FÓT JEGYZŐI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Jegyzői Igazgatási - anyakönyvi
2019 JÚN 18.
Szám: ..... db mell
Előzmény: Iktatószám: Előadó:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

sz. R M (születési hely, idő: , anyja neve:
személyi azonosító jel: szem.ig. sz.:
adóazonosító:) 2151 Fót, . alatti lakos, 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 és helyen az alábbi feltételekkel:

1.) Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik

- a **fóti ingatlan-nyilvántartásban** **hrsz.** alatt nyilvántartott – természetben 2151 Fót, „felülvizsgálat alatt" sz. alatt található – n^2 térmértékű, kivett „lakóház, udvar, gazdasági épület" és
- a **fóti ingatlan-nyilvántartásban** **hrsz.** alatt nyilvántartott – természetben 2151 Fót, „felülvizsgálat alatt" sz. alatt található – m^2 térmértékű, kivett „lakóház, udvar, gazdasági épület" megnevezésű belterületi ingatlanok.

Felek megállapodnak abban, hogy eladó eladja, vevő pedig az ingatlanokat megtekintett, általa megismert és jelenlegi állapotában, üresen eladótól jelen szerződésben foglaltak alapján 1/1 tulajdoni hányadban megvásárolja.

Az 1.) pontban meghatározott ingatlanok megvásárlásának alapját Fót Város Önkormányzatának Képviselő Testülete Z/137/2019.(II.27.) számú határozata képezi.

Felek megállapítják, hogy a Fót hrsz.-ú ingatlanon egy bontásra ítélt felépítmény található, ezért ezen ingatlanról külön nem kerül átadásra energetikai tanúsítvány.

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlanokban senki nem tartózkodik, azok e tekintetben üresek.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy legkésőbb jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül a 176/2008, (VI.30.) Korm. rend. alapján vevő részére átadj a Fót hrsz.-ú ingatlan energetikai tanúsítványát.

2.) Felek az ingatlanok vételárának összegét egymással kölcsönösen megállapodva összesen **31.200.000,-Ft., azaz harmincegymillió-kétszázezer forintban** állapítják meg.

Felek a vételár kifizetésében az alábbiak szerint állapodnak meg:

2.1. Vevő a vételárból eladó által a jogosultak által 3.2. pontban megadott tartozásról és az ingatlan kiengedéséről szóló valamennyi nyilatkozat kézhezvételétől számított

Fót Város Önkormányzata Dr. Bartos Erzsébet

-1- Pest Megye

legkésőbb 8 (nyolc) napon belül fizeti meg a jogosultak által megadott bankszámlaszámra.

Eladó az itt meghatározott tehermentesítéshez jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja.

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy valamennyi tartozás felmondás, ill. végrehajtás alatt áll, azonban a hivatkozott nyilatkozatokban a jogosultak kötelezettséget vállalnak, hogy az abban foglalt összegek megfizetése esetén hozzájárulnak az ingatlanok tehermentesítéséhez.

Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokon fennálló terhek törlése iránt a pénzintézetnél, a végrehajtónál a jogosultaknál eljár akként, hogy legkésőbb a tehermentesítésre átutalt összegek jóváírásától számított 30 (harminc) napon belül beszerzi a jogosultak törlésre vonatkozó engedélyét és az illetékes Dunakeszi Járási Földhivatalhoz benyújtja a terhek törlése érdekében a 6.600,-Ft. igazgatási szolgáltatási díj egyidejű befizetése mellett. Eladó köteles a felmerült végrehajtási költségeket a végrehajtó irányába megfizetni. Eladó a törlési engedély, ill. kérelem egy földhivatali érkeztetett példányával köteles egyidejűleg vevőt írásban tájékoztatni.

Felek megállapodnak, hogy az e pontban meghatározott összegből 3.100.000,-Ft-ot azaz hárommillió-százezer 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."

2.2. A vételárból a 2.1. pontban átutalt tehermentesítést követően fennmaradó összeg vevő által Dr. előtt vezetett számú ügyvédi letéti számlaszámára átutalás útján kerül megfizetésre legkésőbb attól számított **8 (nyolc) munkanapon belül**, amikor eladó igazolja, hogy az ingatlanokon fennálló terhek az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerültek.

Az átutalással teljesített valamennyi összeg abban az esetben minősül megfizetettnek, amennyiben az az adott bankszámlaszámon jóváírásra került.

Fót Város Önkormányzata

Dr. Bartos Erzsébet

Eladó kijelenti, hogy az itt megadott számlaszámra történő fizetést szerződésszerű teljesítésnek ismer el.

3.)

3.1. Felek az ingatlanok lekérdezett tulajdoni lap másolatából megállapítják, hogy az hrsz.-ú ingatlant terheli:

- (1 .) 146.853,- CHF kölcsön és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjoga (39566/2008),
- (1 javára 42.893.838,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási joga,
- a 10 javára 42.891.838,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási joga (33347/2016.02.01.).
- ktelepe .) javára 405.279,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási joga (34187/2016.04.06),
- javára 143.691,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási joga (34559/2/2016.04.13),
- javára 227.173,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási joga (37920/2/2017.05.30).
- javára 124.595.562,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási joga (37920/2/2017.05.30),
- indított 35.100.000,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig 148.V0994/2017/93. számon folyamatban lévő végrehajtási jog

rsz.-ú ingatlant terheli:

- 86078,-CHF kölcsön és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjoga (50494/2007.12.),
- avára 42.891.838,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási joga 40474/2/2015.10.07),
- avára 42.891.838,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási joga (31147/2016.02.01.),
- javára 405.279,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási joga (34186/2016.04.06),
- avára 143.691,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási joga (34560/2/2016.04.13),
- ira 124.562,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási joga (37919/2/2017.05.30),

Fót Város Önkormányzata Dr. Bartos Erzsébet

- által indított 35.100.000,-Ft. főkövetelés és járulékai erejéig 148.V0994/2017/93. számon folyamatban lévő végrehajtási jog

Eladó kötelezettséget vállal, hogy a fennálló terhekről szóló valamennyi nyilatkozatot legkésőbb jelen szerződés aláírásától számított 30 (harminc) napon belül vevő részére átadja.

Felek megállapodnak, hogy az itt felsorolt tehermentesítés akként történik, hogy a fennálló tartozásokról szóló nyilatkozat eladó általi beszerzését követően vevő közvetlenül fizeti be a tehermenetesítéshez szükséges összegeket a jogosult, illetve a végrehajtó részére.

Eladó a törlési engedély birtokában az illetékes földhivatalnál eljár a tehermentesítés érdekében az igazgatási szolgáltatási díj egyidejű megfizetése mellett.

Eladó a fenti pontokban meghatározott vevői teljesítést szerződésszerűnek fogadják el.

3.2. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra nézve harmadik személynek elővásárlási joga semmilyen jogcímen nem áll fenn.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan vonatkozásában senkinek nincs jogosultsága, ill. követelése, melyet az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmaz, illetve amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését, valamint birtokba lépését akadályozná, ill. korlátozná.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan magyar, ill. nemzetközi cégnyilvántartásban székhelyként, telephelyként, ill. fióktelepként nincs bejegyezve, apport tárgyát nem képezi.

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

4.) Felek megállapodnak abban, hogy eladó az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, az ingatlanhoz tartozó valamennyi kulccsal együtt a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg bocsátja a vevő birtokába, és járul hozzá az ingatlan birtokátruházásához.

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 közüzemi szolgáltatók által kiadott nullás igazolásokkal igazolja, hogy az ingatlanon tartozás nem áll fenn. Vonatkozik ez az ingatlan- illetve építményadóra is. A birtokba adástól kezdődően vevő viseli az ingatlan terheit és húzza hasznait.

Vevő kötelezi magát, hogy a közüzemi mérőórák nevére történő átírása céljából haladéktalanul – szükség esetén az eladóval közösen eljárva - intézkedik.

Fót Város Önkormányzata

Dr. Bartos Erzsébet

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a birtokba adástól számított 15 napon belül az ingatlanból hozzátartozóival együtt kijelentkezik.

5.) 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 és a szerződésben szabályozottak szerint életbe lépnek a foglaló jogkövetkezményei.

Felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben eladó a terhek jogosultjainak 3.1. pontban meghatározott nyilatkozatait a fennálló terhek, illetve az ingatanok kiengedésére vonatkozóan nem tudja beszerezni, eladó részéről nem minősül felróhatónak és a foglaló jogkövetkezményei nem lépnek életbe, azonban vevő egyoldalún érdekmúlás bizonyítása nélkül gyakorolhatja elállási jogát.

6.) Felek az Szja és Illeték tv. rendelkezéseit az ügyvédi kioktatásra is tekintettel ismerik, azokat betartva járnak el.

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.

Jelen szerződéssel kapcsolatban jelentkező költség és illeték megfizetését vevő vállalja, a terhekkel kapcsolatos költségek eladót terhelik.

7.) Eladó kijelenti, hogy külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanra vevő tulajdonjoga **1/1 tulajdoni arányban „vétel" jogcímén** bejegyzés kerüljön, eladó tulajdonjogának törlését követően.

Felek kijelentik, hogy ezen nyilatkozatot jelen szerződéssel egyidejűleg 6 (hat) eredeti példányban az okiratot szerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik, és tudomásul veszik, hogy letéteményes ügyvéd ezekből 2 eredeti és 1 másolati példányt továbbá ingatlan-nyilvántartási kérelmet attól számított legkésőbb 3 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalba, amikor felek igazolják részére, hogy a teljes vételár maradéktalanul megfizetésre került. A nyilatkozatokból további 1-1 példány eladónak, illetve vevőnek kerül kiadásra.

Felek a hivatkozott bejegyzési engedély földhivatali benyújtásáig, de legfeljebb a kérelem benyújtásától számított 6 hónapig kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelem elintézését az Inyt. 47/A § b.) pontja alapján tartsa függőben.

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

9.) Eladó cselekvőképes magyar állampolgár, míg vevő Magyarországon bejegyzett

Fót Város Önkormányzata — Dr. Bartos Erzsébet

Önkormányzat ezért jelen szerződés megkötésében akadályoztatva nincsenek.

Az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. tv. (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli eladók 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. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

10.) 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 NAV B400-as adatlap jogi képviselő általi kitöltésére, aláírására, és a Földhivatal felé történő benyújtására.

Felek jelen szerződést elolvasták, megértették, és annak kijelentése mellett, hogy az abban foglalt jogügylet akaratukkal mindenben megegyezik, azt saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták, külön kijelentve, hogy a szerződésben foglaltakat, mint megbízásuk lényegét, elfogadják. Jelen szerződés 7 (hét) egymással egyező eredeti példányban készült.

Fót, 2019. június 14.

eladó

Fót Város Önkormányzat
képv: Bartos Sándor polgármester
vevő

Készítettem, ellenjegyzem Fóton, 2019. június 14. napján:

Dr. Bartos Erzsébet