

Ingatlan adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről a **Nagymaros Város Önkormányzata** (2626 Nagymaros, Fő tér 5., adószám: 15731113-2-13; törzskönyvi azonosító: 731113; statisztikai számjel: 15731113-8411-322-13; bankszámlaszám: 11742094-15394033, képviseli: **Petrovics László polgármester** – a továbbiakban - mint **Eladó**,

másrészről **Juraschek István szül.: Juraschek István** (szül.: Vác, 1972. február 8.; an: Szigetvári Izabella; szig.szám: 961151PA; szsz.: 1 720208 5552; adóazonosító: 8383883080) 2600 Vác, József Attila sétány 7. szám alatti lakos – tartózkodási helye: 2626 Nagymaros, Szálloda út 8. A. ép. és **Figler Adrienn szül.: Figler Adrienn** (szül.: Budapest VII. kerület, 1975. augusztus 5.; an: Horváth Judit; szig.szám: 726358MA; szsz.: 2 750805 7189; adóazonosító: 8396624410) 2626 Nagymaros, Szálloda út 8. A. ép. szám alatti lakos – a továbbiakban - mint **Vevők** között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek – a 2018. november 20. napján kiállított e-hiteles tulajdoni lap alapján, melynek megrendelés száma: 1501153/6/2018. - kölcsönösen megállapítják, hogy a **nagymarosi 2602/5/D/1 hrsz.** alatt felvett - „címkézés alatt” -, de ténylegesen a **2626 Nagymaros, Szálloda út 8/a. szám** alatt található, társasházi lakás megnevezésű, 99 m² területű, tehermentes ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 100/1000 részilletőséggel, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel az Eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban.
2. Eladó eladja, Vevők pedig – adásvétel jogcímén, egymás között egyenlő $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban - megvásárolják az 1. pontban körülírt ingatlant megtekintett és megismert állapotban, természetes és törvényes tartozékaival együtt kölcsönösen kialakított **13.200.000,-Ft, azaz Tizenhárommillió-kettőszázezer forint** összegű vételárért.
3. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a Vevők a jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizetnek az Eladó részére 1.320.000,-Ft, azaz Egymillió-háromszázhuszezer forint összeget foglalo jogcímén, melynek hiánytalan átvételét az Eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. Szerződő felek a foglalo jogi természetéről szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik. Vevők vállalják, hogy legkésőbb 2019. január 31. napjáig – vételárrészlet I. jogcímén - megfizetnek az Eladó részére további 7.880.000,-Ft, azaz Hétmillió-nyolcszáznyolcvanezer az Eladó nevére szereplő és az OTP Bank Nyrt-nél 11742094-15394033 szám alatt vezetett önkormányzati forintfolyószámlára történő banki átutalás formájában, melynek hiánytalan átvételét az Eladó a fenti számlán történő jóváírását követő 5 munkanapon belül elismerni és nyugtázni köteles. Vevők vállalják, hogy legkésőbb 2019. január 31. napjáig – vételárrészlet II. jogcímén - megfizetik az ingatlan teljes vételárából ily módon fennmaradó 4.000.000,-Ft, azaz Négymillió forint összeget az Eladó részére, az Eladó nevére szereplő és az OTP Bank Nyrt-nél 11742094-15394033 szám alatt vezetett önkormányzati forintfolyószámlára történő banki átutalás formájában, melynek hiánytalan átvételét az Eladó a fenti számlán történő jóváírását követő 5 munkanapon belül elismerni és nyugtázni köteles.

.....
Nagymaros Város Önkormányzata

Eladó

Képviselője: **Petrovics László**
 polgármester

.....
Juraschek István

Vevő

.....
Figler Adrienn

Vevő

Dr. NEUWIRTH ÁRON

ügyvéd
 2600 Vác, Budapesti főút 15.
 T/F: 06-27-308-881 M: 06-30-279-5719
 Adószám: 69153887-1-33

Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a Vevők ezen vételár részlet II. jogcímén megfizetendő összeget a Juraschek István Vevő munkáltatójától a Kormányzati Informatikai Fejlesztési Ügynökségtől (székhely: 1027 Budapest, Csalogány u. 9-11.) igényelt munkáltatói kölcsönből kívánják finanszírozni Juraschek István Vevő Munkáltatója folyósít a fenti határidőig, melynek hiánytalan átvételét az Eladó külön a jelen szerződést készítő ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett átvételi elismervény ellenében elismerni és nyugtázni köteles. A felek a munkáltatói kölcsön folyósítása esetén már most hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a Kormányzati Informatikai Fejlesztési Ügynökség javára 4.000.000,-Ft, azaz Négy millió forint és járuléka erejéig jelzálogjog kerüljön bejegyzésre. Felek e körben rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, ha és amennyiben a Vevő nem lenne jogosult a munkáltatói kölcsön igénybevételére, úgy a jelen szerződés megfelelő pontjainak módosítására kölcsönösen kötelezettséget vállalnak. A Vevők a fenti jelzálog biztosítására a jelen szerződési kikötéssel a Kormányzati Informatikai Fejlesztési Ügynökség javára elidegenítési és terhelési tilalmakat alapítanak, amelyek bejegyzését kérik az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályától. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a kölcsön folyósítását követően kizárólag a Kormányzati Informatikai Fejlesztési Ügynökség előzetes írásbeli hozzájárulása mellett jogosultak az adásvételi szerződéstől elállni, azt módosítani, felbontani, vagy bármilyen módon megszüntetni.

4. A szerződő felek hivatkozva az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt **függőben tartás** jogintézményére – melynek értelmében függőben kell tartani a beadvány elintézését: a bejegyzett jogosult által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig – megállapodnak abban, hogy az Eladó az ún. tulajdonjog bejegyzési engedélyt legkésőbb a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási érkeztetésétől számított hat hónapon belül benyújtja az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályához, amennyiben a letét kiadásának alábbi feltételei bekövetkeznek. Ennek megtörténteig a szerződő felek közösen kérik a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos beadvány elintézésének a függőben tartását és annak nyilvántartásba helyezését. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződéskötésnél eljáró ügyvédnél **ügyvédi letétbe** helyezi azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül, visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetését követően, a Vevők tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön. A szerződő felek megállapodása szerint az eljáró ügyvéd, mint Letéteményes a bejegyzési engedélyt kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a Vevők részére **kiadni**, amennyiben az Eladó, avagy a Vevők igazolták a teljes vételár jelen szerződés 3. pontjában megjelölt bankszámlára történő hiánytalan beérkezését, annak megtörténtétől számított 5 munkanapon belül. A fentieket követően, a Letéteményes ügyvéd vállalja a jelen nyilatkozatot 5 munkanapon belül eljuttatni az eljáró ingatlanügyi hatóság részére.

Nagymaros Város Önkormányzata

Eladó

Képviselőtében: Petrovics László
polgármester

Juraschek István

Vevő

Figler Adrienn

Vevő

Dr. NEUWIRTH ÁRON

ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 15.
T/F: 06-27-308-881 Mo.: 06-30-279-5719
Adószám: 59153287-1-33

Az Eladó igazolásának elmaradása esetén a Letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a bejegyzési engedély jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a Vevők bemutatják a részére a teljes vételár Eladó részére történő hiánytalan megfizetésére vonatkozó hitelt érdemlő igazolást teljes bizonyító erejű magánokirattal, banki terhelési értesítővel. Amennyiben a vételár kifizetésére legkésőbb a határidő alatt bármilyen oknál fogva nem kerül sor, illetve ennek megtörténtét a szerződő felek bármelyike a fenti időpontig nem igazolja hitelt érdemlően a Letéteményes ügyvéd előtt, továbbá ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból meghiúsul, és erről Letéteményes ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a Letéteményes köteles haladéktalanul megsemmisíteni. A hátralékos vételár megfizetésének a határidejét megelőzően a Letéteményes csak a Letevő (Eladó) és a Jogosultak a (Vevők) kifejezett és együttes írásbeli nyilatkozata alapján adhatja ki a letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket a Letevőnek (Eladónak).

5. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért. Eladó kifejezetten kijelenti továbbá, miszerint feltétlen szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlan tulajdoni lapja az ingatlan jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotát tükrözi, valamint, hogy az ingatlanon nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amely a tulajdoni lapon nincsen feltüntetve. Eladó szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlanra vonatkozóan harmadik személyeket elővásárlási jog nem illet meg. Eladó feltétlen szavatosságot vállal a Vevők akadálymentes, per-, teher-, és igénymentes tulajdon-, és birtokszerzéséért is. A vízközmű kapcsán az Eladót terheli a főmérőóra kiépítése, mely elvégzéséig a jelenleg meglévő almérő alapján történik az elszámolás. A villany közművesítés jelenleg a szomszédos és az Eladó tulajdonában álló szállodaépület transzformátor állomásáról megoldott, mely kapcsán Eladó vállalja, hogy a szállodaépület esetleges értékesítése esetén a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan villanyközművel való ellátásáról teljes körűen gondoskodik. Az ingatlan ideiglenes villanyórával van felszerelve és a végleges villanyóra kiépítéséig ezek is maradnak elszámolás alapul, addig míg a végleges villanyóra kiépítésre kerül. A közmű tervezés alatt van, a tervezése és teljeskörű kivitelezése az Eladót terheli.
6. Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokba adására nincs szükség, mivel a Vevő bent lakó bérlőként szerez tulajdonjogot. Az Eladó és a Vevők tudomásul veszik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításairól szóló 176/2008 (VI.30.) Kormányrendelet és annak a 105/2012 (V.30.) szerinti módosítása alapján az 1. pontban körülírt ingatlanról energetikai tanúsítvány beszerzése szükséges, azzal, hogy azt az Eladó HET-00860844 szám alatt a jelen okirat aláírásával egyidejűleg a Vevők rendelkezésére bocsátja.

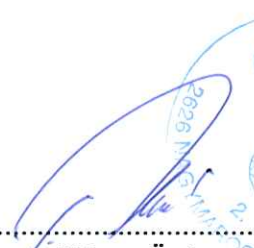

Nagymaros Város Önkormányzata
Eladó
Képviselőtében: Petrovics László
polgármester


Juraschek István
Vevő


Figler Adrienn
Vevő

Dr. NEUWIRTH ÁRON
ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 15.
T/F.: 06-27-308-881 Mo.: 06-30-279-5719
Adószám: 59153887-1-33

7. Eladó tájékoztatja a Vevőket, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanban a Vevőkön kívül senki sem lakik és senki sincs oda sem ideiglenesen, vagy állandó jelleggel bejelentkezve. Eladó tájékoztatja továbbá a Vevőket, hogy ingatlan gazdasági társaság székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincs nyilvántartva.
8. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a jelen szerződéskötésnél eljáró Dr. Neuwirth Áron egyéni ügyvédet (iroda címe: 2600 Vác, Budapesti főút 15., kamarai bejegyzési szám: PMUK X/988.; KASZ: 36066298) a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban való teljes képviseletükre, aki a megbízást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja azzal, hogy jelen megállapodásuk egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Szerződő felek rögzítik, hogy a felek személyazonosságának ellenőrzése a felek által átadott és a JÜB rendszerben lekért okmányok (személyi igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) alapján történt meg. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd ezen igazolványokról másolatot készítsen és hozzájárulásukat adják ahhoz is, hogy a rájuk vonatkozó adataikat az ellenjegyző ügyvéd a 2/2007. számú MÜK szabályzat 20. pontja szerinti nyilvántartásban rögzítse, azokat ezen nyilvántartásban kezelje. Felek kijelentik, hogy minden a jelen adásvételi szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, jelen adásvételi szerződés megkötése során jóhiszeműen jártak el. Tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és a Magyar Ügyvédi Kamara ide vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó igazolványok fénymásolatait az irattárban a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.
9. Szerződő felek akként nyilatkoznak, hogy az Eladó jogi személyiséggel rendelkező közigazgatási szerv, a Vevők pedig nagykorú, magyar állampolgárok, így felek ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatuk érvényességéhez sem hatósági engedélyre, sem harmadik személy hozzájárulására nincsen szükség. Felek ingatlan elidegenítési és szerzési korlátozás alá nem esnek.
10. Szerződő felek a jelen jogügyletből származó esetleges vitás kérdéseik rendezésére az ingatlan fekvési helye szerint illetékes Váci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

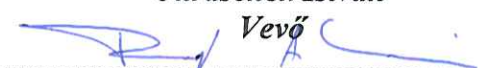

Nagymarós Város Önkormányzata

Eladó

Képviselőtében: Petrovics László
polgármester


Juraschek István

Vevő


Figler Adrienn

Vevő

Dr. NEUWIRTH ÁRON

ügyvéd

2600 Vác, Budapesti főút 15.

T/F: 06-27-308-881 Mo.: 06-30-279-5719

Adószám: 59153887-1-23

11. Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd feladata csak és kizárólag az okiratszerkesztésre, annak ellenjegyzésére és az ingatlan-nyilvántartásban szükséges felmerülő eljárásra vonatkozik, annak nem tárgya az ingatlan adásvétellel összefüggő illeték-, és SZJA fizetési szabályokra valamint az állami adóhatóság ingatlan forgalmi értékének megállapítása tekintetében fennálló hatáskörére vonatkozó tájékoztatás. Szerződő felek eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez. Eladó rögzíteni kéri, hogy jelen jogügyletből adóköteles jövedelme nem származik. Vevők rögzíteni kéri, hogy bérlőként szerzik meg az önkormányzati ingatlan tulajdonjogát, ezért kéri az illetékkiszabás mellőzését. Fentiek tekintetében eljáró ügyvéd jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fenti jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságnak adhat. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy adó-, és illetékügyekben eljárást és felelősséget nem vállal.
12. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadók.

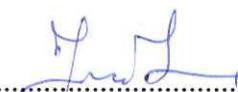
Ezen 12 pontból álló és 9 egyező példányban készült szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után - annak kijelentése mellett, hogy jelen okiratban foglaltak az ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, továbbá, hogy az ügyletkötés során nem voltak tévedésben, és nem álltak kényszer vagy fenyegetés hatása alatt - mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Nagymaros, 2018. november 21.


Nagymaros Város Önkormányzata

Eladó

Képviselő: Petrovics László
polgármester


Juraschek István

Vevő


Figler Adrienn
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Nagymaroson, 2018. november hó 21. napján

KASZ: 36066298

Dr. NEUWIRTH ÁRON

ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 15.
T./F.: 06-27-308-861 Mo.: 06-30-279-5719
Adószám: 59153887-1-33

