
belterület hrsz-ú, beépítetlen terület megnevezésű m² terület nagyságú ingatlan (a
továbbiakban: lakótelek vagy úgy is, mint ingatlan).
Eladó tulajdonjoga az ingatlan vevőnek bemutatott hiteles tulajdoni lap másolatán II. 1.
sorszámon került bejegyzésre. Vevő az eladó tulajdonjogának fentieknek megfelelő igazolását
elfogadja.

2. Eladó tájékoztatja vevőt a szerződés jogszabályi alapjairól és céljáról. Eladó kijelenti, hogy
az ingatlant településfejlesztési céllal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.
évi. CLXXXIX. törvény (Mötv.) 112. §-ban kapott törvényi felhatalmazás alapján kialakított
önálló érdekeltségi szabályok szerint, valamint Sérsekszőlős Község Önkormányzat
Képviselő-testületének a lakáscélú önkormányzati támogatások szabályairól szóló
önkormányzati rendeletében (Ör.) meghatározott feltételek szerint értékesíti.
Vevő tudomásul veszi, hogy Eladónak törvényből származó feladata a helyi
településfejlesztés, valamint illetékességi területén a lakásgazdálkodás megoldása. (Mötv. 13.
§ (1) bek.) Vevő tisztában van azzal, hogy ezen feladatok ellátása egyben az eladó
önkormányzat jogát is jelenti a jelen adásvétel tárgyát képező, az önkormányzat által
biztosított és átruházott ingatlan beépítésének és a Vevő ezzel összefüggő 10 év időtartamú
letelepedésének kikötésére.

Vevő a most említett önkormányzati jogok, valamint az érvényre juttatásukhoz szükséges
feltételek, garanciák ismeretében bocsátkozik bele a jogügyletbe azzal, hogy tudomásul veszi
ezek szerződésben történő szabályozását.

3. Eladó tájékoztatja Vevőt a szerződés – fenti céljával összefüggő – következő lényeges feltételeiről és körülményeiről.

Eladó a Vevőnek a 1. pontban írt lakótelek megszerzéséhez – a 2. pontban rögzített önkormányzati jogokkal és azok biztosításával összhangban - 5 év beépítési kötelezettséghez és 10 év letelepedési feltételhez kötött **vételár kedvezményt** (a továbbiakban:vételár kedvezmény, úgy is mint helyi támogatás) nyújt. Eladó a beépítési kötelezettség biztosítására (1) **elidegenítési és terhelési tilalmat**, valamint a beépítési kötelezettség mulasztása,mint szerződösszegés esetére (2) **jogvesztést és bontó feltételt** kíván kikötni,továbbá a helyi támogatás 10 év letelepedési feltétele azon esetére, ha Vevő 10 éven belül a sérsekszőlősi állandó lakóhelyéről, lacíméről kijelentkezik vagy 10 éven belül az ingatlant elidegeníti, ezzel a vissza nem térítendő helyi támogatás visszatérítendő helyi támogatássá alakulása és visszatérítése biztosítására a helyi támogatás mértékéig (1) jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kíván kikötni. Vevő a szerződés eladó által fent megjelölt lényeges körülményeit felek egyező értelmezése után megértette és azokat elfogadja.

4. Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja és kioktatja feleket a jelen szerződés különös tekintettel a fenti 2. és 3. pontokban foglaltakra – vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi jogszabályokról, felek által követendő eljárásról, amelyet felek megértettek és a jelen okirat aláírásával is igazoltan elfogadtak.

5. Eladó eladja, vevő pedig 1/.... arányú tulajdonba megvásárolja a 1. pontban megjelölt ingatlant
 ,-Ft+ÁFA, összesen
 ,- Ft vételáron.

6. Az Eladó az ingatlant jelen szerződés aláírását követően a Vevő birtokába bocsátja. A Vevő az ingatlan birtokbavételétől kezdődően viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, valamint jogosult hasznai szedésére. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül bejegyzési engedélyt ad a tulajdonjognak a Vevő javára vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

7. Sérsekszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testülete a /2022. (05. .) számú határozata (a továbbiakban: úgy is, mint: határozat) alapján a 1. pontban írt ingatlan megszerzéséhez vevőnek, -Ft+ÁFA vételár-hátralékkal egyező összegű 5 év beépítési kötelezettséghez és 10 év letelepedési feltételhez kötött vételár-kedvezményt, mint vissza nem térítendő helyi támogatást(a továbbiakban: úgy is, mint helyi támogatás vagy vételárhátralék) nyújt.

8. Felek rögzítik, hogy a 1. pontban írt ingatlant és tulajdonosát a jelen szerződés alapján a a hatósági bizonyítvány/használatbavételi engedély megszerzéséig terjedő, de legfeljebb 5 év határozott időtartamú beépítési kötelezettség, ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli. Vevő kötelezi magát, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra öt éven belül lakóházat épít és ezen időtartamon belül a lakóházra a hatósági bizonyítványt/használatbavételi engedélyt is megszerzi (a továbbiakban: beépítési kötelezettség). Felek megállapítják, hogy a Képviselő-testület határozatban a beépítési kötelezettség teljesítésére– indokolt esetben – teljesítési póthatáridőt engedélyezhet. Felek hozzájárulásukat adják

alapján történő feljegyzéséhez, amely fent írt feljegyzést felek ezúton is kérelmezik az ingatlanügyi hatóságnál.

9. Felek megállapodnak, hogy a 8. pontban írt beépítési kötelezettség vevő általi mulasztása szerződésszegésnek minősül. Felek a szerződésszegés esetére jogvesztést kötnek ki és vevő elveszíti a 7. pontban írt beépítési kötelezettséghez kötött vissza nem térítendő helyi támogatásra való jogát. A jogvesztés jogkövetkezményeként a 7. pontban írt helyi támogatás visszatérítendő támogatássá és vételárhátralék fizetési kötelezettséggé (a továbbiakban: vételárhátralék) alakul át. A vételárhátralék összegét vevő a jelen szerződés aláírásának napjától a megfizetéséig számított jegybanki alapkamat kétszeres szorzatával növelt összegben visszafizetni tartozik (vételárhátralék fizetési kötelezettség) Sérsekszőlős Község Önkormányzatnak.

10. Felek megállapodnak, hogy a 8. pontban írt beépítési kötelezettség mulasztása egyben bontó feltételnek is minősül. A bontó feltétel bekövetkeztével a jelen szerződés a megkötésének napjára – felek minden további jogcselekménye nélkül – visszamenőleges hatállyal megszűnik és a felek által már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

11. Felek megállapodnak, hogy a 3. pontban írt 10 év letelepedési feltétel Vevő általi mulasztása szerződésszegésnek minősül. A letelepedési feltétel Vevő általi mulasztásának minősül, ha Vevő a támogatott 10 éven belül sérsekszőlősi lakóhelyéről, állandó lakcíméről kijelentkezik vagy 10 éven belül az ingatlant elidegeníti. Felek a szerződésszegés fent meghatározott esetére is jogvesztést kötnek ki és Vevő elveszíti a 8. pontban írt letelepedési feltételhez kötött vissza nem térítendő helyi támogatásra való jogát. A jogvesztés jogkövetkezményeként a 8. pontban írt helyi támogatás visszatérítendő támogatássá és vételárhátralék fizetési kötelezettséggé alakul át. A vételárhátralék összegét Vevő a jelen szerződés aláírásának napjától a megfizetéséig számított jegybanki alapkamat kétszeres szorzatával növelt összegben visszafizetni tartozik (vételárhátralék fizetési kötelezettség) Sérsekszőlős Község Önkormányzatnak.

12. Felek megállapodnak, hogy a 7. pontban írt vételárhátralék fizetési kötelezettség biztosítására a jelen szerződés alapján – a 2. pontban rögzített önkormányzati jogokkal összhangban a helyi támogatás 7. pontban meghatározott összege és járuléka erejéig jelzálogjogot alapítanak a 2. pontban írt ingatlanra az eladó Sérsekszőlős Község Önkormányzat javára.

Felek hozzájárulásukat adják az 2. pontban írt ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba a helyi támogatás 7. pontban meghatározott összege és járuléka erejéig jelzálogjog, ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom tényének Sérsekszőlős Község Önkormányzat javára történő bejegyzéséhez (bejegyzési engedély), amely fent írt bejegyzést felek ezúton is kérelmezik az ingatlanügyi hatóságnál.

13. Eladó a 12. pontban meghatározott elidegenítés és terhelés tilalma alól indokolt esetben – alapvetően Vevő beépítési kötelezettsége teljesítéséhez és általa a lakáscélú állami támogatásokról szóló Korm. rendeletben szabályozott lakáscélú hitel felvételéhez – felmentést adhat. A Vevő lakáscélú hitelfelvétele esetére eladó kötelezi magát, hogy külön írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy rangsorcserével a hitelintézet javára első ranghelyen jelzálogjog (a továbbiakban: banki jelzálogjog), ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

14. Eladó 13. pontban írt feltételhez kötve járul hozzá ahhoz, hogy a hitelintézet első ranghelyű

banki jelzálogjog és annak érvényesítése esetén a 2. pontban írt ingatlan zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga értékesítse vagy a zálogtárgy ingatlan értékesítésére árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást adjon (Ptk. 5:134.§).

15. Eladó 14. pontban írt hozzájárulásának feltétele, hogy az ingatlan zálogtárgy értékesítéséből

befolyó vételárból az eladó, mint második ranghelyű jelzálogjog jogosult részére a Vevő kötelezettel szemben fennálló 7. pontban meghatározott vételárhátralék követelése az értékesítés

időpontjában fennálló járulékaival növelt összegben eladó részére megfizetésre kerül, míg a hitelintézet az értékesítésből befolyó vételárból fennmaradó részt saját követelése kielégítésére

fordíthatja és az a fölött esetleg fennmaradó részt közvetlenül a vevővel elszámolja.

16. Felek kijelentik, hogy eladó magyar jogalany, míg vevő magyar állampolgár és üzleti képessége nem korlátozott.

17. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésből eredő költségek – így különösen az ingatlan-

nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja, a vagyonszerzési illeték és az ügyvédi munkadíj

– megfizetése a Vevő kötelezettsége.

18. Felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák ügyvédet (címe.) a jelen szerződés szerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint földhivatali benyújtásra. Felek kijelentik és elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre részletes és megfelelő tájékoztatást és kioktatást adott a jelen szerződésben foglalt jogügyletre (és az ügyvédi megbízásra) vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi – különösen az építési-, adó és illeték – jogszabályok tartalmáról, valamint felek által követendő eljárásról, amelyet felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan megértettek és elfogadtak. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést – az abban részletesen felvett adatokra, tényekre figyelemmel – a felek ügyletkötési akaratát magában foglaló ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, ezért annak külön okiratba foglalásától egyező akaráttal eltekintenek.

19. A jelen szerződésben nem vagy nem részletesen szabályozott feltételekre a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni, valamint a jogügyletet érintő és szerződésben hivatkozott jogszabályok rendelkezései irányadók.

20. Felek megegyeznek, hogy a közöttük a jelen szerződésből eredő és esetlegesen felmerülő jogvita esetére a Siófoki Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki (alávetési nyilatkozat)