

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött alulírott helyen és napon, egyrészről

Budakalász Város Önkormányzata (2011 Budakalász, Petőfi tér 1., törzskönyvi nyilvántartási száma: 730963, ÁHTI azonosító: 740559, adószáma: 15730961-2-13, törzsszáma: 15730961) képviselőjében eljár **Dr. Göbl Richárd** polgármester, mint Eladó,

másrészről

Soproni Diána Judit (születési név: [REDACTED] anyja születési neve: [REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED] személyi azonosító: [REDACTED] adóazonosító: [REDACTED] [REDACTED] szám alatti lakos, mint Vevő,

1. Az okiratszerkesztő ügyvéd által 2020. 01. 26. napján a Takarnet rendszerből letöltött tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Budakalász belterület 299/10.** hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben **2011 Budakalász, Fürj u. 20.** szám alatt található, lakóház és udvar megnevezésű 309 m² területű ingatlan. Az ingatlan illeti a Budakalász belterület 299/8. hrsz. és 299/9. ingatlanokat terhelő átjárási és úthasználati szolgálmi jog, és terheli a Budakalász belterület 299/11. hrsz. ingatlanot terhelő átjárási és úthasználati szolgálmi jog. A tulajdoni lapon széljegyként szerepel az ERSTE Bank Hungary Zrt. önálló zálogjog bejegyzése, és elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelme, valamint III./1. alatt a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elutasítása.

1.1. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a valósággal mindenben megegyeznek, azon változtatás sem ő, sem felhatalmazása alapján harmadik személyek nem kezdeményeztek.

2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó a Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 196/2019. (XI.28.) Kt. határozattal módosított 99/2019. (V.30.) Kt. számú határozata alapján a fentiekben körülírt ingatlant a Vevőnek eladja, Vevő az ingatlant az általa ismert állapotban és felszereléssel az Eladótól megvásárolja.

2.1. Szerződő felek az 1. pontban körülírt ingatlan vételárát a 2. pontban hivatkozott határozatok figyelembe vételével, közös akarattal 25.300.000,- Ft, azaz huszonötmillió-háromszázezer forintban állapítják meg, amely vételár megfelel a hasonló méretű, fekvésű és állapotú ingatlanok forgalmi értékének.

2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban részletesen megjelölt ingatlan tekintetében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés rendelkezése szerint a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási joggal kapcsolatos felhívás megküldése az Eladó feladata. A Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt. MNV/01/40059/3/2019. számú elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozata a jelen adásvételi szerződés melléklete.

3. A 2. pontban megjelölt vételár megfizetésére az alábbiak szerint kerül sor:

3.1. Vevő a jelen szerződés aláírásáig átutalással megfizetett az Eladó részére az Eladónak a Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00173183-00100006 számú bankszámlájára [REDACTED] Ft, azaz [REDACTED] forint összeget, amelyből [REDACTED] Ft, azaz [REDACTED] forint foglaló, [REDACTED] Ft, azaz [REDACTED] forint vételárelőleg jogcímen került megfizetésre. A foglaló és a vételárelőleg összege a vételárba beleszámít. A foglaló és a vételárelőleg összegének hiánytalan átvételét az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

3.2. Vevő tájékoztatja az Eladót arról, hogy a teljes vételárból fennmaradt [REDACTED] Ft, azaz [REDACTED] forint megfizetésére – utolsó vételárrészként – az ERSTE Bank Hungary Zrt-től (a

Dr. Göbl Richárd

DR. HAJNAL ZOLTÁN
Ügyvéd
2011 Budakalász, Súlyom u. 7.
Tel.: 06 30 954 56 92

[REDACTED]

továbbiakban: Bank) igényelt kedvezményes lakáshitelből kerül sor, legkésőbb 2020. március 31. napjáig kerül sor.

3.3. A hitel összegét a Bank utolsó vételárreszként közvetlenül az Eladó részére fizeti meg átutalással az Eladónak a 3.1. pontban megjelölt bankszámlájára. Az Eladó kötelezi magát arra, hogy a teljesítés megtörténtéről az okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul tájékoztatja.

3.4. Vevő vállalja, hogy abban az esetben, ha a Bank a kölcsönt nem a kért összegben folyósítja, akkor azt a teljes vételár mértékéig, az előírt határidőben kiegyenlíti. Eladó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy – a szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét, és a bankkölcsönből finanszírozandó vételárresz határidőben történő folyósítását elősegítse.

3.5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bankkal megkötésre kerülő kölcsönszerződés aláírását követően sem Eladó, sem pedig Vevő nem jogosultak a jelen adásvételi szerződéstől elállni, vagy az adásvételi szerződést bármely módon megszüntetni, felbontani, a Bank írásbeli hozzájárulása nélkül. A szerződés egyéb okból történő megszűnéséről a Bankot haladéktalanul tájékoztatni kell.

3.6. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanvásárlási hitel biztosítékeként a Bank javára, a felvett hitel tőkeösszege és járulékai erejéig a fenti 1. pontban megjelölt ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba – tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg – önálló zálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

4. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adta feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdonjoga Vevő javára vétel jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, saját tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

4.1. A tulajdonjog bejegyzési engedélyt Eladó 4 (négy) eredeti példányban az okiratszerkesztő ügyvédnél helyezte ügyvédi letétbe azzal az utasítással, hogy a letéteményes azt 2 munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes földhivatal részére tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani, amikor az Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetéséről öt maradandó módon, hitelt érdemlően tájékoztatta. Az okiratszerkesztő ügyvéd a bejegyzési engedély letétbe vételét a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével igazolja.

4.2. Szerződő felek közösen kérik az eljáró illetékes Földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmet a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig vegye nyilvántartásba, és tartsa függőben.

5. Az adásvétel tárgyát képező, az 1. pontban részletesen megjelölt ingatlan birtokba adására a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg kerül sor. A birtokba adásról a Szerződő Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi fogyasztásmérők gyári számát és állását. A jegyzőkönyvben rögzített óraállásokig a közüzemi díjak megfizetése az Eladó, azt követően a Vevő kötelessége. A Vevő a birtokba adás napjától élvezzi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, s ezen nappal száll át Vevőre a kárveszély is.

6. Eladó kijelenti, hogy magyarországi székhelyű önkormányzat, és az 1. pontban megjelölt ingatlan elidegenítésének jogszabályi akadályai nincsen. Vevő kijelenti, hogy magyarországi állandó lakóhellyel rendelkező, nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, és azt is, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan tekintetében a tulajdonszerzésének jogszabályi akadályai nincsen.

7. Eladó az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdonba adáskori per-, teher- és igénymentességéért valamint azért, hogy sem természetes, sem jogi személynek lakóhelyül, tartózkodási helyül, székhelyül, telephelyül, vagy fióktelepül nem szolgál, teljes körű szavatosságot vállal. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanak előtte ismert rejtett hibája nincs. Az Eladó kijelenti, és a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján hitelt érdemlően igazolja, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmiféle közüzemi vagy közös költség illetve egyéb tartozás nem áll fenn. Eladó a jelen szerződés

M. Guly

DR. HAJNAL ZOLTÁN
Ügyvéd
2011 Budaörsi útsz. Selyem u. 7.
Tel.: 06 70 954 46 92



aláírásával egyidejűleg átadja Vevőnek az 1. pont alatt részletesen megjelölt ingatlanra vonatkozó HET-00918906 számú Hiteles Energetikai Tanúsítványt.

8. A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségek (ügyvédi munkadíj, tulajdoni lapok díja, ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj) megfizetése a Vevő kötelessége.

9. Szerződő felek a jelen okirat megszerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint a földhivatali eljárásra Dr. Hajnal Zoltán ügyvédnek (2011 Budakalász, Sólyom utca 7., kamarai azonosító száma: 36061139) adtak megbízást és meghatalmazást, amelyet a megbízott a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadott. Megbízott a felek részére a jelen ügyletre vonatkozó valamennyi anyagi és eljárásjogi szabályról megfelelő tájékoztatást adott, amelyet ők megértettek és elfogadtak. Szerződő felek hozzájárultak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyi okmányaikról elektronikus másolatot készítsen, és személyes adataikat ügyfél azonosítás céljából kezelje a 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében a személyazonosság ellenőrzés kötelezettségéről, céljáról, módjáról, és az együttműködés megtagadásának következményeiről. Az ügyfél-átvilágítás megtörtént.

Szerződő Felek a jelen 3 számozott oldalból álló, és 8 eredeti példányban készült adásvételi szerződést – amely egyben tényvázlatul is szolgál – annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budakalász, 2020. január 27.



Budakalász Város Önkormányzata
eladó, képviselőként eljár
Dr. Göbl Richárd
polgármester




Soproni Diana Judit
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budakalászon, 2020. január 27. napján:



DR. HAJNAL ZOLTÁN
ügyvéd
2011 Budakalász, Sólyom u. 7.
Tel.: 06 30 954 56 92
Dr. Hajnal Zoltán
ügyvéd
KASZ: 36061139



ADÁSVÉTELI- ÉS TELEKALKÍTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Budakalász Önkormányzata (székhely : 2011 Budakalász, Petőfi tér. 1.; statisztikai azonosítója: 15730961-8411-321-13; adószáma: 15730961-2-13; törzsszáma: 730963; képviselőjében eljár: dr. Göbl Richárd polgármester) mint eladó (továbbiakban: mint eladó) másrészről „Savalex” Kereskedelmi, Környezeti- Tanácsadó és Szolgáltató Kft. (székhely: 1054 Budapest, Szemere u.17. I/2. cg: 01-09-561563, adószám: 12171235-2-41, statisztikai számjel: 12171235-6820-113-01, ügyvezető: dr Salgó András) mint vevő (továbbiakban: vevő) együttesen, mint Felek (továbbiakban: Felek) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

A JOGÜGYLET ELŐZMÉNYE

1. Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budakalász 1428/3 hrsz. 10842 m² alapterületű kivett közterület megnevezésű ingatlan. Felek rögzítik, hogy a TAKARNET rendszerből lehívott hatályos tulajdoni lap másolatok adatai szerint, az eladó tulajdonjoga az 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) bekezdés jogcímén II. rész 1. szám alatt került bejegyzésre.
2. Vevő 1/1 tulajdonát képezi a Budakalász 1428/2 hrsz. kivett áruház megnevezésű 897 m² alapterületű ingatlan. Az ingatlanok, mint szomszédos elhelyezkedésűek, természetben 2011 Budakalász Szegfű utca - Béke sétány találkozásánál találhatók.
3. Felek megállapították, hogy a 1428/2 hrsz. ingatlan korábbi tulajdonosa részéről az 1970-es évek elején történt felépítményes építkezés során túlépítés történt a 1428/3 hrsz. ingatlan terhére, területére. A 1428/2 hrsz. ingatlanon álló épület egy része ráépült a szomszédos 1428/3 hrsz. ingatlanra. Vevő kérelmezte, eladó pedig elfogadta, hogy a túlépítési területet telekalakítással rendezik. Vevő az előzetes egyeztetés szerint elkészítette a jelen szerződéshez 1. szám alatt mellékelte Változási Vázrajzot, melyet a Pest Megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatala 800157-2/2019. szám alatt jogerősen jóváhagyott. Felek előzetesen megállapodtak, hogy a telekalakítással érintett terület átadása-átvételének jogcíme adásvétel, a vételárat eladó - Budakalász Város Önkormányzata Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának 2020. január 27. napján született 6/2020.(I.27.) számú javaslata alapján - az aláírás előtt módosította, melyet vevő tudomásul vett. Eladó részéről Budakalász Város Önkormányzatának szervezeti és működési szabályzatáról szóló 8/2015 (III.27.) számú önkormányzati rendelet 2. számú mellékletének VI. pontjának 6. alpontja alapján átruházott hatáskörében eljárva a polgármester jóváhagyta a telekalakítás feltételeit.

A JOGÜGYLET TÁRGYA

4. Felek megállapodtak, hogy Eladó a 1.sz. mellékletben található változási vázrajz alapján a 2011 Budakalász 1228/3 hrsz. ingatlanából elad Vevő részére 41 m² területet (továbbiakban: ingatlanrész), melyet Vevő 1/1 tulajdoni arányban megvásárol a jelen szerződésben rögzített feltételekkel, a Vevő által ismert és megtekintett állapotban, olyan állaggal, ahogy az a jelen szerződés megkötésének időpontjában van, összes természetes és jogi tartozékával együtt. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy nincs tudomása a rendeltetésszerű használatot akadályozó körülményről. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant/ingatlanrészt teljes körűen ismeri.
5. Felek az ingatlanok határait természetben és az ingatlan-nyilvántartásban is átvezetendően, a Pest megyei Kormányhivatal Szentendrei Járási Hivatala által 800157-2/2019. sz alatt jogerősen jóváhagyott határozta alapján, az alábbiak szerint alakítják:

Budakalász Város Önkormányzata eladó
képv.: dr. Göbl Richárd polgármester

Savalex Kft. vevő
képv.: dr. Salgó András ügyvezető



6. A telekalakítással érintett ingatlanok területei az alábbiak szerint változnak:

a változás előtt	a változás után
Budakalász	Budakalász
1428/2 hrsz. ingatlan 897 m ² áruházzal	1428/2 hrsz. ingatlan 938 m ² áruházzal
1428/3 hrsz. ingatlan 10.842 m ² közterület	1428/3 hrsz. ingatlan 10.801 m ² közterület

Felek egybehangzóan megállapítják, hogy az ingatlanok fentiek szerinti alakításával egyetértenek, azt feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozattal elfogadják.

Felek kijelentik, hogy a telekalakítást követően a tulajdoni viszonyok változatlanul maradnak, tehát a Budakalász 1428/2 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa változatlanul Vevő 1/1 arányban, a Budakalász 1428/3 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa változatlanul Eladó 1/1 arányban.

VÉTELÁR

7. Eladó az ingatlanrész négyzetméterre vetített vételárát 40.700.- Ft-ban állapította meg, így az ingatlanrész vételára 1.668.700.- Ft-ban, azaz Egymillió hatszázhatvannyolc ezer hétszáz forint.
8. A vételár megfizetése Felek megállapodása alapján, az alábbiak szerint történik: Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalja az Eladó által megjelölt 12001008-00173183-00100006. számú bankszámlára a teljes vételárát. Az átutalás elektronikus, internetes formában történik, melyről Vevő banki igazolást ad át Eladó részére.

AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA (birtokátruházás)

9. Eladó a teljes vételár megfizetését követően az ingatlanrészt, a Vevő által a jelen szerződés megkötése előtt megtekintett és ismert állapotban a Vevő birtokába bocsátja (az ingatlanrész birtokát átruházza), szabad és korlátozásmentes bejárás biztosításával (az ingatlan adásvételi szerződésének egy példányának átadásával).
10. Eladó szavatosságot vállal az ingatlanrész per-, teher- és igénymentességéért.
11. Vevő a birtokátruházástól szedi az ingatlanrész hasznait, illetve viseli terheit.

A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

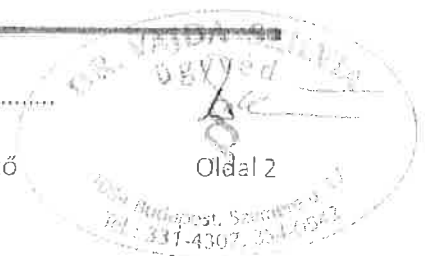
12. Felek feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukkal közösen kérik az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a jelen okiratban foglalt változásokat az ingatlan-nyilvántartáson vezesse át telekalakítás és adásvétel jogcímén.

EGYÉB MEGÁLLAPODÁSOK

13. Felek – a jelen szerződéssel kapcsolatos - egymáshoz intézett nyilatkozataikat a postai feladástól számított 5-ik napon kézbesítettnek/közöltnek tekintik abban az esetben is, ha annak címzettje a jelen szerződésben megjelölt lakcíme/re/székhelyére ajánlott, tértivevényes küldeményként feladott postai küldeményt nem vette át, az „az átvételt megtagadta”, „nem kereste”, „ismeretlen helyre költözött” vagy egyéb más kézbesítetlenségre illetve annak megghiúsulására utaló jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

.....
Budakalász Város Önkormányzata eladó
kép.v.: dr. Göbl Richárd polgármester

.....
Savalex Kft. vevő
kép.v.: dr. Saigó András ügyvezető



14. Felek kijelentik, hogy jogosultak és felhatalmazással bírnak a szerződés megkötésére. Eladó státusa Magyarországon nyilvántartásba vett települési önkormányzat, a Savalex Kft. a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán nyilvántartott gazdasági társaság, eljáró képviselőik nyilatkozataikhoz további hatósági engedélyre vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség, a nemzeti vagyonról szóló törvény 3. § (1) bek. 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül, és az ingatlan megvásárlására jogosult Vevő kijelenti, hogy az őt érintő illetékfizetési jogszabályokkal tisztában van.
15. Felek jelen szerződést csak közös megegyezéssel írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják; a Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják. Amennyiben a szerződés bármely része vagy rendelkezése érvénytelen, vagy utóbb azzá válik, úgy ez a tény nem vonja maga után az egész szerződés érvénytelenségét, a Felek pedig kötelezettséget vállalnak arra, hogy az érvénytelen részt, vagy rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely a szerződéssel elérni kívánt cél megvalósulását a lehető legnagyobb mértékben lehetővé teszi.
16. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti HET energetikai tanúsítvány készítése jelen jogügyletkez nem szükséges.

KÖLTSÉGEK VISELÉSE

17. Jelen szerződéskötéssel összefüggésben felmerülő költségek, eljárási díjak, a vagyonszerzési illeték, valamint az ügyvédi munkadíj megfizetése Vevőt terheli.
18. A Vevőt terhelő visszterhes vagyonátruházási illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke, az illeték mértéke a forgalmi érték után 4%.
19. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében szereplő Magyar Államot megillető elővásárlási jogra vonatkozó részt nem kell alkalmazni a 14.§ (4) bekezdés alapján. (5 millió Ft alatti érték).

MEGHATALMAZÁS

20. Jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képvisellel felek meghatalmazzák dr. Vajda Szilvia ügyvédet (1054 Budapest, Szemere u.17. l/2.). A meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd az ellenjegyzésnél tett aláírásával egyidejűleg elfogadja.
21. Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá. Jelen szerződés két lapon és négy oldalon készült.
22. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügyleti szándékukat a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd helyesen és akaratuknak mindenben megfelelően foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek, és a jelen szerződést, az ügyvédi megbízási szerződés tényleírő, tartalmi részének is tekintik.

Budakalász Város Önkormányzata eladó
képv.: dr. Göbl Richárd polgármester

Savalex Kft. vevő
képv.: dr. Salgó András ügyvezető



Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. (2013.évi V. tv.) rendelkezései az irányadóak.

Budakalász, 2020. március 10.



Budakalász Város Önkormányzata eladó
képv: dr. Göbl Richárd polgármester



Savalex Kft. vevő
képv.: dr Salgó András ügyvezető

ELLENJEGYZEM Budakalász

2020. március 09

Dr. Vajda Szilvia ügyvéd
1054 Budapest, Szemere u. 17./2.
KASZ : 36067980

