

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

név : Galyas Bertalan

mint **Eladó (továbbiakban: Eladó 1)**

név : Galyas Bertalanné

mint **Eladó (továbbiakban: Eladó 2), Együttesen: Eladók**

másrészről

Budakeszi Város Önkormányzata

székhely: 2092 Budakeszi, Fő u. 179.

statisztikai számjel: 15730095 8411 32113

adószám: 15730095-2-13

bankszámlaszám: 11742348-15390022

képviseli: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

mint **Vevő**

a továbbiakban együttesen a „**Felek**”, között alulírott helyen és időben, az itt részletezésre kerülő feltételek mellett.

ELŐZMÉNYEK

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete/2015. (VII. 28.) Kt. határozatában döntött az 1. pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányad megvásárlásáról és felhatalmazta a polgármestert a szerződés aláírására.

Az értékbecslésben meghatározott ártól történő eltérést a város infrastrukturális fejlesztése, az Erkel Ferenc Művelődési Központ (2092 Budakeszi, Fő u. 108., hrsz.: 1385) és környéke fejlesztése tárgyú projekt teljes körű megvalósítása indokolta.

1.

Eladók kizárólagos tulajdonát képezi a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budakeszi belterület 1392 hrsz. alatt felvett 1062 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 8000/64000 - 8000/64000 tulajdoni hányada, mely természetben 2092 Budakeszi, Fő u. 100. szám alatt található.

A Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budakeszi belterület 1392 hrsz. alatt felvett 1062 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan

- Galyas Bertalan (Eladó 1) 8000/64000 arányú és
- Galyas Bertalanné (Eladó 2) 8000/64000 arányú tulajdonát képezi.

A Felek tudomásul veszik a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatását, miszerint a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az Eladók kötelezettsége az ingatlan energia tanúsítványának beszerzése, és Vevő részére történő átadása. A Vevő a beszerzési szabályzatára figyelemmel az energetikai tanúsítvány ellenértékét átvállalja.

2.

Az ingatlan tulajdoni lapja hitelt érdemlően igazolja az Eladóknak az ingatlanon fennálló tulajdonjogát, valamint azt a tényt, hogy az ingatlan érintett tulajdoni hányada tehermentes, a tulajdoni lapon a tulajdoni hányadot érintő elintézetlen széljegy nem szerepel.

3.

Az Eladók eladják, Vevő megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pont szerinti ingatlan tulajdoni hányadot 26.500.000 Ft, azaz huszonhatmillió-ötszáz ezer forint vételáron.

4.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetése az alábbiak szerint esedékes:

A Vevő a szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül a vételár 10 %-nak megfelelő összegű foglalat, 2.650.000 Ft –ot azaz kettőmillió-hatszázötvenezer forintot fizet meg az Eladók OTP Banknál vezetett 11773425-03779385 számú bankszámlájára.

A Vevő a vételár 80 %-át, 21.200.000 Ft-ot azaz huszonegymillió-kétszáz ezer forintot az Eladók által kötött, új ingatlan vásárlását tanúsító adás-vételi szerződés bemutatását követő 8 napon belül fizeti meg az Eladók OTP Banknál vezetett 11773425-03779385 számú bankszámlájára.

A Vevő a vételár fennmaradó részét 2.650.000 Ft-ot, azaz kettőmillió-hatszáz ezer forintot a birtokbaadást követő 8 napon belül fizeti meg az Eladók OTP Banknál vezetett 11773425-03779385 számú bankszámlájára.

Késedelmes fizetés esetén Vevő a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat fizetésére köteles.

5.

A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló jogi fogalmával tisztában vannak, így kifejezetten tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesítése az Eladók érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, a foglaló kétszeres összege a Vevő részére visszajár, illetve abban az esetben, ha a jelen szerződés teljesítése a Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, akkor Vevő a jelen szerződés alapján foglalóként átadott összeget véglegesen elveszti. Az átadott foglaló az ingatlan vételárába beszámításra kerül.

6.

Eladók a felek megállapodása szerint az ingatlant 2016. január 1-jén kötelesek birtokba adni, Vevő ekkortól jogosult az ingatlan birtokába lépni és azt használni.

Amennyiben a Budakeszi belterület 1392. hrsz-ú ingatlanra vonatkozó utolsó tulajdonjog átruházási szerződés 2015. október 1-je után kerül aláírásra, az ingatlant az utolsó adás-vételi szerződés hatályba lépését követő 3 hónapon belül kötelesek birtokba adni, Vevő ekkortól jogosult az ingatlan birtokába lépni és azt használni.

Az Eladók vállalják, hogy közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozatot tesznek, amelyben kötelezik magukat a szerződés eme pontjában meghatározott határidőre történő kiköltözésre. A közjegyzői díjat a Vevő átvállalja.

Az ingatlan birtokbavételekor az Eladók kötelesek az ingatlant valamennyi kiegészítővel és tartozékkal (radiátor, ablak, stb.) kiürítve, kitisztítva, az ingatlan kulcsaival a Vevőnek átadni. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladók nem bocsátják határidőben a Vevő birtokába az ingatlant, akkor napi 10.000,- azaz tízezer forintot késedelmi kötbéreként köteles megfizetni a Vevőnek. A késedelmi kötbér összegével a vételárhátralék csökkentésre kerül.

Az Eladók vállalják, hogy a vételár hiánytalan megfizetését követően együttműködnek a Vevővel az ingatlan valamennyi közművének a Vevő költségén a Vevő részére történő átírása érdekében. Az óraállásokat az ingatlan birtokbaadásakor felek jegyzőkönyvileg rögzítik.

7.

Az Eladók teljes körű és feltétlen szavatosságot vállalnak az ingatlan tulajdoni hányad per-, teher, igény- és jelzálogmentességéért, valamint kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, nem áll bírói zár alatt. Az Eladók kifejezetten kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot nem terheli olyan teher sem, amely az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve. Az Eladók szavatolják továbbá, hogy a fenti nyilatkozatuk a birtokba adás napján is helytálló és a valóságnak megfelelő lesz.

A fentiekén túlmenően az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan apportként semmilyen üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete sem gazdasági társaságnak, más jogi személynek nem székhelye, telephelye vagy fióktelepe. Teljes körű és feltétlen szavatosságot vállalnak az Eladók azért is, hogy az ingatlan saját kizárólagos használatában van, abba a birtokbaadásakor senki nem lesz bejelentve.

8.

Az Eladók kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlanszerzési joguk, ügyleti képességük korlátozás alatt nem áll.

A Vevő kijelenti, hogy helyi önkormányzat, az ingatlan feletti rendelkezési joga, ügyleti képessége korlátozás alatt nem áll.

9.

Az Eladók jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadra Vevő javára a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya adásvétel jogcímen tulajdonjogot jegyezzen be 16000/64000 (8000/64000 – 8000/64000) arányban azzal, hogy az eljárást a vételár teljes megfizetésére vonatkozó bejegyzési engedély (mely a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges végleges eladói nyilatkozatokat tartalmazza) benyújtásáig tartsa függőben, az Inyvtv.47/A § (1) bekezdés b.pontja alapján.

Felek rögzítik, hogy Eladók a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély 4 eredeti aláírt példányát eljáró ügyvédnél letétbe helyezik azzal, hogy az eljáró ügyvéd az iratot akkor jogosult és köteles a földhivatalba benyújtani, ha a vételár jelen szerződés 3. pontjában foglaltak szerint maradéktalanul megfizetésre került, és ezt a ténytet a Vevő az átutalási bizonylat bemutatásával megerősítette.

10.

A jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség a Vevő és ellenjegyző ügyvéd közötti folyamatos megbízás keretében kerül elszámolásra, a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő ingatlan-nyilvántartási költség szintén Vevőt terheli.

11.

A jelen szerződéssel kapcsolatosan a Felek által egymás részére küldendő értesítések írásban, tértivevényes ajánlott küldeményben vagy személyes kézbesítő útján kell eljuttatni a másik félhez. A fent meghatározott képviselőkhöz címezve, és a fent meghatározott címre vagy bármilyen más címre, amelyet egymással ebből a célból előzetesen írásban közöltek. A jelen szerződésben meghatározott címek esetleges megváltozását – amely változás nem igényel szerződésmódosítást – a Felek haladéktalanul kötelesek írásban, a jelen pontban meghatározott módon közölni egymással.

Az értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:

- személyes kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az átvevő átveszi vagy megtagadja az átvételt,
- postázás esetén akkor, amikor a tértivevényt az átvevő aláírja, vagy ha a tértivevényt nem írják alá, a második kézbesítési kísérletet követő ötödik munkanapon,

12.

A Felek ezennel meghatalmazzák a jelen szerződést készítő és ellenjegyző dr. Disztós Dóra ügyvédet (1141 Budapest, Öv. u. 100. II/8.), hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése iránti eljárásban Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt eljárjon.

13.

Felek kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tényt előadtak, az általuk előadottak a valóságnak megfelelnek, továbbá hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket és adatokat pontosan és teljes körűen tartalmazza. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tényt nem tárnak fel vagy tényre vonatkozóan megtévesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik felelősséggel.

14.

A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a Feleket szakszerűen, pontosan, a megfelelő részletességgel és a jogkövetkezményekre is kiterjedően tájékoztatta a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó, vagy esetlegesen alkalmazható valamennyi jogszabályi rendelkezésről, a jelen szerződést akarataknak megfelelően készítette el, azt egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. A jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az Eladókat kioktatta az ingatlan értékesítésére vonatkozó hatályos személyi jövedelem adóról szóló törvény, míg a Vevőt az illetékekről szóló törvény vonatkozó rendelkezéseiről. A fentieken túlmenően a Felek tudomásul veszik, hogy a hatóság az illeték alapjául a vételártól eltérő értéket állapíthat meg, de megerősítik, hogy ezen érték nem ad alapot a vételár felemelésére, vagy leszállítására.

15.

A Felek a jelen szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akarattal a kötelező írásbeliséget kötik ki, a jelen szerződés minden értelmezése, módosítása vagy kiegészítése csak írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva érvényes. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabály változás miatt vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a Felek közösen megfelelően módosítják a jelen szerződést, egyebekben a részleges érvénytelenség a szerződés egyéb rendelkezéseit nem érinti, azok változatlanul érvényben és hatályban maradnak, kivéve, ha az érvénytelenséggel a jelen szerződés célja hiúsul meg.

16.

A Vevő az Inyvtv. 32 §. (2) bekezdésének f) pontja alapján meghatalmazza az ellenjegyző ügyvédet, hogy jelen Szerződés lapjait helyette a kézjegyével lássa el.

17.

A Vevő Önkormányzat az illetékekről szóló 1990.évi XCIII törvény 5. §-a (1) bekezdésének b.) pontja szerint teljes személyes illetékmentességben részesül.

18.

Jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a Budakeszi belterület 1392 hrsz-ú ingatlan ingatlan-nyilvántartásba 2015. július 28-án bejegyzett valamennyi tulajdonosa (vagy jogutódja) a

tulajdonjog átruházásra irányuló szerződések aláírásával átruházza tulajdonját az Önkormányzatra.

Felek a jelen szerződést elolvasás és tartalmának közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá.

Budakeszi, 2015.07....

.....
Galyas Bertalan
Eladó 1

.....
Galyas Bertalanné
Eladó 2

.....
Budakeszi Város Önkormányzata
Vevő
dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

Ellenjegyzem:
Budakeszi, 2015. 07 ...

Pénzügyi ellenjegyzés:
Budakeszi, 2015. 07. ...

.....
Cserép Zsolt
penzügyi osztályvezető