2019 JAN 08.

FÓTI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
1. Jegyzői mellék.
2019 JAN 07.

Szám:		nell.
Előzmény:	Utószám:	Előadó:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Olasz Fagyizó és Cukrászda Korlátolt Felelősségű Gazdasági Társaság (Cégjegyzékesz.: 13-09-160775, adószám: 24202990-2-13, KSH száma: 24202990-4724-113-13, képv.: Illésné Adamusz Katalin ügyvezető önálló aláírási joggal, székhely: 2151 Fót, Vörösmarty tér 15. , mint eladó (továbbiakban: **eladó**), valamint

FÓT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (KSH statisztikai számjel: 15731096-8411-321-13, adószám: 15731096-2-13, képviseli: Bartos Sándor polgármester) 2151 Fót, Vörösmarty tér 1., mint vevő (továbbiakban: **vevő**) között alulírott napon az alábbiak szerint:

1.) Eladó 16/48 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi **a fóti ingatlan-nyilvántartásban 1301 hrsz.** alatt nyilvántartott – természetben 2151 Fót, Vörösmarty tér 15. sz. alatt található „felülvizsgálat alatt" – 432 m^2 térmértékű „kivett beépített terület" megnevezésű belterületi ingatlan.

Az ingatlanon jelen szerződés mellékeltét képező a Molnár és Tóth Kft. által M-295/2017 munkaszámú változási vázrajz alapján az 1301/B hrsz.-ú 118 m^2 térmértékű 2 üzlet (vendégtér, kiszolgálótér) raktár, 2 konyha, öltöző, WC, helyiségekből álló felépítmény található, amely az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetésre került, azonban az 1301/B hrsz.-ú ingatlanra eladó tulajdonjoga nem került bejegyzésre.

Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi **a fóti ingatlan-nyilvántartásban 1301/F hrsz.** alatt nyilvántartott – természetben 2151 Fót, Vörösmarty tér 15. sz. alatt található – 26 m^2 térmértékű „üzletház" megnevezésű belterületi ingatlan.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az 1301/A hrsz.-ú 78 m^2 térmértékű, az 1301/C hrsz.-ú 27 m^2 felépítményeket a tulajdoni lapon és a változási vázrajzon bejegyzettekkel egyezően azok tulajdonosai használják kizárólagosan.

A hivatkozott változási vázrajz közös áttanulmányozása alapján a felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1301/F hrsz.-ú felépítmény helyrajzi száma a helyszínrajzon megszüntetésre és az 1301/B helyrajzi szám alatt kerül egyesítésre (korábbi 1301/B 22 m^2, 1301/F 26 m^2, és a még fel nem tüntetett területrészekkel), így az 1301/B hrsz.-ú ingatlan 118 m^2-re változik.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy a kizárólagos használatú 1301/B hrsz.-ú ingatlant jelenleg Bérlő használja. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatja, az ingatlanra vonatkozó bérleti szerződést. A Vevő a bérleti szerződés ismeretében írja alá ezen szerződést.

2.) Felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja, vevő pedig 16/48 tulajdoni arányban

Illésné Adamusz Katalin
Olasz Fagyizó és Cukrászda Kft.

Fót Város Önkormányzata

BARTOS ÉS PATHY-NAGY Ügyvédi Iroda
Dr. Bartos Erzsébet
KASZ: 36077242
2151 Fót, Szent Borbarok u. 43.
adószám: 18712926-1-13

megvásárolja az 1.) pontban meghatározott ingatlanhányadot, továbbá az 1301/F hrsz.-ú felépítményt 1/1 tulajdoni hányadban az 1.) pontban részletezett vázrajzon megjelölt

1301/B hrsz.-ú felépítmény kizárólagos használatával. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a kizárólagos felépítmény használata az érintett tulajdonosok ill. azok jogelődei szóbeli megállapodásán alapul. Az egyesítés előtt, korábban 1301/F hrsz.-al jelzett, és a változási vázrajzon „F" betűvel jelölt 26 m^2 alapterületű felépítmény használata pedig, az eladó bejegyzett tulajdonjogán alapul.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlant ismeri, megtekintette, és azt az általa megismert állapotában jelen szerződésben foglaltak szerint Fót Város Önkormányzatának Képviselő Testülete Z/255/2018.(IX.26.) számú határozata alapján megvásárolja.

Eladó bemutatja az ingatlan HET 00417460 számú energetikai tanúsítványát, melynek eredeti példányát a 176/2008, (VI.30.) Korm. rend. alapján jelen szerződés aláírásával egyidejűleg vevő részére átad. Felek az energetikai tanúsítvány átadás-átvételét a szerződés aláírásával elismerik, nyugtázzák. Az ingatlan energetikai minősítése: „DD".

3.) Felek az ingatlan földhivatal on-line rendszerből lekérdezett tulajdoni lap másolatából megállapítják, hogy az 1301 hrsz.-ú ingatlanra Illés Attila és Illésné Adamusz Katalin javára tulajdonjog bejegyzési kérelem 37499/2018.06.28. széljegy szám alatt került benyújtásra.

Felek megállapítják jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad megvételére vonatkozó adásvételi szerződés Fót Város Önkormányzata javára megküldésre került, akik elővásárlási jogukkal a Z/255/2018. (IX.26.) KT határozat alapján jelen szerződésben foglaltak alapján gyakorolják.

Az 1301 hrsz.-ú ingatlan teherlapjára (III. rész):
- Fót Város Önkormányzatának javára elővásárlási jog (48313/2007.11.05),
- az ELMÜ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára 6 m^2 területre vezetékjog (38289/2010.05.26),
- A Fót 1301/A, 1301/B, 1301/C, 1301/F hrsz.-ú ingatlanok javára földhasználati jog került bejegyzésre.

Az 1301/F hrsz.-ú.ingatlan javára, az 1301 hrsz.-ú ingatlant terhelő földhasználati jog került bejegyzésre.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad, illetve ingatlan vonatkozásában senkinek nincs jogosultsága, ill. követelése, melyet az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmaz, illetve amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését, valamint az általa ismert bérleti jogviszonyon kívül a birtokba lépését akadályozná, ill. korlátozná.

Olasz Fagyizó és Cukrászda Kft. | Fót Város Önkormányzata | Dr. Bartos Erzsébet

BARTOS ÉS PATHY-NAGY Ügyvédi Iroda
Dr. Bartos Erzsébet
2151 Fót, Szent Benedek u. 43.
adószám: 18769926-1-13

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok apport tárgyát nem képezi.

Eladó egyebekben az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért teljes szavatosságot vállal.

4.) Felek a teljes vételár összegét az eladó és Illés Attila valamint Illésné Adamusz Katalin között, 2018. május 31. napján létrejött adásvételi szerződésre figyelemmel és egymással kölcsönösen megállapodva **28.000.000,-Ft. azaz huszonnyolcmillió forint** összegben határozzák meg. Felek az alábbi fizetési feltételeket kötik ki:

Vevő a teljes vételárat **28.000.000,-Ft-ot azaz huszonnyolcmillió forintot** jogosult egyben köteles eladó CIB Bank előtt vezetett **10700653-6'/715811-51100005** számlaszámára **legkésőbb jelen szerződés aláírásától számított 8 banki munkanapon belül átutalás útján megfizetni.**

Felek megállapodnak, hogy a kifizetés akkor minősül szerződés szerinti teljesítésnek, amikor a teljes összeg eladó bankszámlaszámán jóváírásra került.

Felek kijelentik, hogy a vételárból 2.800.000,-Ft-ot azaz kétmillió-nyolcszázezer forintot kifejezetten foglalónak tekintik a Ptk. vonatkozó 6:185 § rendelkezései szerint:

„(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 visszajár.

(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."

5.) Felek megállapodnak abban, hogy eladó az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles az ingatlanhoz tartozó valamennyi kulccsal és átadás-átvételi jegyzőkönyvvel együtt a vevő birtokába bocsátani, az ingatlan birtokát átruházni.

Birtokba adáskor felek egymással elszámolnak, a vita megelőzése érdekében a közüzemi mérőórákat közösen leolvassák és az adatokat írásban rögzítik.

A birtokba adásig jelentkező költségeket eladó fizeti, és ennek tényét a birtokba adástól

Olasz Fagyizó és Cukrászda Kft. | Fót Város Önkormányzata | Dr. Bartos Erzsébet

BARTOS ÉS NAGY Ügyvédi Iroda
Dr. Bartos Erzsébet
KASZ: 36057342
2151 Fót, Szent Benedek u. 43.
adószám: 18712926-1-13

számított legkésőbb 8 (nyolc) napon belül közműszolgáltatóktól származó nullás gazolásokkal, ill. kifizetett közüzemi számlákkal, csekkekkel igazolja legkésőbb a birtokba adásig. A birtokba adástól kezdődően vevő viseli az ingatlan terheit és húzza hasznait.

Vevő kötelezi magát, hogy a közüzemi mérőórák nevére történő átírása céljából haladéktalanul intézkedik.

6.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik fél jelen szerződésben megállapított határidőkkel késedelembe esne, úgy a másik fél jogosult a szerződéstől a késedelembe esést követő 15 (tizenöt) naptári nap eltelte után írásban egyoldalúan, érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni. Az elállás a szerződést felbontja, mely alapján a felek elszámolni kötelesek egymással.

Vevő kijelenti, hogy az Illetéktörvény 1990. évi XCIII. törvény 5.§ b.) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül, ezért kéri a NAV Illetékkiszabási Osztályát, hogy vele szemben illeték ne kerüljön kiszabásra.

7.) Jelen szerződéssel kapcsolatban jelentkező költség megfizetését vevő vállalja.

8.) Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező:

- **fóti 1301 hrsz.-ú ingatlanra** vevő tulajdonjoga **16/48 tulajdoni arányban,**
- **a fóti 1301/F hrsz.-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban „vétel" jogcímén**, bejegyzésre kerüljön.

Felek a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatali benyújtásáig kérik az illetékes Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének elintézését tartsa függőben.

Felek megállapodnak abban, hogy fenti nyilatkozatot eladó már most 6 (hat) eredeti példányban az okiratot szerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi, és tudomásul veszi, hogy letéteményes ügyvéd ezekből 2 eredeti és 1 másolati példányt attól számított legkésőbb 3 munkanapon belül az illetékes Földhivatalhoz benyújtja a tulajdonjog átvezetése érdekében, amikor az eladó és a vevő részére igazolják, hogy a teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került. A nyilatkozatokból további 1-1 példány eladónak, illetve vevőnek kerül kiadásra.

9.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben felek a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

10.) Felek kijelentik, hogy eladó a cégnyilvántartásba bejegyzett csőd, felszámolás, és végelszámolás alatt nem álló gazdasági társaság, míg vevő Magyarországon bejegyzett Önkormányzat, jelen szerződés megkötésében korlátozva nincsenek.

Olasz Fagyizó és Cukrászda Kft. | Fót Város Önkormányzata | Dr. Bartos Erzsébet

BARTOS ÉS NAGY Ügyvédi Iroda
Dr. Bartos Erzsébet
KASZ: 36057242
2151 Fót, Szent Benedek u. 43-44
adószám: 18713926-1-13

Az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli eladó és vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései szerint jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására, a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján. Felek a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzata által megkívánt azonosító lapot kitöltötték és az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt aláírták.

Eladó és vevő jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

11.) Felek meghatalmazzák a Bartos és Pathy-Nagy Ügyvédi Irodát (2151 Fót, Szent Benedek u. 43. fsz. 7.) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és a Földhivatali eljárás lebonyolításával.

Felek megbízást adnak továbbá a NAVB400-as adatlap jogi képviselő általi kitöltésére, aláírására, és a Földhivatal felé történő benyújtására.

Jelen szerződést felek elolvasták, megértették, s kifejezve, hogy az abban foglaltak akaratukkal mindenben megegyeznek, saját kezűleg, egyidejűleg eljáró ügyvéd előtt 7 (hét) egymással megegyező példányban három számozott oldallal aláírják, kijelentve, hogy a szerződések 1-1 példányát a szerződés aláírásával egyidejűleg átvették.

Fót, 2018. december 17.

Fót Város Önkormányzata -1- Pest Megye

Olasz Fagyizó és Cukrászda Kft.
képv.:Illésné Adamusz Katalin
eladó

Fót Város Önkormányzat
képv: Bartos Sándor polgármester
vevő

Készítettem, ellenjegyzem Fóton, 2018. december 17. napján:

Dr. Bartos Erzsébet
BARTOS ÉS PATHY-NAGY Ügyvédi Iroda
Dr. Bartos Erzsébet
KASZ: 36057242
2151 Fót, Szent Benedek u. 43.
adószám: 18712926-1-13

Fót Város Önkormányzati Hivatal Pest Megye
Pénzügyileg ellenjegyzem
Fót, 2018. 12. 17.
dátum aláírás