

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 Bíró Gyula alpolgármester) mint vevő (továbbiakban: „Vevő”), és

PÁL JÓZSEFNÉ (születési név: _____, születet: _____, neve: _____
személyi azonosítója: _____, mélyi azonosító igazolványának száma: _____
adóazonosító jele: _____, lakóhelye: _____), mint
eladó (továbbiakban: „Eladó1”), és

KOVÁCS JÓZSEF ISTVÁN (születési név: _____, születet: _____
anyja neve: _____, személyi azonosítója: _____, mélyi azonosító
igazolványának száma: _____; adóazonosító jele: _____, lakóhely: _____
mint eladó (továbbiakban: „Eladó2”), (Eladó1 és Eladó2 a
továbbiakban együtt: **Eladók**)

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

SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „Szerződés”) tárgya a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában szereplő, Budaörs, belterület 152/1 hrsz. alatt felvett, **Clementis László u. 22. szám alatti, 1.201 m² alapterületű, „Kivett lakóház 2 db és udvar és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: „Ingatlan”) 10/200 tulajdoni hányada (továbbiakban „Ingatlanrész”), mely Eladó1 és Eladó2 5/200 - 5/200 arányú tulajdonát képezi. Az Ingatlan további 190/200 tulajdoni hányada Vevő tulajdonát képezi.**
2. Az Ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint „**Helyi jelentőségű védett terület**”, valamint az Ingatlan terheli a tulajdoni lap III. rész 2. pontja alatt Budaörs Város Önkormányzata javára bejegyzett **elővásárlási jog**. Egyebekben az Ingatlanrész per-, teher-, követelés-, és igénymentes, a tulajdoni lap III. részén az Ingatlanrész vonatkozásában bejegyzés nem szerepel. Vevő további 190/200 tulajdoni hányadát a tulajdoni lap III. rész 5. pontja alatt elidogenntési és terhelési tilalom terheli Vevő javára.



Budaörs Város Önkormányzata
Vevő

Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,

akadályoztatása esetén helyette
Bíró Gyula, alpolgármester



Dr. József Jenő
üggyvőd



Pál József
Eladó1



Kovács József István
Eladó2

3. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan használatára vonatkozóan a tulajdonostársak között írásbeli használati szerződés nem volt. Vevő Eladóktól tájékoztatása és az Ingatlan mindenkori tulajdonosainak több évtizedes használati gyakorlata alapján tudomással bír arról, hogy az Ingatlanrész megfelel a Zichy major udvara felől önálló bejárattal rendelkező, Eladók által használt konyha, közlekedő és szoba, valamint külön bejárattal rendelkező kamra helyiségekkel. A lakás komfort nélküli volt, amit a konyhában elhelyezett zuhanykabinnal próbáltak félkomfortossá alakítani. A lakásban WC nincs, az udvaron, a lakástól kb. 35 m-re egy latrina található. A lakás elektromos, víz- csatorna- és gáz közmű vezetékkel és mérőórákkal rendelkezik.

VÉTELÁR

4. Felek rögzítik, hogy Budaörs Város Önkormányzatának Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 91/2024.(V.22.) TFKVB számú határozatával úgy döntött, hogy az Ingatlanrészt Eladóktól megvásárolja. A fentiekre való tekintettel Eladó1 eladja az Ingatlan 5/200 tulajdoni hányadát, valamint Eladó2 eladja az Ingatlan 5/200 tulajdoni hányadát, tehát Eladók az előbbi határozat alapján eladják, Vevő pedig a megismert állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlanrészt, így Felek megállapodnak abban, hogy Vevő 1/1 tulajdoni arányban – adásvétel jogcímén – tulajdonjogot szerez az Ingatlanrészen, tehát a Budaörs, 152/1 helyrajzi számú Ingatlan 10/200-ad tulajdoni hányadán, az Ingatlanrész után fizetendő 15.000.000 Ft, azaz tizenötmillió forint (továbbiakban: „Vételár”) Eladók részére történő megfizetése mellett. A jelen jogügylet a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bek. j) pontja értelmében mentes az általános forgalmi adó alól.

VÉTELÁR MEGFIZETÉSE ÉS AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

5. Felek megállapodnak, hogy Vevő jelen szerződés aláírását követő 10 munkanapon belül megfizeti a Vételárat Eladók részére oly módon, hogy átutal 7.500.000 Ft-ot, azaz hétmillió-ötszázezer forintot (Vételárrész1) Eladó1 számlájára, és 7.500.000 Ft-ot, azaz hétmillió-ötszázezer forintot (Vételárrész2) Eladó2 számlájára.
6. Eladók az Ingatlanrész tulajdonjogát a 4. pontban meghatározott Vételár megfizetéséig fenntartják. Eladók a Vételár megfizetése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozattal kifejezett feltétel nélkül és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlanrészre (tehát az Ingatlan Eladók tulajdonát képező 10/200 tulajdoni hányadára) 1/1 arányban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési engedély”).
7. Felek közösen kérik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et az Inytv. 47/A.§ (1) bek. b.) pontja alapján a tulajdonjog-bejegyzési engedély

Budaörs Város Önkormányzata

Vevő

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


dr. László Jenő
ügyvéd

Pál Józsefné
Eladó1

Kovács József István
Eladó2

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 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik a Bejegyzési Engedélyt, amelyben az Ingatlanrészre 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 hozzájárulnak 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 megfizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladók teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismerik a teljes Vételár maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő pénzügyi igazolással igazolja a teljes Vételár megfizetését.
9. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanrész birtokbaadására a Vételár megfizetését követő 30 napon belül kerül sor. Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően jogosult a használatra és a hasznok szedésére és ezen időponttól viseli az Ingatlanrész költségeit, terheit és a kárveszélyt. Eladók a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átuházzák. Felek a birtokbaadás napján írásban rögzítik a közüzemi mérőórák állását, és ennek megfelelően számolnak el a közüzemi szolgáltatók felé.
10. Eladók kötelesek a fenti birtokbaadásig az Ingatlanrész mostani állapotát megőrizni, az Ingatlanrészt nem idegeníthetik el és nem terhelhetik meg. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadáskor igazolják, hogy az Ingatlanrészen Eladóknak közüzemi tartozása nincs. Felek egymással szemben kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra is, hogy az Ingatlanrész közműfogyasztását mérőóráinak Vevő nevére történő átírása érdekében, Vevő birtokba lépését követő legkésőbb 30 napon belül – szükség esetén közösen – eljárnak.
11. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrész lomoktól történt kiűritését Eladók nem tudják vállalni, melyre tekintettel az Ingatlanrész kitakarítása Vevő költsége és kötelezettsége. Felek kijelentik, hogy az Ingatlanrészben maradék, értéktelen és kidobandó lomokkal kapcsolatban semmilyen igényt nem támasztanak egymással szemben.
12. Eladók az Ingatlanrész per-, teher- és igénymentességéért - ide nem értve a 2. pontban foglaltakat - szavatosságot vállalnak és kijelentik, hogy azt semmilyen díj-, vagy adó tartozás nem terheli, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.


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


dr. László Jenő
ügyvéd


Pál Józsefné
Eladó1


Kovács József István
Eladó2

13. Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját, a Szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtása során fizetendő igazgatási-szolgáltatási díjat – Vevő viseli.
14. Eladók cselekvőképes magyar állampolgárok, Vevő jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
15. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Korm. rendelet 3. §. (4) bek. b) pontja alapján nem kell tanúsítványt készíteni.
16. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és a vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
17. 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. Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásai 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 tudomás szerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs ömrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
18. Felek jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti képviselőjük 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. Eladók és Vevő kéri a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse. Vevő kijelenti, hogy jelen pontban adott meghatalmazása hatálya a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a B400 adatlappal kapcsolatos nyilatkozat megtételére is kiterjed.


Budaörs Város Önkormányzata
Vevő

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


dr. László Jenő
ügyvéd


Pál József
Eladó1


Kovács József István
Eladó2

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

2024 JÚN 27.

Budaörs,

Budaörs, 2024.06.28.

Budaörs Város Önkormányzata
Vevő

Képv.: Wittinghoff Tamas polgármester
akadályoztatása esetén, helyettesítő



Pál Józsefné
Pál Józsefné
Eladó

Biró Gyula
alpolgármester

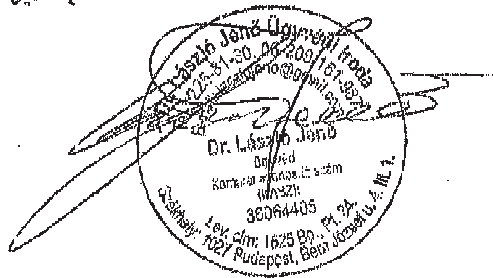
Pénzügyi ellenjegyző:

Gyula Biró

Kovács József István
Kovács József István
Eladó

Budaörs, 2024 JÚN 26.

Ellenjegyzem és a részemre adott meghatalmazást elfogadom:
Budaörs, 2024.06.28.



[Handwritten mark]

