

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. SZERZŐDŐ FELEK

Egyrésztől **Gárdony Város Önkormányzata** (.
.)

.) **eladó;**

másrésztől **Molnár Ágnes** (.
.)

.) **vevő** és

Rechner István (.
.)

.) **vevő** (a továbbiakban együtt: **vevők**)

(a továbbiakban valamennyien együtt: **felek**) adásvételi szerződést kötnek egymással alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

II. SZERZŐDÉS TÁRGYA, SZAVATOSSÁG

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a **Gárdony belterület 491/11. helyrajzi számú**, 1115 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan **az eladó 1/1 arányú**, kizárólagos tulajdonát képezi.

Az ingatlan ténylegesen 2483 Gárdony, Határ út 491/11. helyrajzi szám alatt található, annak elhelyezkedését a szerződő felek ismerik. Az ingatlan címe – a központi címregiszter kialakítása miatt – felülvizsgálat alatt áll, amely a jelen szerződésnek nem akadály.

2./ Az ingatlant **bányászolgalmi jog terheli** 206 m² területre az ingatlan-nyilvántartásba benyújtott vázrajz szerinti tartalommal, amelynek jogosultja az E-On Zrt. A vezetékjog **fennmarad** az ingatlanon, annak műszaki és jogi tartalmával a vevők tisztában vannak, tudomásul veszik, hogy az utóbbi teherrel szerzik meg az ingatlant.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan mind a hatósági nyilvántartásban, mind ténylegesen is – a fentieket leszámítva – **per-, teher és igénymentes**, amelyért szavatosságot vállal. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanon nem áll fenn közüzemi díj és egyéb tartozás sem, továbbá azon harmadik személyt nem illet meg olyan jog vagy igény, amely a vevőket a tulajdonjog megszerzésében, illetőleg a tulajdonosi jogosítványok zavartalan gyakorlásában akadályozná. Az eladó kijelenti továbbá, hogy – legjobb tudomása szerint – az ingatlannak nincsen rejtett hibája sem.

Az eladó szavatolja, hogy a telekingatlan határai rendezettek.

III. A VÉTELÁR TELJESÍTÉSE, ÜTEMEZÉSE ÉS FORRÁSAI

3./ Az eladó eladja, a vevők pedig 1/2-1/2 tulajdoni arányban megveszik a Gárdony belterület 491/11. helyrajzi számú ingatlant a jelenlegi, megtekintett állapotában, a bányaszolgalmi jog fennmaradása mellett, egyebekben per-, teher- és igénymentesen, a közösen kialakított **15.300.000,- Ft, azaz tizenötmillió-háromszázezer forint** vételárért. A vevők a szerzett tulajdoni hányaduk szerint teljesítik a vételárat az egyetemlegesség kötelezettségével.

A vevők a vételár alábbiakban meghatározott részét lakáspénztári megtakarításból finanszíroznak, amely teljesítési módot az eladó elfogad. Amennyiben a lakástakarékból finanszírozott összeg kevesebb 3.2. és 3.3. alpontban meghatározottnál, a különbözetet a vevők banki átutalással kötelesek megfizetni az eladónak.

A felek a vételár teljesítésének módja és ütemezése körében a következők szerint állapodnak meg:

3.1./ A vevők a vételárból a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megfizetik az általuk vállalt teljes önerő összegét, **9.050.000,- Ft**, azaz kilencmillió-ötvenezer forint **I. vételárrészt** az eladó részére.

A felek megállapodása alapján az utóbbi összeget átutalják az eladó részére, az eladó által megjelölt, ... Banknál vezetett, ... számú bankszámlájára.

A felek közösen kijelentik, hogy az I. vételárrészből **1.500.000,- Ft-ot**, azaz egymillió-ötszázezer forintot kölcsönösen **foglalónak** tekintenek, ekként számolnak el a következő jogszabályhely ismeretében:

„Ptk. 6:185. §

(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszakár.

(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.

(5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.”

Az eladó a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az I. vételárrész hiánytalanul jóváírást nyert az önkormányzat bankszámláján, amelyről az általa használt információs csatornák útján meg tudott győződni. Eladó ezúton nyilatkozik arról, hogy a vételárból a vevők az **önerő összegét megfizették a részére**, a megtakarításból finanszírozott vételárrészek maradtak fenn (önerő igazolás).

3.2./ A vevők a vételárból további **3.740.000,- Ft**, azaz hárommillió-hétszáznegyvenezer forint **II. vételárrészt** az OTP Lakástakarék Zrt. (a továbbiakban úgy is, mint pénztintézet) által folyósítandó **lakástakarék-pénztári megtakarításból** teljesítik **legkésőbb a jelen szerződés megkötésétől számított öt munkanapon belül** a pénztintézet közvetlenül átutalása útján.

Eladó kifejezetten kéri a Pénztintézetet, hogy az utóbbi összeget az önkormányzat saját nevében, az ... Banknál vezetett, ... számú bankszámlájára utalja át. Eladó a pénztintézet utalásait úgy tekinti, mintha a vevő azt saját maguk fizették volna számára.

Vevők tájékoztatják eladót, hogy a jelen alpontban foglalt vételárrészhez a pénzügyintézetnél 11773999-52547243 és 11773999-52547975 számú szerződések alapján fennálló megtakarításaikat használják fel.

3.3./ A vevők a vételárból további **2.510.000,- Ft**, azaz kettőmillió-ötszázötven ezer forint **III., egyben utolsó vételárrészt** az OTP Lakástakarék Zrt. által folyósítandó **lakástakarék-pénztári megtakarításból** teljesítik **legkésőbb 2021. május 10. napjáig** a pénzügyintézet közvetlenül átutalása útján.

Eladó kifejezetten kéri a Pénzügyintézetet, hogy az utóbbi összeget az önkormányzat saját nevében, az ... Banknál vezetett, ... számú bankszámlájára utalja át. Eladó a pénzügyintézet utalásait úgy tekinti, mintha a vevő azt saját maguk fizették volna számára.

Vevők tájékoztatják eladót, hogy a jelen alpontban foglalt vételárrészhez a pénzügyintézetnél 11773999-52546132 számú szerződés alapján fennálló megtakarításukat használják fel.

4./ Az eladó tudomásul veszi, hogy kizárólag ő felel a fenti banki adatok helyességéért, illetve azért, hogy erre a számlára a teljesítés megtörténhet. A vevők, illetve pénzügyintézet nem köteles vizsgálatot lefolytatni a számlával kapcsolatban.

5./ A felek rögzítik, hogy a lakástakarék pénztári megtakarítás folyósítását követően **egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni**, azt felbontani.

6./ Az eladó attól számított három munkanapon belül, hogy a teljes vételár megfizetésre került, írásban köteles értesíteni az eljáró ügyvédet arról, hogy a vételár hiánytalanul kiegyenlítésre került, a vevőkkel szemben további vételár követelése nincsen (**vételár teljesítési igazolás**). Az utóbbi nyilatkozat elektronikus formában akkor fogadható el szabályszerű értesítésként, ha azt az eladó az ügyvédi azonosítás során megadott email címéről küldi az okiratszerkesztő ügyvéd drszolnokirobert@digikabel.hu címére. Amennyiben ezt papír alapú okiratban kívánja eladó megtenni, úgy teljes bizonyítóerejű magánokiratban foglaltan kell az okiratszerkesztő ügyvéd irodai címre postázni vagy személyesen átadni.

Amennyiben az eladó késlekedik a vételár teljesítési nyilatkozat megtételével, úgy azt a vevők eredeti, a vételár szerződésszerű és visszavonhatatlan megtörténtét igazoló banki okiratokkal pótolhatják.

IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK; **BIRTOKBAADÁS**

7./ Az eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig **tulajdonjog fenntartással él**, a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatukat (**bejegyzési engedély**) **azonban a mai napon az adásvételi szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi**. Az ügyvéd az utóbbiakról szabályszerű letéti igazolást állít ki a felek részére, amely felhasználható a hitel ügyintézés céljára is.

Az eladó felhatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy a bejegyzési engedélyt akkor adja ki a letétből és nyújtsa azt be a földhivatalba, ha a vételár teljesítési igazolás a rendelkezésére áll.

8./ A szerződő felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a jelen szerződés alapján benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelem elintézését a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés benyújtásától számított hat hónapig - az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján - **szíveskedjen függőben tartani**.

A felek – az eladó bejegyzési engedélyének benyújtásával egyidejűleg – kérni fogják az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a **Gárdony belterület 491/11. helyrajzi számú ingatlanról eladó tulajdonjogát törölje, majd pedig az ingatlanra Molnár Ágnes és Rechner István vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba.**

9./ A felek úgy állapodnak meg, hogy az eladó az ingatlant **a teljes vételár hiánytalan megfizetésétől számított nyolc napon belül köteles a vevők birtokába adni.** A vevők a birtokbaadás napjától szedik az ingatlan hasznait, viselik annak költségeit és a kárveszélyt. Az eladó kijelenti, hogy a birtokbaadást követően a szerződés tárgyát képező ingatlan nem szolgál sem az ő, sem harmadik személy bejelentett lakhelyéül, székhelyéül, telephelyéül, vagy fióktelepéül.

Az eladó szavatolja, hogy az ingatlanon valamennyi közmű szolgáltatás beköthető, azonban fogyasztásmérő nem áll rendelkezésre egyik közmű esetében sem.

Az eladó kötelezettséget vállal, hogy a birtokbaadásig felmerült fogyasztás díját, valamint az átíráskor kiállított végszámlán szereplő díjakat kiegyenlíti.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

10./ A felek nyilatkoznak arról, hogy az eladó magyar települési önkormányzat, az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges okiratok a szerződés mellékletét képezik.

Az eladó képviselője kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötésére érvényes testületi határozattal rendelkezik, amelynek kivonata a jelen szerződés mellékletét képezi.

A vevők kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

11./ A vevők tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját (6600 Ft-ot), valamint a visszterhes vagyonszerzési illetéket (forgalmi érték 4 %-a) viselni kötelesek. A vevők tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a visszterhes vagyonszerzés esetén fizetendő illeték mértékéről, a kedvezmények és mentességek igénybevételének feltételeiről.

Ennek ismeretében a vevők úgy nyilatkoznak, hogy az ingatlanon lakóházat kívánnak építeni, amelyre tekintettel igénybeveszik az illetéktörvény 26. § (1) bekezdésének a.) pontjában foglalt illetékmentességet. Az illetékmentesség részletes feltételeit a vevők ismerik.

Az eladó tudomásul veszi az eljáró ügyvéd kioktatását a Szja. tv. 59-64. §-aiban foglaltakról; kijelenti, hogy adóbevallási és esetleges befizetési kötelezettségének önállóan tesz eleget.

12./ A felek rögzítik, hogy épület hiányában az ingatlan nem tartozik a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya alá, így energetikai tanúsítvány beszerzése fogalmilag kizárt.

13./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény – a továbbiakban Pmt. – , valamint a 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről 32. § alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.

A Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el azzal, hogy az eladót a polgármester képviseli.

Eljáró ügyvéd, mint adatkezelő tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a megkötendő szerződésben szereplő adataikat kezeli. Az adatkezelés jogszerűsége a GDPR 6. cikk b.) pontja „az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett egyik fél, vagy az a szerződés megkötését megelőzően az érintett kérésére történő lépések megtételéhez szükséges;” és a GDPR 6. cikk c.) pontja „az adatkezelés az adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges;”. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az adatkezelés időtartama jelen szerződés megkötésétől számított 10 év a 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről (Üttv.) 53. § (5) bek. alapján. 10 év leteltét követően az adatvédelmi irányelv szerint az adatok törlésre kerülnek.

14./ A felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az okiratban foglalt letétkezeléssel, valamint a földhivatal előtti képviselőjük ellátásával **dr. Szolnoki Róbert** (8000 Székesfehérvár, Rákóczi út 8. fszt. 31.) ügyvédet bízzák meg, aki az okirat ellenjegyzésével úgy nyilatkozik, hogy **a megbízást elfogadja.**

A felek a jelen szerződést ügyvédi tényvázlatnak és – a bejegyzési engedély vonatkozásában – letéti szerződésnek is tekintik, amely jogviszony vonatkozásában eladó a letevő, ügyvéd a letéteményes, vevők pedig az okirat kedvezményezettjei. A felek hozzájárulnak, hogy az ügyvéd az általuk megadott email címeiken tartsa a kapcsolatot velük és ezen címekre okiratokat küldjön számukra. A megbízás a kölcsön ügyintézésre, tanácsadásra nem terjed ki.

A felek a szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, majd azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Székesfehérvár, 2021. március ...

Gárdonyi Város Önkormányzata
eladó
képviseli: Tóth István polgármester

Molnár Ágnes
vevő

Rechner István
vevő

Az okiratot Székesfehérváron, 2021. március napján **ellenjegyzem:**