

1
a 131/2020 (IV. 29.) számú határozat mellék-
lete

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

GARAMSZEGI ZSOLT

(születési neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

és

születési hely és idő:

, lakóhelye:

mint eladó (a továbbiakban: **Eladó I.**)

anyja neve:

, szem. ig. sz.:

GARAMSZEGI ÉVA

(születési neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

mint „Eladó” vagy „Eladók”)

másrészről

, születési hely és idő:

, lakóhelye:

), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó II.**), (Eladó I. és Eladó II. együttesen úgy is,

anyja neve: I

szem. ig. sz.: C

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

Eladó és Vevő együttesen szerződő felek (a továbbiakban: **Felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „Szerződés”) tárgya a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6x. ingatlan-nyilvántartásában **Pécel, belterület 1222 hrsz. alatt felvett 2662 m² alapterületű, „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1642/2662 tulajdoni hányada** (a továbbiakban „Ingatlan”), mely **Eladó I. 1475/2662 és Eladó II. 167/2662 arányú tulajdonát képezi.**
2. A TAKARNETRŐL az Ingatlanról lehívott e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján a tulajdoni lap III. részén az Ingatlan vonatkozásában bejegyzés a **49.831-2/2009.07.08.** számú, a néhai **Garamszegi Pálné** részére Garamszegi Zsolt 166/2662 és Garamszegi Éva 167/2662 tulajdoni hányada vonatkozásában özvegyi jogot biztosító (továbbiakban: **Özvegyi jog**), illetve a **40820/2016.03.31.** számú a **Budapesti Elektromos Művek Nyrt.** részére 128.744,- Ft főkövetelés és járuléka erejéig végrehajtási jogot biztosító (továbbiakban: **Végrehajtási jog I.**), valamint a **40820/2016.03.31.** számú a **Pécel Város Önkormányzata** részére 30.000,- Ft főkövetelés és járuléka erejéig jelzálogjogot biztosító (továbbiakban: **Végrehajtási jog II.**) bejegyzéseken kívül egyéb bejegyzés nem szerepel, egyebekben az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes. Felek tényként rögzítik, hogy az Ingatlan 1020/2662 arányban Pécel Város Önkormányzatának tulajdonát képezi.

VÉTELÁR

3. Felek megállapodnak, hogy Eladók eladják, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban **1/1 arányban** per-, teher-, igény-, és szolgálatmentes állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant **35.000.000,- Ft, azaz Harmincötmillió forint** vételárért (továbbiakban „Vételár”). A Vételárból Vevő I.-t 31.440.320,- Ft, Vevő II.-t pedig 3.559.680,- Ft illet meg.
4. Figyelemmel az 5. pont szerinti fizetési határidőre, Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ingatlanpiacon előre nem látható, a Felek magatartására nem visszavezethető olyan lényeges piaci változás következik be, mely szerint az Ingatlan értéke 2021. február 1. napjáig a Vételár 10%-át meghaladó mértékben növekedne, Eladó kérésére Vevő értékbecslést köteles készíttetni és amennyiben az Ingatlan értéke a Felek magatartására nem visszavezethető módon a Vételár 10%-át meghaladó mértékben növekedett, a Felek a Szerződést 2021. március 15. napjáig módosítják oly módon, hogy a Vételárat az értékbecslésben szereplő értékre módosítják.

Pécel Város Önkormányzata

Vevő

Képv.: Horváth Tibor polgármester

dr. László Jenő

ügyvéd

Garamszegi Zsolt

Eladó I.

Garamszegi Éva

Eladó II.

VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

5. Felek megállapodnak, hogy Vevő a Vételárat a 3. pont szerinti megosztásban és a 6. pont szerinti feltételek teljesítését követően, valamint a 6. pont szerinti módon 2021. március 25-ig megfizeti Eladó I. ... Banknál vezetett számú, illetve Eladó II. ... Banknál vezetett számú számlájára. Amennyiben Vevő a Vételár megfizetése kapcsán késedelembe esik, úgy Vevő a késedelembe esés napjától köteles a késedelemmel érintett időszakra irányadó jegybanki alapkamat kétszeresének megfizetésére.
6. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Szerződés megkötését követő 60 napon belül a Végrehajtási jog I. és a Végrehajtási jog II. alapjául szolgáló tartozásokat teljes körűen kiegyenlítik és Végrehajtási jog I., valamint a Végrehajtási jog II. ingatlan-nyilvántartási törlése iránti szabályszerű kérelmet a végrehajtási jog jogosultjainak hozzájáruló nyilatkozatával együtt az ingatlanügyi hatósághoz benyújtják. Eladók kötelezettséget vállalnak arra is, hogy mivel az Özvegyi jog jogosultja elhunyt, a Szerződés megkötését követő 60 napon belül az Özvegyi jog ingatlan-nyilvántartási törlése iránti szabályszerű kérelmet és a halotti anyakönyvi kivonatot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtják. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Özvegyi jog, a Végrehajtási jog I. és a Végrehajtási jog II. ingatlan-nyilvántartási törlését követő 15 napon belül az ingatlanügyi hatóság határozatának átadásával igazolni kötelesek Vevő felé az Özvegyi jog, a Végrehajtási jog I. és a Végrehajtási jog II. ingatlan-nyilvántartási törlését. Amennyiben Eladók a fenti kötelezettségüknek részben vagy egészben nem tesznek eleget, Vevő jogosult helyettük és nevükben eljárva a Végrehajtási jog I. és a Végrehajtási jog II. alapjául szolgáló tartozásokat teljes körűen kiegyenlíteni a végrehajtási jogosultaknál, illetőleg a halotti anyakönyvi kivonat beszerzése érdekében az illetékes hatóságnál teljes körűen eljárni és kezdeményezni az ingatlanügyi hatóságnál az Özvegyi jog, a Végrehajtási jog I. és a Végrehajtási jog II. ingatlan-nyilvántartási törlését. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a Végrehajtási jog I. és a Végrehajtási jog II. alapjául szolgáló tartozásokat teljes körűen kiegyenlítette, Eladók a Vevő felhívásától számított 15 napon belül kötelesek Végrehajtási jog I. és a Végrehajtási jog II. alapjául szolgáló kiegyenlített tartozások összegét Vevő részére megfizetni. Vevő jogosult a Vételárba a Végrehajtási jog I. és a Végrehajtási jog II. alapjául szolgáló kiegyenlített tartozások összegét egyetemlegesen beszámítani, így Vevő a Vételár Végrehajtási jog I. és a Végrehajtási jog II. alapjául szolgáló kiegyenlített tartozások összegével csökkentett részét jogosult Eladók részére megfizetni.
- Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben Vevő járt el az Özvegyi jog, vagy a Végrehajtási jog I. vagy a Végrehajtási jog II. ingatlan-nyilvántartási törlése iránt, Eladók egyetemlegesen 300.000 Ft kötbért kötelesek Vevő részére 15 napon belül megfizetni. Vevő jogosult a Vételárba a kötbért egyetemlegesen beszámítani, így Vevő a Vételár kötbérrel csökkentett részét jogosult Eladók részére megfizetni.
7. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár megfizetését – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – nyilatkozat aláírásával elismeri és nyugtázza és 15 napon belül Eladó részére átad.

TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

8. Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra (tehát a Pécel, belterület 1222 hrsz. alatt felvett 2662 m² alapterületű, „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1642/2662 tulajdoni hányadára) 1/1 arányban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön („Bejegyzési engedély”).
9. Felek megállapodnak abban, hogy a Vételár megfizetésének biztosítására Eladó I. javára 31.440.320 Ft, azaz Harmincegymillió-négyszáznegyvenezer-háromszázhusz forint és járulécai erejéig, illetve Eladó II. javára 3.559.680 Ft, azaz Hárommillió-ötszázötvenkilencezer-hatszáznyolcvan forint és járulécai erejéig az Ingatlanra (tehát a Pécel, belterület 1222 hrsz. alatt felvett 2662 m² alapterületű, „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1642/2662 tulajdoni hányadára) Eladó I. javára 1. ranghelyen, míg Eladó II. javára 2. ranghelyen jelzálogjogot alapítanak. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a teljes Vételár megfizetésre került, úgy a megfizetést követő 15 napon belül kéri a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének törlését.
- Felek **jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg Eladó I. javára 1. ranghelyen 31.440.320 Ft, azaz Harmincegymillió-négyszáznegyvenezer-háromszázhusz forint és járulécai erejéig, illetve Eladó II. javára 2. ranghelyen

3.559.680 Ft, azaz **Hárommillió-ötszázötvenkilencezer-hatszáznyolcvan forint** és járulékaik erejéig az **Ingatlanra** (tehát a **Pécel, belterület 1222 hrsz.** alatt felvett 2662 m² alapterületű, „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan **1642/2662 tulajdoni hányadára**) **jelzálogjog bejegyzésre kerüljön.**

Eladó és Vevő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtását követően kérelem érkezik a Végrehajtási jog I. és/vagy a Végrehajtási jog II. ingatlan-nyilvántartási törlésére, úgy ezen kérelmet a Szerződés elintézését megelőző rangsorban bírálja el az ingatlanügyi hatóság, azaz a **Felek a rangsorcserehez jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak.**

10. Felek megállapodnak abban is, hogy Vevő a K&H Banknál vezetett sz. számlájára a Szerződés aláírásával egyidejűleg azonnali beszédési megbízást (inkasszót) adnak Eladók részére az alábbi tartalommal azzal, hogy amennyiben az alábbi feltételek együttesen teljesülnek, a K&H Bank – az alapjogviszony vizsgálata nélkül - Eladók együttes kérelmére köteles kifizetést teljesíteni, azaz a 3. pontban meghatározott összeget az ott meghatározott megosztásban Eladó I. és Eladó II. részére megfizeti:

- a kérelem tartalmazza Eladó I. és Eladó II. születési helyét és idejét, anyja nevét, személyi azonosítóját, adóazonosító jelét, személyi igazolvány számát, lakcímkártya számát és lakóhelyét, a Szerződés keltét és a „**Pécel, belterület 1222 hrsz.** alatt felvett 2662 m² alapterületű, „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan **1642/2662 tulajdoni hányadnak vételára” megjelölést;**
- az 5. pontba foglalt 2021. március 25. napjáig tartó fizetési határidőt követően 30 napos póthatáridő (2021. április 24.) eltelt;
- Eladók az a) pont szerinti kérelmüket a b) pont szerinti határidőt (2021. április 24.) követő 30 napon belül a d)-f) pontok szerinti hiánytalan mellékletekkel nyújtották be a K&H Bank részére;
- Eladó I. és Eladó II. eredeti, a ...bank által kiállított eredeti igazolást átadják a K&H Bank részére, mely igazolásban szerepel, hogy a Pécel Város Önkormányzata Eladó I. részére Ft összeg és Eladó II. részére ... Ft összeg kifizetését 2020. napja és 2021. április 24. napja között nem teljesített;
- Eladó I. és Eladó II. átadják a K&H Bank részére **Pécel, belterület 1222 hrsz-ú** ingatlan eredeti vagy e-hiteles tulajdoni lapját, melyben szerepel, hogy **Eladó I. 1475/2662 és Eladó II. 167/2662** tulajdoni hányadára Pécel Város Önkormányzat tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került;
- Eladó I. és Eladó II. átadják a K&H Bank részére jelen Szerződés eredeti példányát.

11. Az Eladók a Szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik azt az eljáró ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatot, amelyben az Eladók hozzájárulnak a 9. pontban foglalt jelzálogjogok ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez (továbbiakban: **Törlési Nyilatkozat**).

Eladók a teljes Vételár kifizetése esetén hozzájárulnak ahhoz, hogy a Törlési Nyilatkozat az ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra kerüljön a maradó példányok ügyfeleknek történő kiadása mellett, illetőleg, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.

A teljes Vételár kifizetését Eladók írásbeli igazolása, vagy Vételár kifizetésére szóló banki igazolás bizonyítja.

AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

12. Felek megállapodnak, hogy Eladók az Ingatlan birtokát a Szerződés aláírását követő 15 napon belül adják át Vevő részére. Eladók a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházzák.

NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁG

13. Eladó a Vevő per- teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga – bele értve az elővásárlási jogot is -, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.

Pécel Város Önkormányzata
Vevő
Képv.: Horváth Tibor polgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Garamszegi Zsolt
Eladó I.

Garamszegi Éva
Eladó II.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

14. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant óvoda létesítése céljából vásárolja meg.
15. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a Vételárat nem fizette meg Eladók részére és Vevő nem élt a 10. pontba foglalt azonnali beszedési jogával, a fizetési póthatáridő (2021. április 24.) leteltét követő 60 napon belül Eladók együttesen, illetőleg Vevő a szerződéstől tértivevényes levélben írásban elállhat. Az elállás a szerződést felbontja, melyre tekintettel Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanra az Eladók tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzéséhez szükséges nyilatkozatot 15 napon belül Eladók részére kiadja.
16. Eladó I. és Vevő megállapodnak abban, hogy az Ingatlan jelen Szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon jelölt 400 m² területére (továbbiakban: Visszavásárlással érintett Ingatlan) visszavásárlási jogot alapítanak Eladó I. javára, aki telekalakítás útján az alábbi feltételek együttes teljesítését követő 90 napon belül gyakorolhatja visszavásárlási jogát:
- a) az 1. pontban körülírt ingatlanon – bele értve azt is, ha több ingatlan összevonásra kerül – Vevő által épített óvodára a használatbavételi engedély véglegessé vált;
 - b) az a) pont megvalósulását követően Vevő a HESZ rendelkezéseit módosította – melyre 12 hónapos kötelezettséget vállal – oly módon, hogy Visszavásárlással érintett Ingatlan nem intézményi övezetbe, hanem kereskedelmi övezetbe tartozik;
 - c) Eladó a saját költségén telekalakítási eljárást folytat le, melynek eredményeként a Visszavásárlással érintett Ingatlan önálló ingatlanként történő kialakítását engedélyező telekalakítási határozat véglegessé vált. Az eljárás lefolytatásához Vevő a tulajdonosi hozzájárulást jelen Szerződés aláírásával megadja.

Eladó I. és Vevő megállapodnak abban, hogy Eladó I. a visszavásárlás jogát a Visszavásárlással érintett Ingatlannak a visszavásárlási jog gyakorlásakor képviselt forgalmi értékével azonos vételáron gyakorolhatja. Az érték meghatározása érdekében Vevő igazságügyi értékbecslőt bíz meg, akinek az értékbecslésében meghatározott értéket, mint visszavásárlási árat Felek kötelesek elfogadni.

Eladó I. és Vevő tudomással bír arról, hogy a Ptk. 6:226.§ (3) bekezdése értelmében a Magyar Állam elővásárlási joga megelőzi a visszavásárlási jogot.

17. Eladó kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, Vevő kijelenti, hogy magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Vevő jogi személy, az Nvtv. 3. § (1) 1. pontja b) alpontja alapján átlátható szervezet, nem áll végelszámolás, csőd- vagy felszámolási eljárás alatt, az ügyvezető-képviselési joga nem korlátozott. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
18. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.), az Nvtv., és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
- 19.
20. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs

önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

21. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6x. előtti képviselőjük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6x.-t, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Pécel, 2020. „ .”

Pécel Város Önkormányzata
Vevő
Képv.: Horváth Tibor polgármester

Pénzügyi ellenjegyző:

Pécel, 2020. „ .”

Pécel, 2020. „ .”

Garamszegi Zsolt
Eladó I.

Garamszegi Éva
Eladó II.

Vevő részéről ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak a Vevő vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és az Eladó vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.

Ellenjegyzem

Pécelen, 2020.....hó.....napján

.....
Dr. László Jenő ügyvéd
kamarai azonosító szám: 16918

Az Eladók részéről ellenjegyzem, azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak az Eladók vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és az Vevő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki. Az okirat jogszabályoknak való megfelelőségéről meggyőződtem.

Pécel, 2020.....hó.....napján

..... ügyvéd
kamarai azonosító szám:

Pécel, 2020.....hó.....napján
.....ügyvéd