

KÁRTALANÍTÁSI MEGÁLLAPODÁSSAL VEGETES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a személyesen eljár

Zsombok Zsolt (születési neve: Zsombok Zsolt, születési hely, idő: Eger, 1973. november 8., anyja neve: Ujvári Éva, személyazonosító jele: 1-731108-2866, adóazonosító jele: 8390270889, magyar állampolgár) 2626 Nagymaros, Fehérhegy utca 6. szám alatti lakos (eladó (a továbbiakban **Eladó**))

másrészről Heinczinger Balázs (személyazonosító igazolvány száma: 4242111111 polgármester által képviselt

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

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

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. **Zsombok Zsolt** kizárólagos tulajdonában áll a **Nagymaros** belterületén 632 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben 2626 Nagymaros, Fehérhegy utca 6. szám alatti 431 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)

Egyebekben az ingatlan tehermentes.

2. Eladó a tulajdonjogát a 2022. március 23. napján 519821/4/2022. 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 Beruházás 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 „A” típusú tornaterem megépítéséről döntött.

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 CXIII törvény 3.§ (1) bekezdése értelmében.

VÉTELI MEGÁLLAPODÁS ÉS A VÉTELÁR TELJESÍTÉSE

4. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan egészét - tehermentes, megtekintett és megismert állapotban,

Dr. Gáspár Zoltán ügyvéd (KASZ: 13-36060551)
2600 Vác, Freisinger u. 17.
+36 20/9210-445 - gaspardr@vnet.hu

Heinczinger Balázs
Nagymaros Város Önkormányzata
Vevő

Zsombok Zsolt
Zsombok Zsolt
eladó

úgy ahogy az most van egyezséggel elfogadott **61.190.000** (hatvanegymillió-egyszázkilencvenezer) Ft vételár ellenében. Felek megállapodnak, hogy az Eladó a vételáron felül jogosult elvinni az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanból az azon lévő felépítmény teljes tetőszerkezetét, a gerendákat, a léceket, a cserepeket 1 (egy) éven belül a Vevő által megkezdett bontással egyidejűleg, saját kezdeményezésre, felelősséggel és kárveszély viselése mellett. Az elvitel joga kártalanítási igény nélkül 1 (egy) éven túli bontás esetén megszűnik.

Az Eladó kijelenti, hogy a kialakított vételáron felül az ingatlan tulajdonjogának kisajátítási eljárásán kívül, egyezség útján történő átruházására tekintettel további kártalanítási igénye nincs, annak megtérítéséről jelen nyilatkozatával kifejezetten lemond.

5. Az Eladó elismeri és egyben nyugtázza, hogy a Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes **61.190.000** (hatvanegymillió-egyszázkilencvenezer) Ft vételárat a a rendelkezése alatt álló és a Raiffeisen Banknál vezetett **HU86 12010518-01754371-00100005** számú számlájára történő átutalással maradéktalanul megfizette.
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.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI NYILATKOZATOK

7. A vételár szerződésszerű és maradéktalan megfizetésére tekintettel az Eladó jelen okiratban minden további feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul (**bejegyzési engedély**) ahhoz és a Vevővel együtt kéri az illetékes kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy tulajdonjoga 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

8. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant legkésőbb **2022. április 15. 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 Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba adást megelőzően is a tervezett építkezéshez szükséges munkálatok megkezdését megengedi, oda felmérés céljából egyeztetett időpontban a szakembereket beengedi és munkájuk végzését nem akadályozza.

9. Birtokbaadás elmulasztása esetére a Felek megállapodnak és az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházás jelen szerződés 8. pontjában rögzített időpontját követő naptól a tényleges birtokba adásig napi 4.000 (négyezer) Ft összegű késedelmi **kötbért** fizet meg a Vevő részére.

Az Eladó kijelenti, hogy késedelmes birtokbaadás esetén sem veszélyezteti az ingatlanra tervezett beruházást, így legkésőbb az építkezési munkák megkezdéséig az ingatlanból elköltözik, azt birtokba adja, illetve feljogosítja a Vevőt annak birtokba vételére és elköltöztetésével egyidejűleg hozzáárul ahhoz, hogy dolgai máshol kerüljenek elhelyezésre.

10. 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 Eladó a tulajdonosváltozás tényét bejelenteni.

Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan közüzemi mérőóráin a hitelesítések sértetlenek, szabálytalan vételezésre tudomása szerint nem került sor.

11. Eladó a jogügylet tárgyát képező ingatlan per-, teher-, igénymentességéért és más által történő zavartalan használatáért teljes (jog-, és kellék) **szavatosságot** vállal. Kijelenti, hogy arra a szerződésben rögzítettekén kívül senkinek semmilyen igénye nincs, az Eladó tulajdon-, és használati joga az ingatlanon korlátozásoktól mentesen.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

12. Szerződő Felek kijelentik, hogy az Eladó **cselekvőképességet** korlátozó, vagy azt kizáró gondnokság alatt nem álló magyar állampolgár. 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.

13. 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~~

14. 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.

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

15. 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 el, 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.

16. 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 tényvázzalnak 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.

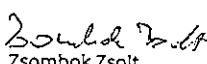
A Felek kifejezetten elfogadják, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző **ügyvéd anyagi felelősségének** felső határa az eljáró ügyvéd kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összege (Üttv. 28. § (6) bek., Ptk. 6:152. §). Ez a korlátozás a szándékos szerződésszegés esetére 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.

17. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben kinyilvánított - a valósággal mindenben egyező - szándékukat, akaratukat a jelen okirat teljes terjedelmében, a tényelőadásuknak megfelelően helyesen

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


Nagymaros Város Önkormányzata
2021. május 2. napján
NAGYMAROS, FŐ TÉR 5.


Zsombok Zsolt
eladó

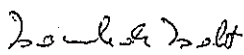
tartalmazza, s megállapodásukra vonatkozó egyéb lényeges körülmény és tény írásba foglalását nem kéri.

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

A szerződő Felek a fenti szerződést - mely 5 (öt) számozott oldalból és 17 (tizenhét) pontból áll - előzetes egyeztetést, felolvasást és kölcsönös értelmezést követően - mint befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt 7 (hét) 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.


Zsombok Zsolt
eladó


Nagymaros Város Önkormányzata
Heinczinger Balázs polgármester vevő

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

