

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Bethlen Gábor (születési neve: Bethlen Gábor, született: Budapest, 1951. március 7., anyja neve: Bethlen Ilona, személyazonosító jele: 1-510307-1214, adóazonosító jele: 8307455146, magyar állampolgár) 2626 Nagymaros, Fő tér 16/18. szám alatti lakos eladó és

Virga Istvánné (születési neve: Török Erzsébet, születési hely, idő: Anarcs, 1954. április 16., anyja neve: Szécsi Juliánna, személyazonosító jele: 2-540416-3131, adóazonosító jele: 8318815742, magyar állampolgár) 2626 Nagymaros, Vasút utca 83. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladók**)

másrészről

Heinczinger Balázs polgármester által képviselt 2626 Nagymaros, Fő tér 5. szám alatti székhelyű **Nagymaros Város Önkormányzata** (adószáma: 15731113-2-13, statisztikai számjele: 15394033-8411-321-13), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

valamint

Matuk Gergely György (születési neve: Matuk Gergely György, születési hely, idő: Vác, 1976. január 13., anyja neve: Iker Katalin Anna, személyazonosító jele: 1-760113-1310, adóazonosító jele: 8398233699, magyar állampolgár) 2626 Nagymaros, Halász utca 17. szám alatti lakos, mint elővásárlásra jogosult (a továbbiakban: **Elővásárlásra jogosult**)

- együttesen **Felek** (a továbbiakban: **Felek**) - között az alulírott helyen, időben és feltételek mellett:

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. **Bethlen Gábor Eladó kizárólagos**, azaz 1/1 arányú tulajdonában áll a Nagymaros belterületén 1844 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben 2626 Nagymaros, Fő tér 16. szám alatti 561 m² alapterületű „kivett bolt, udvar” megnevezésű, ingatlan egésze, amely Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2002.X.21. számú rendelete alapján „helyi jelentőségű helyi jelentőségű védett terület - eklektikus” megjelölésű (I/2.).

Az ingatlant terheli ingatlan-nyilvántartásban bejegyzetten

- az MKB Bank Nyrt (törzsszám:10011922, 1051 Budapest, Váci utca 18.) jogosult javára 86.900 CHF, azaz nyolcvanhatezer-kilencszáz CHF kölcsön és járulékai mindenkor forint ellenértéke erejéig bejegyzett jelzálogjog (II/8.) és a
- Matuk Gergely György (1976., anyja neve: Iker Katalin Anna) 2626 Nagymaros, Halász utca 17. szám alatti lakos jogosult javára a II/12. számra utalással bejegyzett elővásárlási jog (III/11.).

Az ingatlant terheli továbbá ingatlan-nyilvántartáson kívül

- a 2017. május 11. napján az Altrum Castrum 2017 Kft. (2626 Nagymaros, Halász utca 17., Cg.13-09-127552) bérlővel az utcafronton lévő 75 m² alapterületű borozó és kiskereskedelmi üzlet üzemeltetésének céljára 2017. május 11. napján kötött és 2019. május 22. napján módosított 2025. szeptember 30.

dr. Gáspár Zoltán ügyvéd - (KASZ:13-36060551)
2600 Vác, Freisinger u. 1.1.
+36-20/9210-445 - gaspardr@vnet.hu

Nagymaros Város Önkormányzata vevő

Virga Istvánné eladó

Matuk Gergely György elővásárlásra jogosult

Bethlen Gábor eladó

napjáig tartó és havi 100.000 Ft (egyszázezer forint) bérleti díjú és jelenleg is fennálló helyiségbérleti szerződés.
Egyebekben az ingatlan tehermentes.

2. Virga Istvánné eladónak 1/10, míg Bethlen Gábor Eladónak összesen 9/10 arányú tehermentes tulajdonában áll (II/5 és II/9 alatt bejegyzetten) a nagymaros belterületén 1845 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben 2626 Nagymaros, Fő tér 18. szám alatti 572 m² alapterületű kivett „kivett áruháza” megnevezésű, ingatlanilletőségek egésze, amely Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2002.X.21. számú rendelete alapján „helyi jelentőségű helyi jelentőségű védett terület - eklektikus” megjelölésű (I/2.)
3. Eladók tulajdonjogukat a 2020. július 7. napján 903374/4/2020 és 903397/4/2020 megrendelésszámon beszerzett hiteles tulajdoni lap - szemle másolatokkal igazolják.
Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokat érintően nincs olyan beadvány, kérelem vagy szerződés, amely a tulajdoni lapon feltüntetett jogok, tények, terhek tekintetében változást eredményezne. Felek a hiteles tulajdoni lap tartalmát megismerték és azt elfogadják szerződésük, a jelen okirat szerkesztésének alapjául.

VÉTELI MEGÁLLAPODÁS ÉS A VÉTELÁR TELJESÍTÉSE

4. A fentiek előre bocsátása mellett az Bethlen Gábor és Virga Istvánné Eladók együttesen eladják, a Vevő pedig együttesen - a szerződés jóváhagyásától függő hatállyal - megvásárolja az 1. és a 2. pontban megjelölt ingatlanok egészét - a jelen szerződésben rögzített határozott időtartamú bérleti jogviszonyon túl - tehermentes, megtekintett és megismert állapotban, úgy ahogy az most van együttesen 119.500.000 Ft (száztizenkilencmillió-ötszázezer forint) vételár ellenében.
Rögzítik, hogy a 1844 helyrajzi számú ingatlan vételárát 60.000.000 Ft (hatvanmillió forint), míg a 1845 helyrajzi számú ingatlan vételárát 59.500.000 Ft (ötvenkilencmillió-ötszázezer forint) összegben határozzák meg és fogadják el.
A nagymarosi 1845 helyrajzi számú ingatlan vételára akként oszlik meg, hogy Bethlen Gábor eladót 9/10 tulajdoni illetőségnek ellenében 50.000.000 Ft (ötvenmillió forint), míg Virga Istvánné eladót 1/10 tulajdoni illetőségének ellenében 9.500.000 Ft (kilencmillió-ötszázezer forint) illeti meg.
5. A Vevő a teljes vételárból foglaló címén a szerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) banki napon belül megfizet Bethlen Gábor Eladó részére a rendelkezése alatt álló és az MKB Banknál vezetett 1030 0002-1041 8688-4901 0019 számú számlára történő átutalással 5.500.000 Ft (ötmillió-ötszázezer forint) vételárrészt az 1844 helyrajzi számú ingatlan egésze, és 5.500.000 Ft (ötmillió-ötszázezer forint) vételárrészt az 1845 helyrajzi számú ingatlan 9/10 illetősége vonatkozásában.

dr. Gáspár Zoltán ügyvéd (BKASZ: 13-30060551)
2600 Vác, Freisinger u. 1-1.
+36 20/9210-4457-gaspardr@vnet.hu

Nagymaros Város Önkormányzata vevő

Virga Istvánné eladó

Matuk Gergely György elővásárlásra jogosult

Bethlen Gábor eladó

Virga Istvánné eladó az 1845 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/10-ed illetősége tekintetében foglaltó megfizetésre igényt nem tart.

6. A Felek kijelentik, hogy a foglaltó jogi természetével tisztában vannak és ismerik annak szerződésszegésre gyakorolt hatását is. A foglaltó a vételárba beszámít. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaltó visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglaltót elveszíti, a kapott foglaltót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaltó elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.
7. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben Virga Istvánné a vételár, míg Bethlen Gábor tekintetében a vételárhátralék egésze tekintetében a banki hitel felvétele kormányzati jóváhagyás hiányában nem biztosítható, a Vevő a foglaltó jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül a szerződéstől elállhat (vevői elállási jog) és eredeti állapot helyreállítása mellett a kapott vételárrész egészét Bethlen Gábor Eladó bármelyik ingatlana eladása esetén, de legkésőbb a szerződés aláírását követő 1 (egy) éven belül köteles visszafizetni.
8. Bethlen Gábor Eladó külön ellenjegyzett és ügyvédi letétben helyezett nyilatkozatban a Vevő elállása esetére hozzájárul ahhoz, hogy a kapott foglaltó erejéig a tulajdonában lévő nagymarosi 1844 helyrajzi számú ingatlan egészére a kifizetett 5.500.000 Ft (ötmillió-ötszázezer forint), és a nagymarosi 1845 helyrajzi számú ingatlan 9/10 illetősége egészére 5.500.000 Ft (ötmillió-ötszázezer forint) vételárrész visszafizetésének biztosítása erejéig az Vevő javára jelzálog eredeti állapot helyreállítása jogcímén bejegyzésre kerüljön.
9. A fennmaradó 108.500.000 Ft (száznolcmillió-ötszázezer forint) vételárhátralékot az ingatlan tehermentessége estén a Vevő az OTP Bank Nyrt. közbejöttével a hitelintézettől igényelt hitelből teljesíti jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 6 (hat) hónapon belül, de legkésőbb 2021. január hó 17. napjáig teljesítendő az alábbiak szerint:
- 99.000.000 Ft (kilencvenkilencmillió forint) vételár hátralékot Bethlen Gábor Eladó rendelkezése alatt álló és az MKB Banknál vezetett, 1030 0002-1041 8688-4901 0019 számú számlájára, míg
 - 9.500.000 Ft (kilencmillió-ötszázezer forint) vételár egészét Virga Istvánné Eladó rendelkezése alatt álló és a Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 1202 6001-0170 6733-0010 0004 számú számlájára.
10. Banki átutalással fizetett vételár akkor tekinthető teljesítettnek, amennyiben az összeg a jelen szerződésben rögzített bankszámlákon jóváírásra kerül, azonban Vevő részéről határidőben történt fizetésnek tekinthető, ha az átutalására vonatkozó szabályszerű átutalási megbízást a fizetési határidő utolsó napján számlavezető bankjához benyújtja.

dr. Gáspár Zoltán ügyvéd - (KASZ-13-36060551)
2605 Vác, Földmérés 11
+36 20/9210-445 - gaspardr@vnet.hu

Nagymaros Város Önkormányzata vevő

Bethlen Gábor eladó

Virga Istvánné eladó

Matuk Gergely György elővásárlásra jogosult

11. Az Eladók arra a nem várt esetre, amennyiben bármely ingatlant érintően velük szemben végrehajtási eljárás ténye kerülne bejegyzésre, feljogosítják a Vevőt arra, hogy - amennyiben arra a vételár fedezetet nyújt - azt tehermentesítse és a vételárhátralékot a terhek törlését követően fizesse ki az Eladók részére.
12. A Nagymaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 8/2013.(III.26.) önkormányzati rendelete és Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. CXCV. törvény. 10.§ alapján a szerződés megkötésére a polgármestert a képviselő testület a 56/2020.(07-06.) határozatával előzetesen felhatalmazta. A szerződés teljesítéséhez szükséges hitelfelvétel útján történő kötelezettségvállaláshoz Magyarország Kormányának előzetes jóváhagyása szükséges. A jóváhagyás tárgyában történő döntés meghozataláig az Eladók a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat el nem idegeníthetik és nem terhelhetik meg. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés jóváhagyása, illetve a hitel felvétel megtagadása esetén a függőben tartott földhivatali kérelmét visszavonja.
13. A szerződő Felek a kormányzati jóváhagyás és a vételárhátralék banki hitelből történő finanszírozására tekintettel fokozott együttműködést vállalnak. Kötelezettséget vállalnak arra, hogy ha bármelyik szervezet (testület, Kormány, bank) a szerződés valamely pontját illetően kiegészítést, pontosítást, vagy javítást ír elő, úgy azt a megszabott formában és határidőben teljesítik. Felek kötelezettséget vállalnak arra is, hogy a fenti szervezetek esetleges késlekedése okán egy alkalommal legalább 2 hónapi időtartamra szerződésüket meghosszabbítják.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOSULT NYILATKOZATA

14. Matuk Gergely György, mint a nagymarosi 1844 helyrajzi számú ingatlan elővásárlásra jogosultja a szerződés tatalmának megismerése mellett kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szerződésen alapuló elővásárlási jogával élni nem kíván. Az elővásárlásra jogosult kijelenti, hogy a vételár hátralék biztosítására megkötésre kerülő kölcsönszerződés aláírásáig külön erre irányuló és ellenjegyzett okiratban elővásárlási jogáról - ellenérték nélkül - lemond, és minden további feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdoni lapon III/11. alatt bejegyzett elővásárlási joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

INGATALAN-NYILVÁNTARTÁSI NYILATKOZATOK

15. A vételár maradéktalan megfizetéséig az Eladók tulajdonjogukat a jelen szerződés tárgyát képező és az 1-2. pontban rögzített ingatlanilletőségeik egészen fenntartják.

dr. Gáspár Zoltán ügyvéd (KASZ-1336060551)
2600 Vác, Freisinger u. 1.1.
+36 20/9210-445 - gaspardr@vnet.hu

NAGYMAROS VÁROS
ÖNKORMÁNYZAT
Véti
Nagymaros Város Önkormányzata vevő

Virga Istvánné eladó

Matuk Gergely György elővásárlásra jogosult

Bethlen Gábor eladó

16. Eladók hozzájárulnak ahhoz és a Vevővel együtt kérik a Földhivatalt, hogy a jelen adásvételi szerződésük a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel (nyomtatvány) együtt az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra kerüljön és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 47/A.§ (1) bekezdése b. pontja alapján a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 (hat) hónapos határidő elteltéig a beadványuk elbírálását a Földhivatal függőben tartsa.
17. Eladók az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírt és letétbe helyezett, s az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban (bejegyzési engedély) minden további feltétel nélküli és visszavonhatatlan nyilatkozatában hozzájárulnak ahhoz és a Vevővel együtt kérik a Földhivatalt, hogy tulajdonjuk egyidejű törlése mellett a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat érintően a Vevő tehermentes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba - adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön (tulajdonjog átruházás). Eladók feljogosítják a letétkezelő ügyvédet arra, hogy teljes vételár igazolt megfizetése esetén a letétként kezelt bejegyzési engedélyt a tulajdonjog változás bejegyzése érdekében a Vevő részére kiadja.
18. Az Elővásárlásra jogosult a szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a Nagymaros belterületén 1844 helyrajzi számú ingatlan egészére őt megillető elővásárlási jog „végleges” törlési engedélyét és minden további feltétel nélküli visszavonhatatlan nyilatkozatában hozzájárul és egyben felhatalmazza a letétkezelő ügyvédet, hogy a szerződés szerinti hitelfelvétel Magyarország Kormányának jóváhagyása esetén, a hitelfelvétel biztosítása, illetve a jóváhagyás érdekében a Kormány, illetve a Bank igénye szerint az engedélyt a törlés érdekében a földhivatalhoz benyújtsa. A szerződés szerinti tulajdonjog változás hiányában az elővásárlási jog fennmarad.
19. Felek hozzájárulnak, hogy a jelzálogjog és az elővásárlási jog törlése a függőben lévő adásvételi szerződés elintézését megelőzően az Inyvtv. 44.§ (2) bekezdése alapján is sor kerüljön (rangsorcsere).

BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS SZAVATOSSÁG

20. Eladók az ingatlanilletőségek birtokát legkésőbb a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg ruházzák át a Vevőre (birtokátruházás). Azt Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges jóváhagyások megadásával a kiürítést megkezdik és 3 (három) hónapon belül a vételárhátralék fizetésének feltételéül - ingóságaiktól kiürített állapotban - birtokbaadásra kész állapotban a Vevő javára fenntartják azzal, hogy egyben igazolják az ingatlanok közüzemi tartozásoktól való mentességét is.

21. A vételár teljes megfizetésével a Vevő jogosult a megvásárolt ingatlanok egészének kizárólagos használatára és hasznosítására.

dr. Gáspár Zoltán ügyvéd - (KASZ: 13-36060551)
2600 Vác, Freisinger u. 1. sz.
+36-20/9210-445 - gaspardr@vnet.hu

Nagymaros Város Önkormányzata vevő

Béthlen Gábor eladó

Virga Istvánné eladó

Matuk Gergely György elővásárlásra jogosult

A birtokátruházás időpontja egyben a kárveszélyviselés teljes átszállásának ideje is.

22. Az Eladók kijelentik és egyben tudomásul is veszik, hogy a vételár maradéktalan megfizetésével valamennyi, így az ingatlan használatával, hasznosításával és birtoklásával kapcsolatos tulajdonosi részjogosítványuk megszűnik, és a birtokbaadási kötelezettségvállaláson túl hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő az ingatlanokat önként birtokba vegye.
23. A birtokba adás a köz-, és üzemi költségek Vevő általi viselésének kezdete, mely tekintetében a Felek a mérőórákat rögzíteni és egymással elszámolni kötelesek. Vevő a birtokba adás napjától számított 15 napon belül köteles és egyben jogosult az ingatlan közműveit, közüzemi (víz, villany és gáz) mérőóráit saját nevére átíratni, míg ugyanezen időtartam alatt az Eladók a tulajdonosváltás tényét bejelenteni.
24. Eladók a jogügylet tárgyát képező ingatlan per-, teher-, igénymentességéért és más által történő zavartalan használatáért teljes szavatosságot vállalnak. Kijelentik, hogy arra a szerződésben rögzítetteken kívül senkinek semmilyen igénye nincs, tulajdonjoguk az ingatlanon korlátozásoktól mentesen fennáll.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

25. Szerződő Felek kijelentik, hogy az Eladók cselekvőképességet korlátozó, vagy azt kizáró gondnokság alatt nem álló magyar állampolgárok, míg Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 41.§ és a Magyar Államkincstár Budapesti és Pest Megyei Igazgatóság 13-TNY-2896-2/2019-731113 számú határozata alapján Heinczinger Balázs.
26. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LI. törvény (Pmt.) előírásainak megfelelően az Eladók kijelentik, hogy az adásvételnél tényleges tulajdonosként járnak el. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy a Pmt. 18-19. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.
27. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) adásvételről szóló rendelkezései az irányadók, míg a szerződésből eredő esetleges és nem várt jogviták elbírálására a Felek az ingatlan fekvése szerinti bíróság illetékességét kötik ki.

28. A szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben kifejezetten meghatalmazzák az okiratot szerkesztő és ellenjegyző 2600 Vác, Freisinger utca 1.1. szám alatti székhelyű, és a Pest Megyei Ügyvédi Kamrába VI/580 lajstromszám alatt

Dr. Gáspár Zoltán ügyvéd (KASZ: 13-36060551)
2600 Vác, Freisinger u. 1.1.
+36 20/9210-445 - gaspardr@vnet.hu

Nagymaros Város Önkormányzata vevő

Bethlen Gábor eladó

Virga Istvánné eladó

Mátuk Gergely György elővásárlásra jogosult

2. NAGYMAROS, FŐTÉR

bejegyzett dr. Gáspár Zoltán egyéni ügyvédet (KASZ: 13-36060551, adószám 50723689-1-33) a fenti tartalommal szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére s arra, hogy a földhivatal előtti eljárásban a teljes jogkörrel képviselje és meghatalmazottként a NAV B400 számú változást bejelentő adatlapot szükség szerint helyettük aláírja.

29. Szerződő Felek a megállapodásukra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást - mely kiterjed az adásvételi jogügyletükre, az adó-, és illetékfizetési kötelezettségekre, a birtokba és tulajdonba adás, valamint a szerződésszegés következményeire és szabályaira is - megértették.

Felek kijelentik, hogy a szerződést aláírásuk hitelesítésével egyben tényvázlatnak és a jelen szerződés szerkesztésére irányuló ügyvédi megbízási szerződésnek is elfogadják. Kijelentik a szavatossági igényérvényesíthetőség és a szerződés teljesítése körébe, hogy megállapodásukra vonatkozó egyéb lényeges körülmény és tény írásba foglalását nem kéri.

A szerződéssel kapcsolatban felmerülő és a kiállított számla szerinti ügyvédi munkadíjat és egyéb költségeket a vevő vállalja viselni.

A szerződő Felek a fenti szerződést - mely 7 (hét) számozott oldalból és 29 (huszonkilenc) pontból áll - felolvasást és kölcsönös értelmezést követően - mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt 11 (tizenegy) egyező eredeti példányban jóváhagyólag és saját kezűleg az okiratot szerkesztő és ellenjegyző és a felek személyazonosságáról meggyőződött ügyvéd előtt aláírták.

Felek a szerződés aláírásával egyben a szerződés egy-egy eredeti példányának átvételét is igazolják.

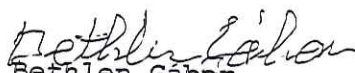
Kelt: Nagymaros, 2020. július 17.


Virga Istvánné

eladó


Nagymaros Város Önkormányzata
Heinczinger Balázs polgármester

vevő


Bethlen Gábor
eladó


Matuk Gergely György
elővásárlásra jogosult

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43-45. §-ban foglalt feltételek fennállása és az ott rögzített felhatalmazás alapján, mint a 2600 Vác, Freisinger utca 1. szám alatti székhelyű és a Pest Megyei Ügyvédi Kamarába VI/580 lajstromszám alatt bejegyzett dr. Gáspár Zoltán egyéni ügyvéd (KASZ: 13-36060551) a fenti okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Nagymaroson, 2020. július 17. napján