

KÁRTALANÍTÁSI MEGÁLLAPODÁSSAL VEGYES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött a személyesen eljáró

Bürgermeister Jánosné (születési neve: Karámos Erzsébet, született: Tiszaszalka, 1945. november 1., anyja neve: Molnár Irén, személyazonosító jele: 2-451101-5775, adóazonosító jele: 8287933161, magyar állampolgár) 2626 Nagymaros, Fehérhegy utca 4. szám alatti lakos eladó (a továbbiakban együtt: **Eladó**) és az általa képviselt

Bürgermeister Nikoletta Ilona (születési neve: Bürgermeister Nikoletta Ilona, születési hely, idő: Vác, 1972. május 28., anyja neve: Karámos Erzsébet, személyazonosító jele: 2-720528-0177, adóazonosító jele: 8384981450, magyar állampolgár) 2626 Nagymaros, Fehérhegy utca 4. szám alatti lakos, mint haszonélvező (a továbbiakban együtt: **Haszonélvező**) - együttesen **Eladók** másrésztől Heinczinger Balázs (személyazonosító igazolvány száma: 424211TA) polgármester által képviselt

Nagymaros Város Önkormányzata (adószáma: 15731113-2-13, statisztikai számjele: 15394033-8411-321-13, székhely: 2626 Nagymaros, Fő tér 5.), mint vevő (továbbiakban: **Vevő**)

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

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. **Bürgermeister Jánosné** kizárólagos, azaz 1/1 arányú tulajdonában áll a **Nagymaros belterületén 631 helyrajzi számon** nyilvántartott, a természetben **2626 Nagymaros, Fehérhegy utca 4. szám alatti 378 m² alapterületű kivett „lakóház, udvar”** megnevezésű, ingatlan egésze.

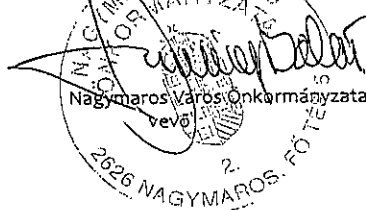
Az ingatlant terheli

- Nagymaros Város Önkormányzat (2626 Nagymaros, Fő tér 5., törzsszám: 15731113) jogosult javára bejegyzett elővásárlási jog (III/1) és a
 - Bürgermeister Nikoletta Ilona jogosult javára a teljes ingatlanra bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog (III/5.)
- Egyebekben az ingatlan tehermentes.

2. Eladó a tulajdonjogát a 2022. március 23. napján 591577/4/2022. megrendelésszámon beszerzett hiteles tulajdoni lap - teljes másolatokkal igazolja. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant érintően nincs olyan beadvány, kérelem vagy szerződés, amely a tulajdoni lapon feltüntetett jogok, tények, terhek tekintetében változást eredményezne. Felek a tulajdoni lap adattartalmát megismerték és azt szerződésük és a jelen okirat szerkesztésének alapjául elfogadják.

3. Felek előzetesen rögzítik, hogy a Településrendezési Tervnek és a Beruházási Előkészítési Alapból történő támogatásról szóló 1176/2021 (IV.14.) Kormányhatározatnak megfelelően Nagymaros Város Képviselő-testülete a Kittenberger Kálmán Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola bővítéséről, korszerű AOS típusú tornaterem megépítéséről

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



Bürgermeister Jánosné
Bürgermeister Jánosné
eladó
Bürgermeister Nikoletta Ilona
haszonélvező képviselőjében is lejárva

A felépítmény létesítéséhez szükség van a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra. Felek a közigazgatási kisajátítási eljárás elkerülése érdekében, a kisajátítással kapcsolatos valamennyi igény és költség rendezése érdekében, azt megelőzendően az alábbi, egyezséget is tartalmazó adásvételi szerződést kötik a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII törvény 3.§ (1) bekezdése értelmében.

VÉTELI MEGÁLLAPODÁS ÉS A VÉTELÁR TELJESÍTÉSE

4. A fentiek előre bocsátása mellett az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan egészét - tehermentes, megtekintett és megismert állapotban, úgy ahogy az most van 39.520.000 (harminckilencmillió-ötszázhuszezer) Ft vételár ellenében azzal, hogy a Haszonélvező egyidejűleg haszonélvezeti jogáról lemond. A vételár egésze Burgermeister Jánosné eladót illeti meg, míg Burgermeister Nikoletta Ilona haszonélvező haszonélvezeti joga ellenértékéről az Eladó édesanyja részére ingyenesen lemond.
5. Felek megállapodnak és a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a kialakított vételáron felül az ingatlan tulajdonjogának kisajátítási eljárásán kívül, egyezség útján történő átruházására tekintettel a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet az Eladók részére egyetemlegesen további, a kisajátítással kapcsolatban felmerülő és részletezni nem kívánt összesen 1.800.000 (egymillió-nyolcszázezer) Ft kártalanítási átalány összeget, mely valamennyi költség, kiadás és hátrány fedezetéül szolgál. A Vevő kötelezettséget vállal az átalányösszeget meghaladóan fuvarszköz és rakodók rendelkezésre bocsátásával segítséget nyújt az Eladók elköltözésében a birtokba adási határideig saját költségén.
6. A Felek rögzítik, hogy a vételár ingatlanforgalmi szakértők felmérését követően az Eladó által beszerzett igazságügyi szakértői véleménnyel azonos összegben került elfogadásra. A vételár elfogadásra kölcsönös egyeztetés és engedmény alapján a kisajátítási eljárást elkerülése és az Eladónak a kisajátítási eljárásban a vételáron felül esetlegesen felmerülő kártalanítási igényről történő lemondás miatt került sor. Felek a vételárat megállapodásukra és a helyben szokásos forgalmi értékekre is figyelemmel arányosnak tartják, ezért szerződésük értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát kizárják, arról kölcsönösen és kifejezetten lemondanak. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen megállapodásban rögzített vételáron, kárártalányon és természetben nyújtott szolgáltatáson felül az ingatlan adásvételével és a kisajátítási eljárásán kívüli megállapodással összefüggésben további követelésük, igényük nincs, ezt meghaladóan annak érvényesítéséről kifejezetten lemondanak.
7. Az Eladó és a Haszonélvező elismerik és egyben nyugtázzák, hogy a jelen szerződés aláírásával a Vevő a jelen szerződés szerint őket illető 41.320.000 (negyvenegymillió-háromszázhuszezer) Ft kárártalányt is magába foglaló vételár egészét Burgermeister Jánosné eladó rendelkezésére alatt lévő és a Erste Banknál vezetett 11600006-00000000-97954208 számú bankszámlára történő teljesítéssel maradéktalanul megfizette.

Burgermeister Nikoletta Ilona haszonélvező kijelenti, hogy Burgermeister Jánosné jelen szerződésben rögzített bankszámlára

dr. Gáspár Zoltán ügyvéd –(KASZ: 13-36060551)
2600 Vác, Felsinger u.11.
+36 20/9210-445 - gaspardr@vnet.hu

Nagymaros Város Önkormányzata
vevő
2023. MAGYAROS, FŐ TÉRS.

Burgermeister Jánosné
Burgermeister Jánosné
eladó
Burgermeister Nikoletta Ilona
haszonélvező képviselőjében is lejárva

történő teljesítést a kárátalány tekintetében szerződésszerű és saját kezeihez történő teljesítésnek ismer és fogad el.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI NYILATKOZATOK

8. A vételár szerződésszerű és maradéktalan megfizetésére tekintettel az Eladó és a Haszonélvező jelen okiratban minden további feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak (**bejegyzési engedély**) ahhoz és a Vevővel együtt kéri az illetékes kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy az Eladó tulajdonjoga és a Haszonélvező holtig tartó haszonélvezeti jogának egyidejű törlése mellett a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan egészére a Vevő **kizárólagos és tehermentes tulajdonjoga** az ingatlan-nyilvántartásba - adásvétel jogcímén - **bejegyzésre kerüljön (tulajdonjog átruházás).**

Felek a szerződés teljesítésének elősegítése érdekében fokozottan együttműködni kötelesek.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanügyi hatóság tulajdonjog-változás bejegyzésével kapcsolatos esetleges felhívásának haladéktalanul eleget tesz és ezzel is elősegíti az eljárás szerződési cél szerinti befejezését.

BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS SZAVATOSSÁG

9. Eladók kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant legkésőbb 2022. június 30. napjáig a Vevő birtokába adja és egyben annak birtokát átruházza a Vevő részére (**birtokátruházás**). A Vevő birtokátruházás időpontjától szedi az ingatlan hasznait és egyben viseli annak kötelezettségeit, mely egyben a kárveszély átszállásának időpontja is.

Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokba adást megelőzően is a tervezett építkezéshez megkezdéséhez szükséges előkészítő munkálatok megkezdését megengedik, oda felmérés céljából egyeztetett időpontban a szakembereket beengedi és munkájuk végzését nem akadályozza.

10. Birtokbaadás elmulasztása esetére a Felek megállapodnak és az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokátruházás jelen szerződés 9. pontjában rögzített időpontját követő naptól a tényleges birtokba adásig napi 2.000 (kettőezer) Ft összegű késedelmi **kötbért** fizetnek meg egyetemlegesen a Vevő részére azzal, hogy felelnek egymás szerződésszerű megatartásáért.

Az Eladók kijelentik, hogy késedelmes birtokbaadás esetén sem veszélyeztetik az ingatlanra tervezett beruházást, így legkésőbb az építkezési munkák megkezdéséig az ingatlanból elköltöznek, azt birtokba adják, illetve feljogosítják a Vevőt annak a birtokba vételére és elköltöztetéssel egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy dolgai máshol kerüljenek elhelyezésre.

11. 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 ingatlant önként birtokba vegye.

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



Bürgermeister Jánosné
Bürgermeister Jánosné
eladó
Bürgermeister Nikolett Ilona
haszonélvező képviselőjében is lejárva

12. A birtokátruházás 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.

Eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlan közüzemi mérőóráin a hitelesítések sértetlenek, szabálytalan vételezésre tudomása szerint nem került sor.

13. Eladók a jogügylet tárgyát képező ingatlan per-, teher-, igénymentességéért és más által történő zavartalan használatáért teljes (jog-, és kellék) **szavatosságot** vállalnak. Kijelentik, hogy arra a szerződésben rögzítetteken kívül senkinek semmilyen igénye nincs, tulajdon/hasznélvezeti joguk az ingatlanon korlátozásoktól mentesen fennáll.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

14. S Szerződő Felek kijelentik, hogy az Eladó és a Hasznélvező **cselekvőképességet** korlátozó, vagy azt kizáró gondnokság alatt nem álló magyar állampolgár.

Bürgermeister Nikoletta Ilona hasznélvező képviselőt a szerződés mellékletét képező és dr. Horog Dóra (1126 Budapest, Szendrő utca 45. fsz.1.) ügyvéd által 2022. március hó 24. napján ellenjegyzett meghatalmazás lapján Bürgermeister Jánosné látja el. Bürgermeister Jánosné kijelenti, hogy lányától kapott meghatalmazása a jelen szerződés szerinti tartalommal képviselői joga fennáll.

Heinczinger Balázs Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 41.§ alapján a Vevő törvényes képviselőre jogosult **polgármestere**, akit az önkormányzat képviselőtestülete a jelen szerződés megkötésére a Z-19/2022.(03.22) képviselő-testületi határozatával előzetesen feljogosította.

15. A **pénzmosás és a terrorizmus** finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásainak megfelelően az Eladó kijelenti, hogy az adásvételnél tényleges tulajdonosként jár 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, s a rendelkezésre bocsátott adatokat szerződéssel kapcsolatban kezelje. Szerződő felek kijelentik, hogy sem ők, sem közeli hozzátartozóik kiemelt közszereplőnek nem minősülnek.

16. A jelen adásvételi szerződésben **nem szabályozott kérdésekben** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 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.

A Felek jognyilatkozataikhoz kötve vannak, azok csak kölcsönös megegyezéssel módosíthatóak.

dr. Gáspár Zoltán ügyvéd – (KASZ: 13136060551)
2660 Vác, Frelinger u. 1.1.
+36 20/9210-445 - gaspardr@vnet.hu

Nagymaros Város Önkormányzata

Bürgermeister Jánosné
Bürgermeister Nikoletta Ilona
hasznélvező képviselőjében is lejárva

Felek megállapodnak, hogy a szerződéssel jognyilatkozataikat írásban kötelesek egymással közölni. A szerződés szóban, vagy ráutaló magatartás formájában történő módosítását kizárják.

17. 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 Kamarába VI/580 lajstromszám alatt bejegyzett **dr. Gáspár Zoltán egyéni ügyvédet** (KASZ: 13-36060551, adószám 50723689-1-33) a fenti tartalommal szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a letét kezelésére és arra, hogy a földhivatal előtti eljárásban a teljes jogkörrel képviselje és meghatalmazottként a NAV B400 számú változást bejelentő adatlapot szükség szerint helyettük aláírja. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen megbízásban foglalt meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

Felek rögzítik, hogy az Eladó a jelen szerződés előkészítése és megkötése során jogi képviseletét dr. Horog Dóra (1126 Budapest, Szendrő utca 45. fsz.1.) ügyvéd látta, így tudomásul veszi és egyben hozzájárul, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nem várt jogvita esetén a vevő képviseletében vele szemben eljárjon, mely tekintetben részére a **felmentvényt** megadja.

18. Szerződő Felek a megállapodásukra vonatkozó **ügyvédi tájékoztatást**, mely kiterjed a jelen adásvételi szerződés alapján fennálló és keletkező jogokra és kötelezettségekre, a várhatóan felmerülő költségekre, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések tartalmára és annak hatályára, és egyéb, a szerződést érintő szabályra, körülményre – megértették és tudomásul vették. Felek kijelentik, hogy a szerződést aláírásuk hitelesítésével egyben tényvázlatnak és a jelen szerződés szerkesztésére irányuló **ügyvédi megbízási szerződésnek** is elfogadják, melynek tartalmát külön okiratban rögzíteni nem kívánják.

Az eljáró ügyvéd megbízása az adásvételi szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, annak földhivatali benyújtására, a tulajdonjog bejegyzési eljárás lebonyolítására és a letétkezelésre terjed ki.

A Felek kifejezetten elfogadják, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző **ügyvéd anyagi felelősségének** felső határa az eljáró ügyvéd kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összege (Üttv. 28. § (6) bek., Ptk. 6:152. §),. Ez a korlátozás a szándékos szerződésszegés esetére és a Ptk. 6:152 §-a alapján nem korlátozható felelősségi esetkörökre nem terjed. A eljáró ügyvéd megbízása az adásvételi szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, annak földhivatali benyújtására, a tulajdonjog bejegyzési eljárás lebonyolítására és a letétkezelésre terjed ki.

A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen ügylet folyamán és azzal kapcsolatban az eljáró ügyvédi iroda/ügyvéd üzleti, adó-illeték és számviteli tanácsadást a Feleknek nem nyújt és az e tárgykörben a felelősségét és a szavatosságát kifejezetten ki is zárja.

19. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben kinyilvánított – a valósággal mindenben egyező – szándékukat, akaratukat a jelen okirat teljes terjedelmében, a tényelődadásuknak megfelelően helyesen tartalmazza, s megállapodásukra vonatkozó **egyéb lényeges körülmény és tény írásba foglalását nem kéri.**

A szerződéssel kapcsolatban felmerülő és a kiállított számla szerinti ügyvédi munkadíjat és egyéb, a letétkezelés költségeit a Vevő vállalja viselni.

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

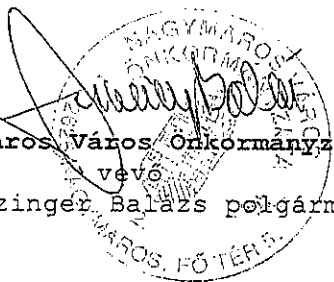
Nagymaros Város Önkormányzata
vevő

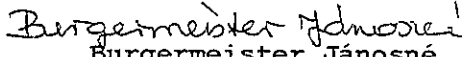
Bürgermeister Jánosné
Bürgermeister Jánosné
eladó
Bürgermeister Nikolett Ilona
haszonélvező képviseletében is eljárva

A szerződő Felek a fenti szerződést - mely 6 (hat) számozott oldalból és 19 (tizenkilenc) pontból áll - felolvasást és kölcsönös értelmezést követően - mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt 8 (nyolc) 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, 2022. március 24.


Nagymaros Város Önkormányzata
vevő
Heinczinger Balázs polgármester


Burgermeister Jánosné
eladó saját maga és
Burgermeister Nikoletta Ilona
haszonélvező képviselőjében is eljárva

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, 2022. március 24. napján

