

1705/6/2016

1
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budakalász Város Önkormányzata (törzsszám: 730963, adószám:15730961-2-13, statisztikai azonosítója:15730961-8411-321-13, képviseli:Rogán László polgármester) 2011 Budakalász, Petőfi tér 1. mint eladó, **továbbiakban Eladó**,
másrészről pedig

a Csikó Office Korlátolt Felelősségű Társaság (cégszám:13-09156589, adószám:23931961-2-13, statisztikai számjel:23931961-6810-113-13., képviseli:Sánchez Ivette ügyvezető) 2013 Pomáz, József Attila utca 17. II. szint szám alatti székhelyű gazdasági társaság, mint vevő, **továbbiakban Vevő**, együttes említésük esetén, mint **Szerződő Felek** között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által **Budakalász, belterület 1294/6 hrsz** alatt bejegyzett 1887 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan, mely természetben a 2011 Budakalász, Mályva utca 14294/6 hrsz. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található (továbbiakban Ingatlan).

(Jogszályváltozás következtében 2015. évtől a tulajdoni lapon szereplő cím az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 25/A § (4) bekezdése alapján a központi címregiszterből (KCR) történő automatikus adatátvitel útján válik az ingatlan-nyilvántartás részévé. A központi címregiszterből történő adatátvitel lefolytatásáig az Inytv. 95. § (3) bekezdése alapján a tulajdoni lapon a cím mellett a „felülvizsgálat alatt” megjegyzést, a KCR hatálya alatt álló címmel nem rendelkező ingatlanok esetében a „címképzés alatt” megjegyzést kell megjeleníteni)

Eladó a tulajdonjogát az okiratszerkesztő ügyvéd által a TakarNet földhivatali információs rendszerről 2016. november 24. napján lehívott tulajdoni lappal igazolja a Vevő felé. A tulajdoni lap tanúsága szerint az Eladó tulajdonjoga 32256/2007.02.07. számon bejegyzésre került.

Az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

- III/3. sorszám alatt 31170/2010.03.16. számon az ELMŰ Hálózati Kft. javára elektromos vezetékgazdálkodási jog 9m² területre,
- III/4. sorszám alatt 37099/2011.06.07. számon az ELMŰ Hálózati Kft. javára VMB-15/2011 - oszlop, vezetékgazdálkodási és biztonsági övezet OTR állomás és OK. biztonsági övezet 30m² területre.

Egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.


2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó és az **MNS WEB Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégszám:13-09-173497, adószám:25113329-2-13, statisztikai számjel:25113329-6810-113-13., képviseli:Jármay Tamás ügyvezető) 2013 Pomáz, József Attila utca 26. szám alatti működő magyar gazdasági társaság, mint Vevő között a jelen Ingatlan adás-vétele tárgyában 2016. július 6. napján előszerződés jött létre. Az előszerződés 1.6 pontja szerint a Vevőt vevőkijelölési jog illeti meg, melynek értelmében maga helyett a jelen szerződésbe vevőként a Csikó Office Kft.-t jelölte meg.

3. Eladó eladja az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlant megtekintett állapotban, Vevő pedig megvásárolja azt 1/1 arányban **40.000.000.-Ft, azaz Negyvenmillió Forint** kölcsönösen kialakított vételárért.

Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlan beépíthető, a helyi építési szabályozási terv szerint.


Felek rögzítik, hogy A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint minden helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot, minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg.


Budakalász Város Önkormányzata Eladó
képv:Rogán László polgármester


Csikó Office Kft.
képv:Sánchez Ivette ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem:

dr. Takács Judit ügyvéd (1139 Budapest, Petneházy u. 38-42. B/3/4.)
Budakalász, 2016. december 09.


DR. TAKÁCS JUDIT
ügyvéd
1139 Bp., Petneházy u. 38-42. B/3/4
Tel.: 06-30-9549549

Eladó vállalja, hogy az elővásárlási jog jogosultját az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlatról a jelen szerződés megkötésétől számított 5 munkanapon belül értesíti. Az elővásárlásra nyitva álló határidő a kézhezvételtől számított 35 nap.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

3.1 Vevő jogelődje a vételárból **1.000.000.-Ft, azaz Egymillió Forint** összeget a jelen Ingatlan megvásárlására kiírt pályázathoz az ajánlati kötöttsége biztosítékeként már befizetett, mely összeget az Eladó a vételárba beszámítja.

3.2 Vevő jogelődje a vételárból további **3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió Forint** összeget a fent hivatkozott előszerződés megkötésének napján indított átutalással megfizetett az Eladónak a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00173183-00100006 számú költségvetési számlájára.

A Felek rögzítik, hogy a Vevő által így megfizetett 4.000.000.-Ft összeg, azaz a vételár 10%-a, foglalónak minősül.

Szerződő Felek kijelentik, hogy kölcsönösen tisztában vannak a foglaló jogi természetével, amely szerint az adásvétel megüszülésétől felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben az adásvételi szerződés megüszülésétől egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Az adásvételi szerződés teljesítése estén a foglaló a vételárba beszámít.

3.3 Vevő jogelődje a vételárból további **6.000.000.-Ft, azaz Hatmillió Forint** összeget, mint első vételárrészt 2016. november 24. napján indított átutalással ugyancsak megfizetett az Eladónak a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00173183-00100006 számú költségvetési számlájára.

3.4 A vételár fennmaradó részét, **30.000.000.-Ft, azaz Harmincmillió Forint** összeget a Vevő a végleges adás-vételi szerződés megkötésétől számított 3 banki napon belül fizeti meg Eladónak a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00173183-00100006 számú költségvetési számlájára.

Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az állam az elővásárlási jogával él, úgy a Vevő által már megfizetett összeget az Eladó 8 (nyolc) banki napon belül a Vevőnek az OTP Bank-nál vezetett 11742520-20001209 számú számlájára visszautalja.

Felek rögzítik, hogy a fizetési határidő szigorú határidőnek minősül, azaz amennyiben Vevő a teljes vételárat az itt meghatározott időben nem utalja át a jelen szerződésben meghatározott módon, úgy Eladó a jelen szerződéstől - a teljesítéshez fűződő érdek bizonyítása nélkül - a Vevőhöz címzett egyoldalú írásos nyilatkozattal elállhat.

4. A jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a telken lakóépületet épít a HÉSZ szerinti szabályok betartásával és településvéleményezési eljárás lefolytatásával. A vevők a településvéleményezési eljárás során megfogalmazott javaslatokat a tervbe kötelesek beépíteni. Ennek a kötelezettségnek a biztosítására a Vevő **15.000.000.-Ft, azaz Tizenötmillió Forint** összeget kártérítési átalányként a 2.4 pontban a Magyar Állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kézhezvételétől számított 3 banki napon belül letétbe helyez az Eladónak erre a célra rendelkezésre álló, a Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00173183-01300003 számú elkülönített számlájára.

A Vevő választása szerint a fenti összeg letétbehelyezése helyett az Eladó javára 15.000.000.-Ft, azaz Tizenötmillió Forint összegben keretjelzálog kerül bejegyzésre az Ingatlan tulajdoni lapjára, kártérítési átalány biztosítékként a HÉSZ betartásának biztosítására.

A HÉSZ-nek megfelelő építés esetén az épület 70%-os készültségi fokozatánál a Főépítész nyilatkozata alapján a letétbe helyezett összeg a Vevő részére visszajár, illetve a jelzálogjog törölthető, melyről az Eladó köteles egyidejűleg a törlési nyilatkozatát kiadni.

Abban az esetben, ha a Vevő a jelen pontban foglalt kötelezettségének a használatbavételi engedély megszerzéséig nem tesz eleget, a Főépítész határozata alapján a letett összeg az Eladót illeti meg minden további bizonyítási eljárás nélkül.

A HÉSZ-nek megfelelő építés esetén az épület minimum 70%-os készültségi fokozatánál (a fogadószint, földszinti falak, földszinti koszorú, válaszfalak, tetőszerkezet, cserepezés elkészültekor, a Dryvitozás folyamatban létekor) a Főépítésznek a 70%-os készültség Vevő általi

Budakalász Város Önkormányzata Eladó
képv: Rogán László polgármester

Csikó Office Kft.
képv: Sánchez Ivette ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem:

dr. Takács Judit ügyvéd (1139 Budapest, Petneházy u. 38-42. B/3/4.)
Budakalász, 2016. december 09.

DR. TAKÁCS JUDIT

ügyvéd

1139 Bp., Petneházy u. 38-42. B/3/4
Tel.: 06-30-9549549

írásban történő bejelentését követő 5 munkanapon belül megtett nyilatkozata alapján - vagy amennyiben a Főépítész ezen határidőn belül nem nyilatkozik - a letétbe helyezett összeg a Vevők részére a nyilatkozat kiadását - illetve az 5 munkanapos határidő lejártát - követő 5 banki napon belül a Vevőnek az OTP Banknál vezetett 11742520-20001209 számú bankszámlájára visszautalásra kerül, jelzálogjog bejegyzése esetén a törlési engedély ugyanezen határidőn belül kiadásra kerül.

5. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokának átruházására a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kerül sor.

A birtokbaadás időpontjában átszáll Vevőre a kárveszély és a teherviselés is. Vevő az Ingatlan birtokbaadását követően viseli annak minden terhét és szedi annak hasznait.

Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a birtokbaadás a teljes vételárnak a fenti bankszámlán történő jóváírásától számított 8 munkanapon belül nem történik meg, úgy Vevő jogosult a szerződéstől az Eladóhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal elállni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

A Felek a birtokbaadás napján jegyzőkönyvbe rögzített mérőórák száma és állása alapján a költségekkel elszámolnak.

6. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Vevő az Ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg szerzi meg.

7. Eladó az okiratszerkesztő ügyvéd által is ellenjegyzett - nyilatkozatot bocsát ki, melyben Eladó az Ingatlan tulajdonjogát Vevőre átruházza és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetése esetén az 1. pontban körülírt Ingatlan tulajdonjoga Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásába vétel jogcímén bejegyzést nyerjen.

Eladó ezen nyilatkozatot az eljáró ügyvédnél jelen szerződés megkötésével egyidejűleg letétbe helyezi azzal, hogy az okiratok kiadhatók Vevőnek illetve a Földhivatal részére benyújthatók, ha a teljes vételár és a letéti összeg megfizetésre került Eladó részére és ennek tényét Eladó vagy Vevő hitelt érdemlően igazolja a letétkezelő ügyvéd részére.

Az igazolás oly módon történik, hogy Eladó írásban (levél, vagy e-mail -takacs.judit4@gmail.com- útján) nyilatkozik a letétkezelő ügyvédnek a vételár és a letéti összeg számlájára történő beérkezéséről.

Abban az esetben, ha az Eladó ezt a nyilatkozatot elmulasztja, úgy a Vevő jogosult a fizetési határidő napját követő 3. naptól kezdődően a kifizetést a banki terhelési értesítés bemutatásával igazolni és a letett okiratokat felvenni.

Amennyiben a teljes vételár megfizetésére kitűzött fizetési határidő leteltét követő 30. napig a kifizetés tényét egyik fél sem igazolja, vagy az adás-vételi szerződés bármely okból megghiúsult, úgy a Letéteményes az Eladónak jogosult és köteles kiadni az okiratokat a fizetési határidő leteltét követő 31. naptól kezdődően, illetve a megghiúsulás igazolásakor.


8. Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Vevő az adásvételi szerződést az okiratszerkesztő ügyvéd útján a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztályához benyújtsa és kérje az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b. pontja szerint a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén történő bejegyzésének függőben tartását a bejegyzett jogosult által a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

9. Eladó szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher és igénymentességéért. Eladó szavatol továbbá azért, hogy a Vevőt az Ingatlannal való rendelkezési jogában senki másnak az Ingatlanon fennálló joga nem akadályozza vagy korlátozza, és a jogügylet hitelezői igényt sem sért.

10. Eladó kijelenti, hogy helyi költségvetési szerv, mely rendelkezik mindenfajta jogosultsággal, mely a jelen adás-vételi szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges. Eladó kijelenti, hogy nem áll csőd-eljárás alatt, továbbá nincs olyan köztartozása, mely a jelen szerződés teljesülését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné.

Vevő kijelenti, hogy működő magyar gazdasági társaság, nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás hatálya alatt, tulajdonszerzésének korlátja, akadálya nincs.


Budakalász Város Önkormányzata Eladó
képv: Rogán László polgármester


Csikó Office Kft.
képv: Sánchez Ivette ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem:
dr. Takács Judit ügyvéd (1139 Budapest, Petneházy u. 38-42. B/3/4.)
Budakalász, 2016. december 09.


DR. TAKÁCS JUDIT
ügyvéd

1139 Bp., Petneházy u. 38-42. B/3/4
Tel.: 06-30-9549549

11. Vevő viseli a visszerhes vagyónátruházási illetéket, melyet a NAV felhívására kell megfizetni.

Vevő jelen szerződés aláírásával és a B400-as adatlap kitöltésével is úgy nyilatkozik a T. Adóhatóság felé, hogy az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít, melyre tekintettel kéri, hogy az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján részére az illetékmentességet biztosítani szíveskedjenek.

12. Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával megbízzák, illetve a földhivatali eljárásban szükséges jogi képviselettel meghatalmazzák dr. Takács Judit ügyvédet (1139 Budapest, Petneházy u. 38-42. B/3/4).

13. Szerződő Felek egyidejűleg jelentek meg dr. Takács Judit ügyvédnél, ahol az okiratszerkesztő ügyvéd az adó és illetékjogi következményekre történő kioktatást megadta. A Szerződő Felek az azonosítási adatlapokat, Vevők az adóügyi nyomtatványt aláírták. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 27/B-27/D. § -ban, valamint az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze.


14. Ezt követően Szerződő Felek az szerződést kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszerkeszteni.

Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos minden jognyilatkozat a másik féllel érvényesen csak írásban közölhető. Az írásban megtett nyilatkozatokat személyesen, átvételi elismervény ellenében átadva, avagy postán, tértivevényes ajánlott küldeményként elküldve kell a címzettel közölni. A közlés időpontja az átvételi elismervényen vagy a tértivevényen megjelölt időpont. Közöltnek tekintendő a nyilatkozat akkor is, ha a postai küldeményt a címzett nem veszi át, nem keresi, az átvételt megtagadja, vagy e szerződésben rögzített címéről - a másik fél előzetes írásbeli értesítése nélkül - elköltözik.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók. A felek jelen adásvételi szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budakalász, 2016. december 09.


Budakalász Város Önkormányzata Eladó
képv: Rogán László polgármester


Csikó Office Kft.
képv: Sánchez Ivetta ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem:

dr. Takács Judit ügyvéd (1139 Budapest, Petneházy u. 38-42. B/3/4.)
Budakalász, 2016. december 09.


DR. TAKÁCS JUDIT
ügyvéd
1139 Bp., Petneházy u. 38-42. B/3/4
Tel.: 06-30-9549549