

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

VIDÁNÉ DR. PUSZTA ILDIKÓ ÁGNES

(születési családi és utóneve:

születési hely és idő:

anyja neve.:
lakóhelye:

személyi azonosító.

adóazonosító jele:

) mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó1**”), és

KISS TIBOR JÁNOSNÉ

(születési családi és utóneve:

, születési hely és idő:

, anyja

neve.:

személyi azonosító: :

dóazonosító jele:

lakóhelye:

mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó2**”), illetőleg

OSVÁTH LÁSZLÓ JÁNOSNÉ

(születési családi és utóneve:

, születési hely és idő: '

anyja neve.:

személyi azonosító:

, adóazonosító jele:

, lakóhelye:

) mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó3**”)

(Eladó1, Eladó2, és Eladó3 a továbbiakban együtt úgy is mint Eladó vagy **Eladók**),

másrészről

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához 53.117/2019.11.18. ügyiratszámom benyújtott aláírási címpéldány, valamint a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester) mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”) (Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen: „**Szerződő felek**”)

között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

SZERZŐDÉS TÁRGYA

- Szerződő felek közösen megállapítják, hogy a szerződés** (a továbbiakban: **Szerződés**) **tárgya** az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Budaörs, belterület **1036/12/A/102 hrsz.** alatt felvett, természetben a 2040 Budaörs, Lévai utca 33. földszint „felülvizsgálat alatt” szám alatti, üzlethelyiség megnevezésű, 101 m² alapterületű társasházi ingatlan Eladó1 II/5. szám alatti 1/4 arányú, Eladó2 II/6. szám alatti 1/4 arányú, és Eladó3 II/8. szám alatti 2/4 arányú tulajdoni hányada, a hozzá tartozó 184/10000 társasházi közös tulajdoni hányaddal, az alapító okiratban az ingatlanhoz tartozó helyiségekkel (továbbiakban együtt: „**Ingatlan**”).
- A **TAKARNETRŐL** az Ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes, a tulajdoni lap III. részén Ingatlan vonatkozásában bejegyzés nem szerepel.

VÉTELÁR

- A Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó1 az II/5. szám alatti 1/4 arányú, Eladó2 a II/6. szám alatti 1/4 arányú, és Eladó3 a II/8. szám alatti 2/4 arányú tulajdoni hányadát eladja a Vevőnek, Vevő pedig per-, teher-, követelés-, és igénymentes állapotban adásvétel jogcímén megvásárolja Eladó1-től az II/5. szám alatti 1/4 arányú, Eladó2-től a II/6. szám alatti 1/4 arányú, és Eladó3-tól a II/8. szám

Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes
Eladó1

Kiss Tibor Jánosné
Eladó2

Osváth László Jánosné
Eladó3

dr. László Jenő
ügyvéd

Budaörs Város Önkormányzata
Vevő

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula, alpolgármester

alatti 2/4 arányú tulajdoni hányadát az 1. pontban körülírt Ingatlant, annak minden természetes és törvényes tartozékaival együtt a kölcsönösen kialakult összesen **52.000.000,- Ft**, azaz **Ötvenkettőmillió forint** vételárért (továbbiakban „Vételár”). A Vételár a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontjára tekintettel Áfa mentes.

Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az ingatlant alaposan megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszi meg.

VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vételárat Vevő az Eladók tulajdoni hányadának megfelelő arányban, a Szerződés aláírásától számított 15 napon belül, átutalással fizeti meg Eladók részére, melynek alapján Vevő Eladó1 számára 13.000.000 Ft-ot azaz tizenhárommillió forintot fizet meg Eladó1 _____nél vezetett _____ számú bankszámlájára. Eladó2 számára 13.000.000 Ft-ot azaz tizenhárommillió forintot fizet meg Eladó2 _____-nél vezetett _____ számú bankszámlájára, Eladó3 számára 26.000.000 Ft-ot azaz huszonhatmillió forintot fizet meg Eladó3 _____-nél vezetett _____ számú bankszámlájára.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. A banki utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

5. Amennyiben Vevő bármely a Vételár fizetési kötelezettségének nem tenne eleget, úgy Eladók 15 napos póthatáridővel kötelesek Vevőt a teljesítésre felhívni, és amennyiben a póthatáridő eredménytelenül eltelik, jogosultak a jelen Szerződéstől postai úton térítvevénnyel megküldött írásbeli nyilatkozattal egyoldalúan elállni. Amennyiben Eladók nem élnek az elállás jogával, akkor Vevő a késedelem idejére a késedelmes összeg után számított, a mindenkorli jegybanki alapkamat ötszörösét kitevő mértékű késedelmi kamatot is köteles megfizetni, és Eladók a Vételár fizetési kötelezettség teljesítéséig nem kötelesek az Ingatlant birtokba adni.

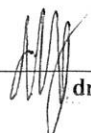
TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

6. Az Eladók az Ingatlan **tulajdonjogát** a teljes vételár kifizetéséig **fenntartják**. A Vételár megfizetésének esetére az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatukkal kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy **Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra 1/1 arányban** – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”)
7. A Szerződő felek közösen kérik a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et az Inyvtv. 47/A.§ (1) bek. b.) pontja alapján a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási **függőben tartását**.
8. Eladók a Szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 10 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik a Bejegyzési Engedélyt, amelyben Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják **Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának** adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Eladók – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Vételár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén

Vidané dr. Pusztai Ildikó Ágnes
Eladó1

Kiss Tibor Jánosné
Eladó2

Osváth László Jánosné
Eladó3


dr. László Jenő
ügyvéd


Budaörs Város Önkormányzata
Vevő

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Bíró Gyula, alpolgármester

hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő részére kiállított Bejegyzési engedély a Szerződő feleknek kiadásra, illetőleg az a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-hez benyújtásra kerüljön a maradó példányok ügyfeleknek történő kiadása mellett, oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.

A Vételár kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladók teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban elismerik a Vételár maradéktalan megfizetését, vagy Vevő átadja eljáró ügyvéd részére a Vételár kifizetését igazoló pénzügyi igazolást.

INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

9. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlant jelenleg is orvosi rendelőként használják, kialakítása ennek megfelelően történt. Az Ingatlanban a Szerződés aláírásának napján a rendelő és asszisztensi szoba helyiségeit bérlet jogcímén 2018. december 1. napja óta a Verdoc-Med Kft. (képviseli: dr. Szimándli Vera, a továbbiakban: Háziorvos) használja, az Ingatlanban található harmadik, orvosi célra használt helyiséget bérlet jogcímén foglalkozás egészségügy, ultrahang, fülakupunktúra, addiktológia céljából Tamási Tímea 2016. március 1. napja óta, az Álom-Papír Bt. 2018. február 10. napja óta, és a K-Med Orvosi és Üzemorvosi Kft. 2019. január 7. napja óta (a továbbiakban: Más Bérlok, a Háziorvos és Más Bérlok a továbbiakban együtt: Bérlok) használják, tehát az Eladók és a Más Bérlok között létrejött bérleti szerződések rendelkezési alapján a Bérlok a bérleti szerződések szerint általuk használt helyiségeket birtokukban tartják, melynek értelmében Szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlan birtokba adására a 10-12. pontban rögzített feltételekkel ezen körülmény figyelembe vételével kerítenek sort. A Szerződés megkötése nem érinti a Bérlok bérleti jogviszonyát, tehát a bérleti szerződés a tulajdonos személyének változására tekintet nélkül fennmarad. Eladók kijelentik, hogy a Bérlokkal szemben sem követelésük sem tartozásuk nincs. Eladók a Bérlokkal létrejött bérleti szerződések 1-1 példányát átadják jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő részére.
10. Az Eladók a Vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül kötelesek az Ingatlant Vevő birtokába adni, a jelenlegi, megtekintett állapotban, amelytől kezdődően a Vevő jogosult a használatra és a hasznok szedésére és a Vevő ezen időponttól viseli az Ingatlan költségeit, terheit és a kárveszélyt. Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy a közüzemi szolgáltatások díját a bérleti szerződése szerint Háziorvos fizeti, s valamennyi közüzemi mérőóra a Háziorvos nevében van, így ennek figyelembe vételével Szerződő felek a birtokbaadás napján írásban rögzítik a közüzemi mérőórák állását. Eladók kötelesek a fenti birtokbaadásig az Ingatlan mostani állagát megőrizni, egyúttal tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzés függőben tartásának hatályossága alatt az Ingatlant nem idegeníthetik el és nem terhelhetik meg.
11. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlant a korábbi megtekintés időpontjában meglévő alkotórészeivel és tartozékaival együtt, üzemképes állapotú gépészeti berendezésekkel adja át a Vevő részére, melyek alól kivételt képez az Ingatlan raktárhelyiségében található Salgó polc, és a teakonyhában található veszélyes hulladék tárolására szolgáló hűtőszekrény, melyek Bérlok tulajdonában állnak. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan alkotórészei, illetőleg tartozékai közé tartozik különösen a klíma, a teakonyhában található beépített bútorok, a beépített riasztó berendezés és annak alkotórészei, tartozékai, melyek a Vételár kifizetésével Vevő tulajdonát képezik.
12. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadáskor a közös képviselő 5 napnál nem régebbi nyilatkozatával igazolják, hogy az Ingatlanon közös költség tartozás nincs. Amennyiben ezt az igazolást a birtokbaadáskor Eladók nem tudják Vevő részére átadni, úgy az átadásra Szerződő

Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes
Eladó



dr. László Jenő
ügyvéd

Kiss Tibor Jánosné
Eladó

Osváth László Jánosné
Eladó



Budaörs Város Önkormányzata
Vevő

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula, alpolgármester

felek 30 napos póthatáridőt kötnek ki. A Szerződő felek – figyelemmel arra, hogy az Ingatlan közműfogyasztását mérő órái, valamint a beépített riasztó berendezés a Háziorvos nevének vannak – megállapítják, hogy az Ingatlan közműfogyasztását mérő óráit Eladó nevére nem kívánják átírni. Eladók a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházzák.

13. Abban az esetben, ha az ingatlan birtokbaadása nem vagy nem a 9-11. pontokban rögzítetteknek megfelelően valósul meg, Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók a szerződés szerű teljesítésig napi 10.000,- Ft, azaz Tízezer Forint késedelmi kötbért kötelesek Vevő részére megfizetni.

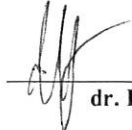
NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

14. Eladók az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak, kijelentik, hogy azt semmilyen díj-, vagy adó tartozás nem terheli.
Eladók szavatosságot vállalnak továbbá arra, hogy a 9-11. pontban foglaltakon kívül harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezik.
15. Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem adásvételi-szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.
16. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Eladók kijelentik továbbá, hogy az Ingatlan a Háziorvos és a bérlők közül Dr. Tóth Ildikónak, valamint a K-MED Orvosi és Üzemorvosi Kft.-nek telephelye.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

17. Szerződő felek megállapítják, hogy Eladók cselekvőképes magyar állampolgárok, Vevő magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat. Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
18. Szerződő felek megállapodnak, hogy az eljáró ügyvéd, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját Vevő viseli.
19. A Szerződő felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv és a vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
20. A Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Szerződő felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. A Szerződő felek

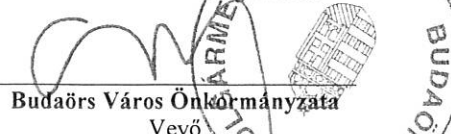
Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes
Eladó1



dr. László Jenő
ügyvéd

Kiss Tibor Jánosné
Eladó2

Osváth László Jánosné
Eladó3



Budaörs Város Önkormányzata
Vevő
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén helyette Bíró Gyula, alpolgármester

az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá a pénzmosság és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. A Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

21. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladókat, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1.§ (3) bekezdése szerint az épület energetikai jellemzőit – amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal – tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó meglévő épület (önálló rendeltetési egység, lakás) ellenérték fejében történő tulajdon – átruházása esetén. Az energetikai tanúsítvány egy igazoló okirat, amely az épületnek a külön jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképeségét tartalmazza. Eladók vállalják, hogy az energetikai tanúsítványt jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül Vevőnek átadják, melynek késedelmes teljesítése esetére Eladók napi 2.000 Ft késedelmi kötbért kötelesek egyetemlegesen Vevő részére megfizetni.
22. A Szerződő felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti képviseletük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (**Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918**) részére adnak megbízást és meghatalmazást. Eladók és Vevő kéri a földhivatalt, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.

Szerződő felek a jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budaörs, 2020. június 18.

Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes
Eladó1

Kiss Tibor Jánosné
Eladó2

Osváth László Jánosné
Eladó3

Budaörs, 2020. június 19.

Budaörs Város Önkormányzata
Vevő

Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,
kadályoztatása esetén helyette:

Biró Gyula
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Budaörs, 2020. június 19.

A jelen okiratot Eladók vonatkozásában ellenjegyzem:
Budaörs, 2020. június 18.

A jelen okiratot Vevő vonatkozásában ellenjegyzem: Budaörs,
2020. június 19.



