

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

**Amely létrejött egyrészről: Gárdony Város Önkormányzata** (2483 Gárdony, Szabadság út- 20-22 9., önkormányzati törzsszám: 727398, adószám: 15727392-2-07) **képviseli: Tóth István polgármester**, mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

**Másrészről: AKRASZ-OSI Korlátolt Felelősségű Társaság** (2400 Dunaújváros, Dózsa györgy út 19. 1/2, Cg: 07-09-031728, adószám: 28983688-2-07, statisztikai számiel: 28983688-4120-113-07) **képviseli: Ősi József született: Ősi József** (sz: an: adóazonosító jel: , magyar állampolgár) szám alatti lakos **ügyvezető**, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) **között az alábbi feltételek mellett:**

## Az adásvétel tárgyát képező ingatlan

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Gárdony belterület 3655/16 hrsz.** alatt felvett **kivett beépítetlen terület** megjelölésű 303 m2 alapterületű, az ingatlannyilvántartás szerint **2483 Gárdony belterület 3655/16 hrsz.** alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Eladó az ingatlan adatait a 2021. 05.25. napján kiváltott tulajdoni lap másolatával igazolta, kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan adataiban ezen adatokhoz képest változás nem történt.

## Adásvételi nyilatkozat

2./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó ezennel eladja, a Vevő 1/1 arányban **megtekintett műszaki állapotban** megveszi az 1./ pontban részletesen körülírt Ingatlant annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt.

## Vételár

3./ A szerződő felek az Ingatlan vételárát kölcsönös alku követően **8.188.976,38 Ft + 2.211.023,62 Ft ÁFA bruttó 10.400.000 Ft** összegben, azaz **bruttó Tízmillió-négyszázezer Forintban** határozzák meg. A Vevő az ingatlant megtekintette, és annak állapotát a vételárral megegyezőnek találta.

## A vételár teljesítése

4./ A szerződő felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a Vevő a vételár 50%-át, azaz bruttó 5.200.000 Ft-ot a jelen szerződés aláírásának napján fizeti meg az Eladó részére az Eladó OTP Banknál vezetett **11736082-15362852-00000000** számú bankszámlájára történő átutalással.

5./ A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételárból fennmaradó bruttó 5.200.000 Ft összegű vételárhátralékot a vevő által megvásárolt Gárdony 3655/14, 3655/15, 3655/16, 3655/17, hrsz alatti ingatlan bármelyikén épített lakóház használatbavételi engedélye (hatósági bizonyítvány) kiadását követő 30 napon belül, de legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő 2 éven belül teljesíti az Eladó részére az Eladó OTP Banknál vezetett **11736082-15362852-00000000** számú bankszámlájára történő átutalással. Az Eladó a vételár megfizetését ezen összeg bankszámláján történt jóváírás időpontjában ismeri el.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételárhátralék megfizetésének feltétele az, hogy Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján megillető elővásárlási jog gyakorlásáról a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt előzetesen lemondjon, vagy az elővásárlási jog gyakorlására nyitvaálló 35 napos határidő eredménytelenül elteljen. Az Eladó haladéktalanul értesíti a vevőt az MNV Zrt. nyilatkozatáról, illetve arról, ha letelt az elővásárlásra nyitvaálló határidő.

.....  
Gárdony Város Önkormányzata eladó  
képv: Tóth István polgármester

.....  
AKRASZ-OSI Kft vevő  
képv: Ősi József ügyvezető

### **Per- teher-, igénymentes szerzés**

6./A szerződő felek megállapítják, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint az Ingatlan per-, teher- igénymentes. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlant **per-, teher-, és igénymentesen** szerzi meg, amely körülményért az Eladó szavatosságot vállal. Az Eladó nyilatkozik továbbá arról, hogy az Ingatlant semmilyen közüzemi költségtartozás, közműfejlesztési hozzájárulás fizetési kötelezettség, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokátruházást megelőző időszakra vonatkozóan mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladó helytállni tartozik. Az Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy az Ingatlanon harmadik személynek semmifajta olyan joga nem áll fenn, amely a Vevő tulajdonszerzését, rendelkezési jogát az Ingatlanon akadályozná, vagy korlátozná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokátruházást megelőző időszakból származóan a Vevőnek bármilyen jogcíme, fizetési kötelezettsége keletkeznék. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Az Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, általa ismert szavatossági hibája nincs.

### **Elővásárlási jog**

7. / A szerződő felek rögzítik, hogy a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést az elővásárlási jog gyakorlására jogosult Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nek (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) - az aláírástól számított 5 napon belül – bemutatja, megküldi és felhívja, hogy a jogszabályban előírt 35 napon belül nyilatkozzon elővásárlási jogának gyakorlása tekintetében. Szerződő felek megállapodása alapján jelen szerződés a szerződő felek között - a megkötésére visszaható hatállyal - akkor lép hatályba, ha a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., mint elővásárlásra jogosult, az előző pontban meghatározott felhívásban foglalt határidő alatt nyilatkozatot nem tesz, vagy az elővásárlási jogaival külön nyilatkozat megküldésével nem kíván élni. Abban az esetben, ha a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., mint elővásárlásra jogosult, határidőn belül él az öt megillető elővásárlási joggal, az Eladó köteles erről a Vevőt haladéktalanul értesíteni és a már megfizetett vételárat a Vevőnek 3 napon belül visszafizetni.

### **Birtokátruházás**

8./ A szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az Eladó az Ingatlant a teljes vételár megfizetését követően legkésőbb 2021. 06. 30. napjáig – a felek által egyeztetett időpontban - adja a Vevő birtokába. A birtokbavétel időpontjáig az Eladó, a birtokba vétel időpontjától kezdődően a Vevő viseli az Ingatlannal kapcsolatos terheket, és élvezzi annak hasznait.

9./ Az Eladó vállalja, hogy a jogerős építési engedély kiadását követő 15.napig az Ingatlanon található építési anyagokat, építési törmeléket saját költségén elszállítja, a növényzetet (fák, bokrok) kivágja, az ingatlant megtisztítja, és ilyen állapotban adja át. Az Eladó vállalja továbbá, hogy a zúzalékos útalapot 2021. 11. 30., napjáig megépíti, míg a végleges útburkolatot a sorházak megépítését követően, a használatba vételési engedély ( hatósági bizonyítvány ) kiadását követően kivitelezi.

.....  
Gárdony Város Önkormányzata eladó  
képv: Tóth István polgármester

.....  
AKRASZ-OSI Kft vevő  
képv: Ősi József ügyvezető

### **Tulajdonjog bejegyzése**

10./ Az Eladó az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig **fenntartja**. Az Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, (amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára vétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék), a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél a szerződés aláírásával egyidejűleg 3 eredeti példányban letétbe helyezi azzal a rendelkezéssel, hogy az ügyvéd a letétből a bejegyzési engedélyt azt követő 2 munkanapon belül jogosult és köteles benyújtani a földhivatalhoz amikor a Vevő a teljes vételárat megfizette. Az Eladó a vételár kifizetését haladéktalanul köteles igazolni az ügyvéd livaerika@t-online.hu email címére. Amennyiben az Eladó a vételár kifizetését nem jelzi írásban az eljáró ügyvéd felé, a Vevő eredeti banki igazolással jogosult igazolni, hogy a vételárat a jelen adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően az Eladó részére teljesítette.

11./ Dr Liva Erika eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat (bejegyzési engedélyeket) megőrzi és a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén azokat az illetékes ingatlanügyi hatósághoz haladéktalanul benyújtja a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Amennyiben jelen szerződés az itt meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. Az Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd a részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

12./ A szerződő felek kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a **tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét jegyezze be az ingatlannyilvántartásba a szerződés tárgyát képező ingatlanra**.

13./ A felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését követően kérik a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének törlését, és a Vevő tulajdonjoga bejegyzését a letétbe helyezett bejegyzési engedély alapján. A Vevő a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásával egyidejűleg kéri a tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő 1/1 arányú bejegyzését

### **Egyéb rendelkezések**

14./ A Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon sorházat épít a TRISKELL Épülettervező Kft. (1043 Budapest, Kecse u. 25.) által jóváhagyott 4(6) lakásos, külső megjelenésében egységes sorház tervei alapján. A terveket a vevő tervezője és a TRISKELL Kft tervezője, Terdik Bálint egyeztetik. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy sorház-beruházás megvalósítása során az építési engedélyezési és a kiviteli tervdokumentációban meghatározott, a sorház-épület homlokzati külső megjelenésére, anyaghasználatára, az épület tömegre vonatkozó terv(ek)-től nem tér el, továbbá azok esetlegesen, szükséges változtatását az Eladóval egyezteteti. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő az építési engedélyezési és a kiviteli tervdokumentációban a sorház-épület homlokzati külső megjelenésére, anyaghasználatára, az épülettömegre meghatározott terv(ek)-től eltér, vagy azok változtatását az Eladóval való egyeztetés nélkül végzi el, és ebből eredően a sorház-épület megjelenése, külcsínje Gárdony Város, mint település, illetőleg a sorház környezetének érdekeit sérti, a Vevő köteles az építési engedélyezési és a kiviteli tervdokumentációban meghatározottak szerint az eltérést helyreállítani.

15./ A Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 2 éven belül az épületre használatbavételi engedélyt (hatósági bizonyítványt) szerez.

.....  
Gárdony Város Önkormányzata eladó  
képv: Tóth István polgármester

.....  
AKRASZ-OSI Kft vevő  
képv: Ősi József ügyvezető

**16./** A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő az 14./ és 15./ pontban vállalt kötelezettségét nem teljesíti határidőre, kötbért köteles fizetni az Eladónak a kötelezettség teljesítésének időpontjáig. A kötbér összege: minden megkezdett hónap után: bruttó 400.000 Ft. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó a 9./ pontban irt kötelezettségét késedelmesen teljesíti, a vevő kötbérfizetési kötelezettségének kezdő időpontja az Eladó késedelmes napjainak számával egyezően később kezdődik.

**17./**A felek megállapítják, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti szabályt - miszerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet - jelen jogügyletnél nem kell alkalmazni, ugyanis az Eladó képviselő testületi határozatta és Magyarország 2021 évi költségvetéséről szóló 2020. évi XC törvény 5. §. szerint ez az értékhatár a 2021. évben 25,0 milliárd forint egyedi bruttó forgalmi érték.

**18./** A Vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy átlátható szervezet, megfelel a törvény 3 § b pontjában irt feltételeknek.

**19./** 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. - alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatait, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK Egységes Szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, a Szabályzat 1. számú mellékletében foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyekről eljáró ügyvéd Felek hozzájárulásával fénymásolatot készített. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. A felek nyilatkoznak arról, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, ilyen személyek hozzátartozójának. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd felek személyazonosságának ellenőrzése megkezdése előtt tájékoztatta őket az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és az esetleges bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával a személyes adataik kezeléséhez hozzájárulnak.

**20./** A szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd kioktatta őket az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben foglaltakról. A rendelet szerint a lakás, egyéb ingatlan energetikai jellemzőit energetikai tanúsítvánnyal tanúsítani kell meglévő épület (lakás) ellenérték fejében történő tulajdonjog-átruházása esetén. A tanúsítvány 10 évig érvényes. A szerződő felek megállapítják, hogy a jelen esetben energetikai tanúsítványt készíttetni nem kell, mert az ingatlanon felépítmény nem található.

**21./** A Vevő tudomásul veszi azt is, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének bejegyzésért és a tulajdonjog bejegyzéséért 6.600 Ft - 6.600 Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásával egyidejűleg.

.....  
Gárdony Város Önkormányzata eladó  
képv: Tóth István polgármester

.....  
AKRASZ-OSI Kft vevő  
képv: Ósi József ügyvezető

22./A Vevő kijelenti, tudomással bír arról, hogy ingatlanszerzése után 4 % mértékű visszerthes vagyónátruházási illetéket kell fizetnie. A Vevő nyilatkozik arról, hogy az **ingatlanon 4 éven belül lakóházat** kíván felépíteni, a felépített lakóházban a lakás hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Erre tekintettel kéri az Itv 26 §(1) bek a, pontja szerinti mentesség alkalmazását az illetékkiszabás során A vevő tudomásul veszi az illetéktörvény azon rendelkezését, miszerint ha a vagyonszerző a megszerzett telket utóbb megosztja, az adóhatóság a felfüggesztett illetékből csak azt az illetéket törli, amely arra a megosztás során létrejött telekre esik, amelyen a lakóház felépült, feltéve, hogy a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Az illeték fennmaradó részét késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni.

23./ A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben az ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, az ellenjegyző ügyvéd az ingatlannal kapcsolatos illeték, adó- és egyéb fizetési kötelezettségeikről, egyéb vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről teljes körűen kioktatta. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, valamint elismerik, hogy jelen szerződést 1-1 eredeti példányát átvették.

#### **Szerződéskötési képesség**

24./ A szerződő felek közül az Eladó magyar települési önkormányzat, a képviselő testület a 162/2021 (05.13.) számú határozatával a polgármestert felhatalmazta a jelen szerződés aláírására. A vevő magyar gazdálkodó szervezet, akinek képviselőjében eljáró ügyvezető bírja ügydöntő szerve felhatalmazását a jelen szerződés megkötésére. A vevő vezető tisztségviselője kijelenti, hogy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás mintájuk a cégbírósághoz benyújtásra került és ezt a tényt a cégjegyzék is tartalmazza. Mindekre is figyelemmel a felek az adásvételi szerződéshez nem csatolják az illetékes ingatlanügyi hatóságnak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 37.§ (3) bekezdés a) és b) pontjában rögzített iratokat (cégkivonat, aláírás-minta), hanem a szerződésben kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy a cégbíróságtól elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szerezzék be a vevőre vonatkozó cégkivonatot, valamint ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintát.

#### **Meghatalmazás**

25./ A szerződő felek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján végleges szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a földhivatal előtti eljárásra megbízást, ill. meghatalmazást adnak Dr. Liva Erika ügyvéd (8000 Székesfehérvár Ányos P. u. 3. Fsz. 3.) számára, aki a megbízást, ill. meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével fogadja el. A megbízás a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig tart.

A szerződő felek a fenti szerződést elolvasták, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és időpontban helybenhagyólag írták alá.

**Gárdony, 2021. június ..... napján**

.....  
Gárdony Város Önkormányzata eladó  
képv: Tóth István polgármester

.....  
AKRASZ-OSI Kft vevő  
képv: Ósi József ügyvezető

**El l e n j e g y z e m: Liva Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Ányos P. u. 3. Fsz. 3.)**

**képv: Dr. Liva Erika ügyvéd KASZ 36064625**

**Az ellenjegyzés időpontja: Gárdony, 2021. 06. .... napján**

**Dr. Liva Erika  
ügyvéd**