FÓTI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Jegyzői nyilvántartás - azonosítóba
2020 JÚN 19.
Szám. 2020 JÚN 19. ... db mell.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött alulírott napon és helyen egyrészről

- Csá . I. B sz.), an: , szem.sz: szig.sz: , adóazonosító jel: , állampolgársága: magyar) sz. ...os, továbbiakban, mint **Eladó**, és
- Cs. I sz (K an: szem.sz: szig.sz: adóazonosító jel: állampolgársága: magyar) 1 sz. alatti lakos, és
- Cs. I sz. n (an: szem.sz: , szig.sz: adóazonosító jel: , állampolgársága: magyar) 1 sz. alatti lakos (tartózkodási hely: u.), továbbiakban, mint a ***holtig tartó haszonélvezeti jog, lakhatási, tartási és visszakövetelési jog, valamint elidegenítési tilalom Jogosultjai,*** továbbiakban ketten együtt, mint **Jogosultak**,

másrészről

- **Fót Város Önkormányzata** (székhely: 2151 Fót, Vörösmarty tér 1., törzsszám: 15731096, adószám: 15731096-2-13, képviseli: Dr. Vass György Polgármester), továbbiakban, mint **Vevő**,

- *Eladó, Jogosultak és Vevő együtt a továbbiakban, mint **Felek** vagy **Szerződő Felek** –*

között az alábbiak szerint:

1. A Szerződő Felek megállapítják a Takarnet-rendszerről 30005/23624/2020 megrendelés számon az okiratszerkesztő ügyvéd által 2020. június 10. napján lekért tulajdoni lap tanúsága alapján, hogy az *Eladó kizárólagos, 1/1 arányú* tulajdonát képezi a **Fót 1372 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben *2151 Fót, Petőfi Sándor u. 6. sz.* alatt található belterületi 1997 m² területű **„kivett lakóház, udvar"** megjelölésű Ingatlan.

   A Jogosultak kijelentik, hogy a tulajdoni lapon bejegyzett lakcímük megváltozott, jelenlegi lakcímeik a fejlécben megjelölt címek, melynek figyelembevételét kérik a T. Földhivataltól a jelen okirat átvezetése során.

   Az Ingatlan 1/1 Tulajdoni Illetőségét terheli az Eladó szülei, Cs. I sz. I és C sz. holtig tartó **haszonélvezeti joga, lakhatási, tartási és visszakövetelési joga (67440/1994.12.30)**, valamint az azokat biztosító **elidegenítési tilalom (67352/1997.10.06).**

2. Az Eladó eladja, a Vevő pedig **kizárólagos, 1/1 tulajdoni arányban** megvásárolja az 1. pontban megjelölt Ingatlant **mindösszesen** a kölcsönösen kialkudott, és értékarányosnak elismert **64.000.000,- azaz Hatvannégymillió Ft vételárért (továbbiakban: a Vételár)**, *Cs. I z. és Cs. Is sz. ltig tartó **haszonélvezeti joga, lakhatási, tartási és visszakövetelési joga (67440/1994.12.30)**, valamint az azokat biztosító **elidegenítési tilalmak (67352/1997.10.06) egyidejű törlése mellett.***

   *A Felek megállapodnak, hogy a Jogosultak **a haszonélvezeti jogukról, lakhatási, tartási és visszakövetelési jogukról (67440/1994.12.30)**, valamint az azokat biztosító **elidegenítési tilalmakról (67352/1997.10.06) ingyenesen lemondanak fiuk, az Eladó javára**, és a Szerződő Felek kérik a **haszonélvezeti jog, lakhatási, tartási és visszakövetelési jog (67440/1994.12.30)**, valamint az azokat biztosító **elidegenítési tilalmak (67352/1997.10.06)** törlését a jelen adásvételi szerződés átvezetésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásból.*

   Ennek megfelelően tehát a teljes Vételár az Eladót illeti meg.

3. A Vevő arra vállal kötelezettséget, hogy ***legkésőbb 2020. június 19. napjáig*** megfizet az Eladó részére ***banki átutalás útján*** a Vételárból **mindösszesen 44.000.000,- azaz Negyvennégymillió Ft**-ot – *melyből a Felek **6.400.000,- azaz Hatmillió-Négyszázezer Ft-ot foglalónak**, míg **37.600.000,- azaz Harminchétmillió-Hatszázezer Ft-ot vételár-előlegnek** tekintenek* - **az Eladónak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 1 számú bankszámlájára.**

   *A közleménybe írandó hivatkozás: **„Fót 1372 hrsz. – foglaló és vételár-előleg"**.*

Fót, 2020. június 10.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Fóton, 2020. június 10. napján:

DR. HARAI MELINDA
ügyvéd
2151 Fót, Móricz Zs. út 3.
Adószám: 59108739-2-33

dr. Harai Melinda
Ügyvéd
Székhely: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Pest Megyei Ügyvédi Kamara

Cs. I. B.
Eladó

Cs. I. sz.
Jogosult

Cs. I.
Jogosult

Fót Város Önkormányzata Vevő képv.:
Dr. Vass György Polgármester

*A **foglalóra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket** a Szerződő Felek ismerik. A foglaló a Vételárba beszámít. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért az **Eladó felelős**, abban az esetben a foglaló kétszeres összegét köteles a Vevő részére megfizetni. Abban az esetben, ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért a **Vevő felelős**, a Vevő a foglaló címén átadott összeget véglegesen elveszíti.*
*Visszajár a Vevőnek a foglaló egy összegben, ha az adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért **egyik Fél sem felelős**, vagy amelyért **mind a Vevő, mind az Eladó felelősek**.*
A Felek rögzítik, hogy az Eladó részére a jelen szerződésben foglaltak szerint megfizetett vételár-előleg minden meghiúsulási esetben visszajár a Vevőnek.

4. A Vevő arra vállal kötelezettséget, hogy - ***az Ingatlan birtokba vételével egyidejűleg - legkésőbb 2020. július 31. napjáig*** megfizeti az Eladó részére az Ingatlan teljes Vételárát, azaz a Vételárból fennmaradó **20.000.000,- azaz Húszmillió Ft-ot vételár-hátralék jogcímén *banki átutalás útján* az Eladónak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773157-06552880-00000000 számú bankszámlájára.**

*A közleménybe írandó hivatkozás: **„Fót 1372 hrsz. – vételár-hátralék”.***

Az Eladók a fenti bankszámlára történő teljesítéseket mindannyian szerződésszerű teljesítésnek ismerik el.

A Felek itt rögzítik, hogy a teljes Vételár akkor minősül **szerződésszerűen** kifizetettnek/teljesítettnek, amennyiben a 3. pontban megjelölt foglaló és vételár-előleg, valamint a jelen pontban megjelölt vételár-hátralék az Eladó fenti bankszámláján **jóváírást nyert.**

Az Eladó arra vállal kötelezettséget, hogy haladéktalanul, hitelt érdemlő módon értesíti (a letéti szerződésben megjelölt e-mailjéről az ügyvéd és a Vevő email címére küldött levelével) a Vevőt és az ügyvédet arról, hogy a fenti számlán a teljes Vételár jóváírást nyert.

5. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételhez az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1. § (3) bek. ba) pontja értelmében kötelező a lakóépületre vonatkozó energetikai tanúsítvány beszerzése. Tekintettel arra, hogy az Ingatlanon kettő lakóépület található, az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átadja a Vevő részére az Energetikai Tanúsítványokat, melyeknek azonosító kódjai: **HET-01128467, HET-01128468,** mindkettő besorolása: **„HH”**, és melyeknek átvételét a Vevő a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

6. Az Eladó arra vállal kötelezettséget, hogy ***legkésőbb 2020. július 31. napjáig**, de a teljes Vételár részére való szerződésszerű megfizetésével egyidejűleg* a szerződés tárgyát képező Ingatlant a Vevő által megismert, megtekintett és kiürített állapotban a Vevő **birtokába adja**, azaz az Ingatlan **birtokát** az Eladó ***legkésőbb 2020. július 31. napjáig**, de a teljes Vételár részére való szerződésszerű megfizetésével egyidejűleg* a Vevő által megismert, megtekintett és kiürített állapotban a Vevőre **átruházta**.

*A Felek megállapodnak abban, hogy **kiürített állapotnak** azt tekintik, amennyiben az Ingatlanban a beépített tartozékokon kívül kizárólag a 2020.05.28. napján a Felek által közösen felvett leltár szerinti ingóságok találhatóak.*

Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanba a birtokátadást követő 30 naptári napon túl senki nem lesz sem tartózkodási hellyel, sem állandó jelleggel bejelentve. Az Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan a birtokba adást követő 30 naptári napon túl semmiféle vállalkozás, társaság, cég stb. székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül nem szolgál.

7. Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan – *a 2. pontban foglaltak figyelembevételével* -minden pertől, tehertől és igénytől mentes és ezért szavatosságot vállal.

Az Eladók kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, mely annak állagát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki, akár környezetvédelmi szempontból akadályozná vagy kizárná. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy harmadik személy(ek)nek semmilyen olyan jogot nem engedett, amely a Vevő tulajdonszerzését, jogszerzését akadályozná.
Az Eladó felelőssége teljes tudatában kijelenti továbbá, hogy az Ingatlant semmiféle adó-, vagy adók módjára behajtható, ill. bármilyen egyéb – különösen rezsi, helyi adó – tartozás nem terheli. Az Eladó különösen szavatol azért, hogy az Ingatlannal összefüggésben elővásárlási jog nem áll fenn, továbbá harmadik személy az Ingatlanon nem végzett olyan építési munkákat (különösen hozzáépítést (Ptk. 5:68. §), vagy ráépítést (Ptk. 5:70. §), amely közös tulajdon létrejöttét eredményezte, továbbá szavatol azért, hogy az Ingatlan nem képezi házastársi közös vagyon tárgyát.

Fót, 2020. június 10.

Csányi István Balázs
Eladó

Csányi István
Jogosult

Csányi Istvánné sz. Ferenczy Marianna
Jogosult

Fót Város Önkormányzata Vevő képv.:
Dr. Vass György Polgármester

Szerkesztettem és ellenjegyzem Fóton, 2020. június 10. napján:

DR. HARAI MELINDA
ügyvéd
2151 Fót, Mónicz Zs. út 3.
Adószám: [illegible]

Dr. Harai Melinda
Ügyvéd
Székhely: 2151 Fót, Mónicz Zsigmond út 3.
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Pest Megyei Ügyvédi Kamara

Az Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező lakóingatlan nem képezi házasságból eredő közös lakáshasználat tárgyát, rendelkezési joga nem esik a Ptk. 4:77 § (3) bekezdésben foglalt korlátozás hatálya alá, illetőleg mentes harmadik személy (ideértve az élettárs) követeléseitől a Ptk. 4:92 § - 4:95 § bekezdéseiben foglaltak alapján.

8. A Vevő az Ingatlant megtekintett, megismert és kiürített (ld. még 6. pont) állapotban vásárolja meg és a birtokba lépésétől kezdődően viseli annak terheit és jut hasznaihoz. A Felek itt rögzítik, hogy az Ingatlan összközműves, és a telekingatlanon két felújításra szoruló paraszthéz található. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan állapotát felmérte, és azt saját céljaira alkalmasnak találta.

A birtokba adáskor a Szerződő Felek leolvassák a közüzemi órák állásait és arról írásbeli feljegyzést készítenek. A Felek rögzítik, hogy a birtokba adáskor rögzített állásokig az Eladó, ez követően a Vevő köteles a közüzemi díjakat megfizetni. A közművek átíratásáról legkésőbb a birtokátruházást követő 15 napon belül a Vevő gondoskodik. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlant helyi adó fizetési kötelezettség terheli, melyet 2020. év végéig az Eladó, 2021. évtől a Vevő viseli.

9. Az **Eladó** és a **Jogosultak** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő dr. Harai Melinda ügyvéd **ügyvédi letétjébe helyezik** azon ***nyilatkozatukat*** *(továbbiakban: nyilatkozat vagy bejegyzési engedély)*, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy – *egyidejűleg* ***Csányi Istvánné*** *sz. Ferenczy Marianna és* ***Csányi István*** *sz. Csányi István holtig tartó* ***haszonélvezeti joga, lakhatási, tartási és visszakövetelési joga (67440/1994.12.30),*** *valamint az azokat biztosító* ***elidegenítési tilalmak (67352/1997.10.06) törlésével*** - az adásvétel tárgyát képező, a **Fót 1372 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben *2151 Fót, Petőfi Sándor u. 6. sz.* alatt található belterületi 1997 m² területű **„kivett lakóház, udvar"** megjelölésű Ingatlanra vonatkozóan a ***tulajdonjogot kizárólagos, 1/1 tulajdoni arányban Fót Város Önkormányzata Vevő javára vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.*** A jogügylet jogcíme: adásvétel.

Az ügyvéd a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg letéti szerződést készít a Felekkel és igazolja a Vevő felé, hogy a nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezést nyert.

A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési és haszonélvezeti jog, lakhatási, tartási és visszakövetelési jog, valamint az azokat biztosító elidegenítési tilalom törlési engedélyt (nyilatkozatot) a teljes Vételár Eladók részére történő maradéktalan, szerződésszerű megfizetését (ld. 4. pont) követően haladéktalanul az illetékes PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 4.-be (Dunakeszi) benyújtani a Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzése és a haszonélvezeti jog, lakhatási, tartási és visszakövetelési jog, valamint az azokat biztosító elidegenítési tilalmak törlése érdekében.

Az Eladó/Jogosultak a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy az Inytv.39. § (3) bek. f. pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági földhivatali benyújtásától számított hat hónapon belül a tulajdonjog bejegyzési és a haszonélvezeti jog, lakhatási, tartási és visszakövetelési jog, valamint az azokat biztosító elidegenítési tilalom törlési engedélyt megadják.

A Szerződő Felek egyidejűleg kérik az illetékes PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 4.-et (Dunakeszi), hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére és a haszonélvezeti jog, lakhatási, tartási és visszakövetelési jog, valamint az azokat biztosító elidegenítési tilalom törlésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési és a haszonélvezeti jog, lakhatási, tartási és visszakövetelési jog, valamint az azokat biztosító elidegenítési tilalom törlési engedély benyújtásáig tartsa függőben.

10. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely Fél a jelen okiratban foglalt kötelezettségével késedelembe esne, ill. azt megszegné, úgy a szerződésszegést elkövető Fél köteles a másik Félnek napi 10.000,- azaz Tízezer Ft késedelmi kötbért megfizetni a késedelembe esést/szerződésszegést követően a kötelezettség teljesítéséig. A Felek megállapodnak abban is, hogy 15 naptári napot meghaladó késedelmet/szerződésszegést követően a késedelemért/szerződésszegésért nem felelős Felet - választása szerint - megilleti az egyoldalú elállás joga is érdekmúlás bizonyítása nélkül, mely esetben a foglaló szabályai az irányadóak. Az elállási jogot, kötbérigényt a Felek tértivevényes, ajánlott levélben gyakorolják egymás felé.

11. A Szerződő Felek kijelentik, hogy az Eladó és a Jogosultak mindhárman cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, a Vevő helyi költségvetési szerv, akiknek szerződéskötési jogosultságukat semmi nem korlátozza.

12. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ezen okiratukat az aláírást követő 30 napon belül – *a szerződést szerkesztő ügyvéd útján* - kötelesek bemutatni a Földhivatalhoz. A Földhivatal továbbítja az okiratot a NAV Illetékkiszabási Főosztályához.

Fót, 2020. június 10.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Fóton, 2020. június 10. napján:

DR. HARAI MELINDA
ügyvéd
2151 Fót, Móricz Zs. út 3.
Adószám: 59108739-2-33

Dr. Harai Melinda
Ügyvéd
Székhely: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811
Pest Megyei Ügyvédi Kamara

Cs I B
Eladó

Cs I sz na
Jogosult

Cs I
Jogosult

Fót Város Önkormányzata Vevő képv.:
Dr. Vass György Polgármester

2020 JÚN 10.

*Itt hívja fel a **Vevő** a NAV Illetékkiszabási Főosztályának a figyelmét arra, hogy **az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) b) pontban foglaltak szerint teljes személyes illetékmentesség illeti meg,** és kéri ennek figyelembevételét a jelen jogügylet során. Ennek megfelelően illeték kiszabásának nincsen helye.*

13. A Szerződő Felek **megbízzák** dr. Harai Melinda ügyvédet (2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3.) a fenti tartalmú Ingatlan adásvételi szerződés – és az ahhoz kapcsolódó és annak megfelelő dokumentumok - megszerkesztésével és ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartásban történő képviselettel. Az ügyvéd a megbízást **elfogadja**.
A Felek a jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a hatályos Ptk. szabályait tartják az irányadónak.
Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a *Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 32. § (9) bekezdése alapján (továbbiakban: Pmt.)* és *az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint* **azonosítási és ügyfél átvilágítási kötelezettség** terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.
A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje (azonosítás), továbbá *az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben* foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze (ügyfél-átvilágítás).
A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, az általuk bemutatott, személyazonosításra alkalmas okirat bemutatása, valamint az ügyvéd által a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elvégzett elektronikus ügyfél-átvilágítás eredménye alapján.
Az ügyvéd a Pmt. rendelkezései alapján a Szerződő Felek vonatkozásában fennálló elektronikus ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett.
A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el.
A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 naptári napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

- A jelen szerződés az Ingatlan vonatkozásában egyben tényvázlatként is szolgál. A Felek jelen okirat aláírásával egyben azt is kijelentik és elismerik, hogy részükre a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta, a Feleket és az adásvétel tárgyát képező Ingatlant azonosította.

A Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést, amely **négy** oldalon **tizenhárom** pontból áll, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Fót, 2020. június 10.

.....
Cs I B
Eladó

.....
Cs Is sz.
Jogosult

.....
Cs I
Jogosult

.....
Fót Város Önkormányzata
Vevő képviseletében
Dr. Vass György
Polgármester

Szerkesztettem és ellenjegyzem Fóton, 2020. június 10. napján:

DR. HARAI MELINDA
ügyvéd
2151 Fót, Móricz Zs. út 3.

dr. Harai Melinda
Ügyvéd
Székhely: 2151 Fót, Móricz Zsigmond út 3. Adószám: 59108739-2-33
KASZ: 36061236 Lajstromszám: XI/1029.
Ügyvédi igazolvány száma: Ü-104151
Nyilvántartási szám: 13-002811 – Pest Megyei Ügyvédi Kamara

Pénzügyileg ellenjegyzem
Fót, 2020. június 10.
dátum aláírás