

0/SZ/2020-482

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134., törzskönyvi azonosító szám: 730105, 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 tulajdonos és eladó (a továbbiakban: Tulajdonos vagy Eladó), másrésztől

HEGYI ENDRE GYULA

(születési neve: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi azonosító: [REDACTED], adóazonosító: [REDACTED], lakóhelye: [REDACTED]), mint vevő (a továbbiakban: Vevő),

- együttesen Felek - között a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

ELŐZMÉNYEK

1. Jelen szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) tárgya – az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap tanúsága szerint – az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásban Budaörs, belterület, 1200/11 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budaörs, Uzsoki közben** található, 34 m² területű, „*kivett garázs*” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), melyre vonatkozóan Szerződő felek elismerik és tanúsítják, hogy az Ingatlanon 20 m² alapterületű, garázs rendeltetésű felépítmény (a továbbiakban: **Garázs**) található.
2. Felek az egy közokiratba szerkesztett 14011/Ü/139/2014/4. számú hagyatéki tárgyalási jegyzőkönyv és hagyatékátadó végzés (a továbbiakban: **Végzés**) alapján rögzítik, hogy Vevő az alábbiak szerint került az Ingatlan birtokába, illetőleg Garázs tulajdonjogát Vevő az alábbiak szerint tekinti sajátjának:
 - A Végzés szerint a Garázs tulajdonjogát Vevő édesapja az 1975. október 13. napján kelt adásvételi szerződésben foglalt feltételek szerint szerezte meg Nagy Lajostól, Vevő édesapja halála után pedig a Garázs tulajdonjoga Vevőre szállt mint általános örökösre.
3. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. tv. 48.§-a, a Magyar Köztársaság Polgári törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. tv. (Ptk.) 137.§-138.§-a, valamint a PK 7. sz. kollégiumi állásfoglalás alapján a Szerződő Felek megállapítják, hogy a Garázs tulajdonjoga Tulajdonost illeti meg, azonban a több évtizedes használati rendre tekintettel a Garázs és az Ingatlan tulajdoni helyzetét rendezni kívánják.



Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

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

dr. László Jenő
ügyvéd

Hegyi Endre Gyula
Vevő

4. Felek – Tulajdonos által készített és Vevő által elfogadott ingatlanforgalmi értékbecslés (a továbbiakban: **Értékbecslés**) alapján – kölcsönösen megállapítják, hogy az Ingatlan forgalmi értéke **2.410.000 Ft**, a Garázs műszaki értéke **820.000 Ft**. A műszaki érték meghatározásakor Szerződő Felek valamennyi körülményt figyelembe vettek, melyre tekintettel Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig jelenlegi, megtekintett állapotban megvásárolja az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát – a rajta található Garázzsal együtt – **2.410.000 Ft** vételárért (a továbbiakban: **Vételár**). A Szerződés megkötésekor megállapított érték, illetőleg a Vételár vitatásának jogáról Felek a Szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten lemondanak. A Vételár megfizetése jelen Szerződés aláírásával esedékes.
5. Eladó az Ingatlanon lévő Garázs tekintetében, annak értékeként – mely értéket Vevő feltétel nélkül és visszavonhatatlanul elfogad, annak vitatási, módosítási jogáról jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond – gazdagodás jogcímén 820.000 Ft-ot, azaz nyolcszázhuszezer forintot köteles Vevő részére megfizetni. A gazdagodás megfizetése jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg esedékes.
6. Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pontban foglalt – a Vételárra vonatkozó – valamint az 5. pontban foglalt követeléseiket tartozásaikba jelen Szerződés aláírásával kölcsönösen beszámítják. A beszámításra tekintettel Vevő **1.590.000 Ft-ot** (a továbbiakban: **Vételár különbözet**) köteles megfizetni Eladó részére. Felek a beszámítást kölcsönösen elfogadják, azt nem vitatják, a vitatás jogáról jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak.
7. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevő a **Vételár különbözetből 190.000 Ft-ot, azaz százkilencvenezer forintot** (a továbbiakban: **Első Részlet**) jelen Szerződés aláírását követő 15 napon belül megfizet Eladó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára (a továbbiakban: **Bankszámla**).
8. A **Vételár különbözetből fennmaradó 1.400.000 Ft-ot** (a továbbiakban: **Hátralék**) Vevő **18 havi egyenlő részletben** (a továbbiakban: **Részlet**) fizeti meg Eladó Bankszámlájára minden hónap **15. napjáig**. Felek a részletfizetésre tekintettel megállapodnak, hogy a Részletet a mindenkori jegybanki alapkamat 5 százalékponttal növelt mértékű ügyleti kamat terheli, tehát Vevő a részletfizetés teljesítése során a Részlet kamattal növelt összegét köteles megfizetni Eladó számára, melyre vonatkozóan Vevő jelen Szerződés aláírásával lemond a kamat mérséklésének jogáról, a kamat mértékét arányosnak ismeri el.
9. Amennyiben Vevő az Első Részlet és/vagy a Hátralék megfizetése kapcsán késedelembe esik, a késedelem idejére a késedelem minden napja után 2.000,- Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles Eladó részére. Vevő 60 napot meghaladó késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől. Elállás esetén Vevő köteles Eladó felhívásától számított 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirati formában is tudomásul venni az elállást és a tehermentes tulajdonjog Eladó részére történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárulni,



Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

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

dr. László Jenő
ügyvéd

Hegyi Endre Gyula
Vevő

meghaladó késedelmet követő naptól a fenti részletfizetési kikötés hatályát veszíti és Vevő a fennmaradó pénztartozását 15 napon belül, egy összegben köteles megfizetni Eladó számára. Vevő a Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond a kötbér mértékének vitatási jogáról. Elállás esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni.

10. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Első Részlet, illetőleg a Vételár különbözet megfizetését – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – nyilatkozat aláírásával vagy pénzügyi igazolásával elismeri és nyugtázza.
11. Az értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében adómentes.
12. Eladó az Ingatlan **tulajdonjogát** az Első Részlet kifizetéséig **fenntartja**. Eladó az Első Részlet megfizetése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra **1/1 arányban** – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési engedély”).
13. Felek megállapodnak abban, hogy az Első Részlet megfizetésével (hatályba léptető feltétel) a Hátralék megfizetésének biztosítására **1.590.000 Ft, azaz egymillió-ötszázkilencvenezer forint** és járulékai erejéig az **Ingatlanra jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak** Eladó javára. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vételár különbözetet Vevő maradéktalanul megfizeti, a kifizetését követő 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. A törlés ügyintézési feladata és annak költsége Vevőt terheli.
Felek **jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg **1.590.000 Ft, azaz egymillió-ötszázkilencvenezer forint** és járulékai erejéig az **Ingatlanra jelzálogjog** bejegyzésre, valamint **elidegenítési és terhelési tilalom** feljegyzésre kerüljön Eladó javára.
14. Felek közösen kérik Pest Megyei Kormányhivatal 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 tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási eljárás **függőben tartását**.
15. Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vevő **1/1 arányú tulajdonjogának** adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – az Első Részlet kifizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Vevő részére kiállított Bejegyzési Engedély a Feleknek kiadásra, illetőleg a Pest Megyei

Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

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

dr. László Jenő
ügyvéd

Hegyí Endre Gyula
Vevő

Kormányhivatal Földhivatali Osztály 1.-hez benyújtásra kerüljön a maradó példányok ügyfeleknek történő kiadása mellett oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.

Az Első Részlet kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri az Első Részlet maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő eredeti banki igazolással igazolja az Első Részlet Eladó részére történő megfizetését.

16. Eladó a vétel tárgyát képező Ingatlan birtokát a tulajdonjoggal együtt ruházza Vevőre, azonban külön birtokbaadásra nem kerül sor, ugyanis Vevő jelenleg is az Ingatlan birtokában van, így Vevő jelenleg is és jelen Szerződés megkötését követően is szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és azt a kárt, melynek megtérítésre senkit nem lehet kötelezni.
17. Eladó az Ingatlan teher-, per- és igénymentességéért - ideértve az ingatlan-nyilvántartáson kívüli teljes per-, teher- és igénymentességet is – való szavatosságot **nem** vállal, tehát sem jog-, sem kellékszavatosság nem terheli Eladót, melyet Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogad. Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond azon jogáról, hogy az Ingatlan tekintetében jogcímtől függetlenül jelen szerződésben foglaltakon túl bármilyen igényvel éljen Eladó felé, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást és a kártérítést is. Vevő lemond jelen szerződés megtámadásának jogáról is.
18. Szerződő felek jelen jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségükről a szükséges tájékoztatást megkapták.
19. Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Eladó viseli, a Szerződés benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli.
20. Eladó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Vevő cselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadály a nincs.
21. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és a vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
22. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. 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. Felek az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés

Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

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

dr. László Jenő
ügyvéd

Hegyí Endre Gyula
Vevő

aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. 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. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információszabadsági jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

23. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. § (2) bekezdésére tekintettel az épület energetikai jellemzőit nem kell tanúsítania.
24. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 1. előtti képviselőtük 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, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő a kéri Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 1.-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budaörs, 2020. 09. 30.

Budaörs, 2020. 10. 02.

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén helyette:

Biró Gyula
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2020. 09. 29.

Hegyvi Endre Gyula
Vevő

A jelen okiratot Eladó vonatkozásában ellenjegyzem:

Budaörs, 2020. 09. 30.



A jelen okiratot Vevő vonatkozásában ellenjegyzem:

Budaörs, 2020. 10. 02.

