

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

VARGA JÓZSEF

(születési neve: Varga József, születési hely és idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi azonosítója: [REDACTED], lakóhelye: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], képviseli: [REDACTED] sz. gyámhatósági határozat alapján H. Kopeczky Enikő hivatásos gondnok (a továbbiakban: Gondnok), mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”)

másrészről

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134., törzskönyvi azonosító szám: 730105, adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13, Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-hez 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”),

(a továbbiakban Eladó és Vevő: „Felek”) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „Szerződés”) tárgya a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában szereplő **Budaörs, belterület 2054 hrsz. alatt felvett 482 m² alapterületű, kivett lakóház és udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlan 2/6 tulajdoni hányada (továbbiakban „Ingatlan”), mely Eladó (II/3. és II/6. sorszámom bejegyzett 1/6-1/6 arányú) tulajdonát képezi.**
2. A TAKARNETRŐL a Budaörs, belterület 2054 hrsz. alatt felvett ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján 42278/2019 2019.06.06 szám alatti széljegyen Budaörs Város Önkormányzata tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme szerepel. Az előbbieken túl az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes, a tulajdoni lap III. részén az Ingatlan vonatkozásában bejegyzés nem szerepel.

VÉTELÁRRAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

3. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig per-, teher-, igény-, és szolgalmmentes, megismert állapotban megvásárolja a 32/2019.(II.27.) ÖKT. sz. határozatban foglaltak szerint az 1. pontban körülírt Ingatlant **6.666.666 Ft, azaz hatmillió-hatszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhat forint** vételárért (továbbiakban „Vételár”). Az ingatlan értékesítése a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bek. j) pontja értelmében adómentes.

VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4. Felek megállapodnak, hogy Vevő a 15. pontban foglalt véglegessé vált gyámhatósági jóváhagyást követő **30 napon belül** egy összegben megfizeti a Vételarat Eladó részére Eladó OTP Bank Zrt.-nél vezetett 11773102-00741295 számú számlájára.

[REDACTED]

Varga József
Eladó

képv.: H. Kopeczky Enikő
hivatásos gondnok

dr. László János
ügyvéd

Budaörs Város Önkormányzata

Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,

akadályoztatása esetén helyette Biró
Gyula, alpolgármester

AD

11/10


5. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár megfizetését – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – nyilatkozat aláírásával a Vételár megfizetését követő 8 napon belül elismeri és nyugtázza.


TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

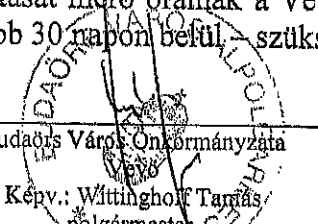
6. Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig **fenntartja**. Eladó a Vételár megfizetése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra 2/6 arányban (II/3. és II/6. sorszámú bejegyzett 1/6-1/6 tulajdoni hányadra) – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön** (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).
7. Felek közösen kérik Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et az Inytv. 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 **függőben tartását**.
8. 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 2/6 arányú tulajdonjogának (II/3. és II/6. sorszámú bejegyzett 1/6-1/6 tulajdoni hányadra)** adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.
- Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Vételár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Vevő részére kiállított Bejegyzési Engedély az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtásra kerüljön, a maradék példányok Feleknek történő kiadása mellett, oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.
- A Vételár kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban elismeri a teljes Vételár maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő eredeti igazolással igazolja a teljes Vételár Eladó részére történő megfizetését.

INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

9. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokbaadására a Vételár megfizetését követő 10 napon belül kerül sor. Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően jogosult a használatra és a hasznok szedésére és Vevő ezen időponttól viseli az Ingatlan költségeit, terheit. Eladó a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruhazza. Felek a birtokbaadás napján írásban rögzítik a közüzemi mérőórák állását, és ennek megfelelően számolnak el a közüzemi szolgáltatók felé. Eladó köteles a fenti birtokbaadásig az ingatlan mostani állagát megőrizni, egyúttal tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog bejegyzés függőben tartásának hatályossága alatt az ingatlant nem idegenítheti el és nem terhelheti meg. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb az Ingatlan birtokbaadásának napjáig az Ingatlant ingóságaitól kiürített állapotban hagyja el, alkotórészeivel és tartozékaival együtt, üzemképes állapotú gépészeti berendezésekkel adja át a Vevő részére. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadásakor a közműszolgáltatók 5 napnál nem régebbi nyilatkozatával igazolja, hogy az Ingatlanon az Eladónak közüzemi tartozása nincs, azaz a nullás igazolásokat a Vevő részére átadja. A Szerződő felek egymással szemben kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra is, hogy az Ingatlan közműfogyasztását mérő óráinak a Vevő nevére történő átírása érdekében, a Vevő birtokba lépését követő legkésőbb 30 napon belül, szükség esetén


 Varga József
 Eladó
 képv.: H. Kopeczky Enikő
 hivatásos gondnok


 dr. László Jenő
 ügyvéd


 Budaörs Város Önkormányzata
 Képv.: Wittlinghoff Tamás
 polgármester
 akadályoztatása esetén helyette Bíró

20
 J.K.S.

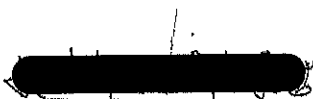
közösen – eljár. Abban az esetben, ha az ingatlan birtokbaadása és/vagy a nullás igazolások a Vevő részére történő átadása nem vagy nem a jelen pontokban rögzítetteknek megfelelően valósul meg, felek megállapodnak abban, hogy Eladó a szerződés szerű teljesítésig napi 2.000,- Ft, azaz Kétezer Forint késedelmi kötbért köteles Vevő részére megfizetni.


NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK


10. Eladó az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azt semmilyen díj-, vagy adó tartozás nem terheli, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga – beleértve az elővásárlási jogot is -, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

11. Eladó magyar állampolgár, cselekvőképességét kizáró gondnokság alatt áll, helyette a Ptk. 2:22. § (1) bekezdése alapján gondnoka jár el. Vevő jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
12. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és a vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
13. 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 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 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.
14. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint az épület energetikai jellemzőit 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 teljesítőképességét tartalmazza. Az épület hatályos energetikai tanúsítvánnyal rendelkezik – melynek száma: HET-00957040, készítője: Tokaji László Márk TÉ13-65420 (MMK) –, mely Vevő rendelkezésére áll, tekintettel arra, hogy 2019. május 18. napján az 1. pontban körülírt ingatlan 4/6 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan adásvételi szerződést kötött.


Varga József
Eladó
képv.: H. Kopeckzy Enikő
hívatásos gondnok


dr. László Jenő
ügyvéd



Budaörs Város Önkormányzata
Vevő
Képv.: Wittlinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Bíró

15. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Szerződés benyújtásának az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz nincs jogszabályi akadálya, azonban a Ptk. 2:23. § (1) c) pontja alapján Eladó Gondnokának jelen Szerződésben tett jognyilatkozata a gyámhatóság jóváhagyásával válik érvényessé, melyre a vonatkozó eljárást a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. (IX. 10.) Korm. rendelet 152. §-a és 153. § (1). bekezdése szerint benyújtott kérelemmel lehet megindítani. Az előbbieket alapján Vevő tulajdonjogának bejegyzésére csak azután kerülhet sor, hogy a gyámhatóság a véglegessé vált határozatában a Gondnok jognyilatkozatát jóváhagyta.
16. Felek megállapodnak, hogy Vevő jogosult jelen Szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, amennyiben a gyámhatóság a Gondnok jognyilatkozatát nem hagyja jóvá.
17. 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., valamint az Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Gyámügyi és Igazságügyi Osztálya 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, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 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. 11. 03.

Budaörs, 2020. 10. 20.


Varga József
Eladó

Képv.: H. Kopeczky Enikő
hivatásos gondnok

Budaörs Város Önkormányzata

Vevő

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén, helyette:

Eljegyzem Eladó vonatkozásában: Budaörs 2020. 11. 03.







Pénzügyi ellenjegyző:

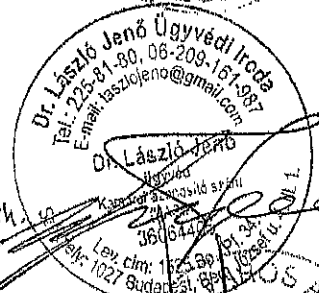
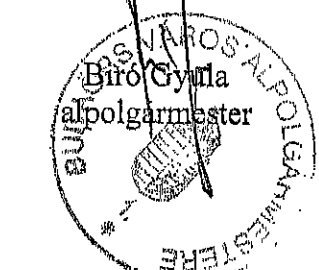


Budaörs, 2020. október „19.”

A jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: *Vevő vonatkozásában*
Budaörs, 2020. október „20.”


Varga József
Eladó
képv.: H. Kopeczky Enikő
hivatásos gondnok


dr. László Jenő
ügyvéd



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