

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

Név: Török Imre

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve: Nagy Teréz

Lakcím: 2051 Biatorbágy, Fő utca 92.

Személyi szám:

Személyi igazolvány szám:

Adóazonosító jel:

és

Név: Török Imréné

Születési név:

Születési hely, idő:

Anyja neve: Károlyi Ilona

Lakcím: 2051 Biatorbágy, Fő utca 92.

Személyi szám:

Személyi igazolvány szám:

Adóazonosító jel:

mint Eladók

- a továbbiakban **Eladók** –

valamint

Név: Biatorbágy Város Önkormányzata

Székhely: 2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.

Adószám: 15390008-2-13

Törzsszáma: 390000

Statisztikai számjel: 15390008751132113

Képviselő:

Tarjáni István polgármester

Makranczi László jegyző ellenjegyzésével

mint Vevő,

- a továbbiakban **Vevő**-

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

Török Imre
Eladó

Török Imréné
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester Makranczi László jegyző
ellenjegyzésével
Vevő

Ellenjegyzem 2010. év hónap napján:

dr.Juhász Andrea Julianna ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvédi Iroda
1113. Budapest, Bartók Béla út 87.
drjuhasz@juhaszdr.hu

- 1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladók - Török Imre ½-ed, Török Imréné ½ -d arányú - osztatlan közös tulajdonát képezi a Budakörnyéki Földhivatalnál a Biatorbágy 1896 hrsz. alatt felvett, természetben a 2051 Biatorbágy, Fő utca 92. szám alatt fekvő „ kivett lakóház, udvar” megnevezésű 507 m2 alapterületű ingatlan (az „**Ingatlan**”).

Szerződő Felek megállapítják, hogy a Vevő által 2010. napján a Takarnet rendszeren keresztül beszerzett e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.

Az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi bejegyzett terhek szerepelnek:

- 1.1. Jelzálogjog 30 995 EUR, azaz harmincezer-kilencszázkilencvenöt EUR kölcsön és járulékaik erejéig ERSTE BANK HUNGARY NYRT. jogosult javára (tulajdoni lap III/8.)

Az Eladók jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul nyilatkoznak és szavatolnak, hogy az Erste Bank Hungary Nyrt.-től kapott kölcsön, melyre vonatkozóan a fenti jelzálogjog bejegyzésre került, és a futamidő lejárta előtt is elő- illetve végtörleszthető, valamint, hogy a törlesztés összegét harmadik személy is jogosult közvetlenül a bank felé megfizetni. A kötelezetti Eladóknak a vég- illetve előtörlesztési szándékukat a törlesztést megelőzően 1 hónappal jelezniük kell jelzálog jogosult felé.

- 2.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók eladják, a Vevő pedig megtekintett állapotban tehermentesen megveszi az Eladók – jelen szerződés 1.) pontjában hivatkozott Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap másolattal igazolt – tulajdonát képező, a jelen szerződés 1.) pontjában körülírt Ingatlant– mely így a Vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába megy át.
- 3.) A tehermentes Ingatlan vételára a Szerződő Felek közös megegyezése szerint **22.500.000,-Ft**, azaz **Huszonkétmillió-ötszáz ezer,- forint** (a “**Vételár**”).
- 4.) Az Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlan a jelen szerződés 1.) pontjában jelzettekén túl per- teher és igénymentes. Eladók szavatolják továbbá, hogy az Ingatlant a jelen szerződés megkötését megelőzően másnak nem idegenítették el, s arra vonatkozóan a jelen szerződés megkötését követően sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem kötnek, terhet nem alapítanak.

Az Eladók kötelesek az Ingatlant az Első vételárrészlet kézhezvételét követően haladéktalanul, (legkésőbb 15 napon belül) tehermentesíteni, és a teher törléséről ezen időpontig intézkedni.

A Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladók az Ingatlan tehermentesítéséről a fenti határidőn belül nem intézkednek, úgy a határidőt követő 10. naptári napot követően a Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal **elállni**. Ha a Vevő él ezen elállási jogával, az esetben a Szerződő Felek szolgáltatásai a következőképpen alakulnak:

Török Imre
Eladó

Török Imréné
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester Makranczi László jegyző
ellenjegyzésével
Vevő

Ellenjegyzem 2010. év hónap napján:

dr.Juhász Andrea Julianna ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvédi Iroda
1113. Budapest, Bartók Béla út 87.
drjuhasz@juhaszdr.hu

- az Eladók kötelesek a Vevő által történt teljesítéseket a Vevőnek visszafizetni,
- a Vevő köteles az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításához szükséges nyilatkozatokat megtenni.

Az Eladók nyilatkoznak és szavatolnak azért, hogy harmadik személynek – fentiekén túl – az Ingatlanon elővásárlási illetve semmilyen más olyan joga nem áll fenn, mely az Ingatlan jelen szerződéssel való adásvételét, a Vevő tulajdonszerzését korlátozza, vagy kizárja.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan Vételárának egy részét a Vevő az Eladóknak a Pest megyei településközpontok fejlesztése- Integrált településfejlesztés Pest megyében (kódszám: KOMP-2009-521/B) számú pályázaton (a „Pályázat”) elnyerendő támogatásból (a „Támogatás”) kívánja finanszírozni, a Támogatás elnyerése, annak összege és folyósításának időpontja bizonytalan jövőbeni esemény, mely körülményt a Eladók a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik és elfogadják. A Szerződő Felek rögzítik azt is, hogy a Vevő a Pályázaton való részvételhez a jelen szerződést jogosult benyújtani.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő a Pályázatot nem nyeri meg és/vagy vele a pályázat kapcsán támogatási szerződés nem jön létre és/vagy a Támogatást nem a kívánt mértékben kapja meg, úgy a Vevő jogosult jelen szerződéstől minden feltétel és kikötés nélkül, egyoldalú nyilatkozattal elállni. Ha a Vevő él ezen elállási jogával, az esetben a Szerződő Felek szolgáltatásai a következőképpen alakulnak:

- az Eladók kötelesek a Vevő által történt teljesítéseket a Vevőnek visszafizetni,
- a Vevő köteles az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításához szükséges nyilatkozatokat megtenni,
- az Eladók a Vevővel szemben jelen szerződésből eredően semmilyen követelést vagy jogot nem érvényesíthetnek.

5.) A Vevő az Ingatlan Vételárát legkésőbb a hivatkozott Pályázat és a Támogatás elnyerését követően az alábbiak szerint fizeti meg:

5.1. A Vevő legkésőbb a támogatási döntést követő 1 héten belül értesíti az Eladókat arról, hogy első vételár részlet címén meg kívánja fizetni az Ingatlan tehermentesítéséhez szükséges összeget. A Vevő értesítését követő 1 héten belül az Eladók kötelesek megkeresni a jelzálog jogosultat annak érdekében, hogy az nyilatkozzék (a „Banki Tájékoztatás”) a jelzálogjog törléséhez szükséges összeg nagyságáról, a megfizetés helyéről (számlaszám), és a megfizetés esetére a jelzálogjog törléséhez szükséges nyilatkozatának (a „Banki Törlési Engedély”) kiadásáról. A Banki Tájékoztatást az Eladók haladéktalanul kötelesek átadni Vevő részére, aki ennek kézhezvételét (ennek hiányában a fenti tényekről történő hitelt érdemlő tudomásszerzést) követően köteles a tehermentesítéshez szükséges összeget a Vételárból a jelzálogjog jogosultja által a Banki Tájékoztatásban teljesítési helyként megadott bankszámlára vagy az Eladók részére megfizetni. Tekintettel arra, hogy a Jelzálogjog alapját képező hitel euró alapú, ezért a Vevő köteles a tehermentesítéshez szükséges összegnél még legalább 500.000,- Ft-tal

Török Imre
Eladó

Török Imréné
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester Makranczi László jegyző
ellenjegyzésével
Vevő

Ellenjegyzem 2010. év hónap napján:

dr. Juhász Andrea Julianna ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvédi Iroda
1113. Budapest, Bartók Béla út 87.
drjuhasz@juhaszdr.hu

(azaz Ötszázezer forinttal) többet fizetni az Eladó részére, hogy a tehermentesítésre kedvezőtlen árfolyam mellett is sor kerülhessen (az „Első vételár részlet”).

Az Első vételár részlet megfizetése a fentiek teljesülése esetén legkésőbb a Támogatási szerződés megkötését követő 3 hónapon belül esedékes, mely teljesítési határidő a fenti határidők késedelme esetén a késedelem időtartamával meghosszabbodik.

Eladók kötelesek a részükre teljesített Első vételár összeget az Ingatlan tehermentesítésére fordítani, és tehermentesítéshez szükséges összeget 3 (három) banki napon belül a jelzálogjog jogosult részére megfizetni.

A megfizetést követően Eladók köteles arról gondoskodni, hogy a jelzálogjog jogosult a Banki Törlési Engedély 2 (két) eredeti példányát haladéktalanul eljuttassa a Vevő részére. Az Ingatlan tehermentesítésével kapcsolatos földhivatali eljárások lefolytatása az Eladó kötelessége, és az Eladó költségére történik, azaz az Eladók kötelesek intézkedni annak érdekében, hogy a Banki Törlési Engedély a megfelelő példányszámban a jelzálog jogosult törlési kérelmével együtt a földhivatalhoz benyújtásra kerüljön.

5.2. A Vevő a Vételár fennmaradó részét az Ingatlan tehermentesítését követő 1 hónapon belül fizeti meg az Eladóknak.

5.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a fentiekben kikötött határidőt megelőzően is teljesíthet.

Az Eladók nyilatkoznak, hogy a vételár teljesítését az alábbi pénzügyi számlájukra kérik:

Számlatulajdonos neve: Török Imre
Számlavezető pénzügyi intézet neve:
Számlaszám:

Számlatulajdonos neve: Török Imréné
Számlavezető pénzügyi intézet neve:
Számlaszám:

Az Eladók nyilatkoznak, hogy a Vevő a Vételarat – az Eladók együttes és visszavonhatatlan akaratnyilvánítása szerint – bármely Eladó felé teljesítheti, azzal, hogy az Első vételár részletet a jelen szerződés 5.1.pontjában foglalt rendelkezéseknek megfelelően a jelzálog jogosult felé is teljesítheti.

- 6.) Az Eladók kötelesek a jelen szerződés 1.) pontjában meghatározott Ingatlant a teljes vételár kiegyenlítésének napján a Vevőnek birtokba adni. A Szerződő Felek a birtokbaadás napján külön okiratban rögzítik az Ingatlanban üzemelő közüzemi mérőórák állását. Eladók nyilatkoznak, hogy közüzemi tartozása nincs az Ingatlan vonatkozásában.

Török Imre
Eladó

Török Imréné
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester Makranczi László jegyző
ellenjegyzésével
Vevő

Ellenjegyzem 2010. év ... hónap napján:

dr. Juhász Andrea Julianna ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvédi Iroda
1113. Budapest, Bartók Béla út 87.
drjuhasz@juhaszdr.hu

Eladók a birtokbaadás napján szintén kötelesek igazolni, hogy közüzemi illetve adótartozásuk az Ingatlan vonatkozásában nincs. A birtokbaadás napjától a Vevő viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait.

- 7.) A Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a Vételárat a 2013. december 31-ig nem egyenlíti ki, úgy a határidőt követő 10. naptári napot követően az Eladók jogosultak a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal **elállni**. Ha az Eladók élnek ezen elállási jogukkal, az esetben a Szerződő Felek szolgáltatásai a következőképpen alakulnak:
- az Eladók kötelesek a Vevő által történt teljesítéseket a Vevőnek visszafizetni,
 - a Vevő köteles az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállításához szükséges nyilatkozatokat megtenni,
 - az Eladók a Vevővel szemben jelen szerződésből eredően semmilyen követelést vagy jogot nem érvényesíthetnek.
- 8.) Az Eladók a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogának vétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez azzal, hogy a Vevő a jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtja az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy felek az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. §. (1) bek. b.) pontja alapján kéri az eljárás függőben tartását az Eladók által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.
- 9.) Eladók ezen szerződés aláírásával visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a Vevő az Ingatlan Vételárat teljes egészében kiegyenlíti, úgy az Eladók minden további feltétel kikötése nélkül, végérvényesen és haladéktalanul a Vevő részére kiadják
- az írásbeli hozzájáruló nyilatkozatukat, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez („**Hozzájáruló Nyilatkozat**”), valamint
 - bejegyzési engedélyüket, melyben a jelen szerződés 8.) pontjában foglaltak szerint függőben tartott eljárásra vonatkozóan feltétlenül és visszavonhatatlanul nyilatkoznak, hogy a bejegyzést **kéri és engedélyezik („Bejegyzési Engedély”)**.
- 10.) Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Dr. Juhász Andrea Julianna Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, XI. , Bartók Béla út 87. IV./3.) hatalmazzák és bízzák meg.

Szerződő Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvédet (Iroda: 1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV./3.) továbbá arra, hogy ezen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje.
A meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére az ügyvéd valamennyi alkalmazott ügyvédje és ügyvédjelöltje jogosult.

Török Imre
Eladó

Török Imréné
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester Makranczi László jegyző
ellenjegyzésével
Vevő

Ellenjegyzem 2010. év hónap napján:

dr. Juhász Andrea Julianna ügyvéd
Dr. Juhász Andrea Julianna
Ügyvédi Iroda
1113. Budapest, Bartók Béla út 87.
drjuhasz@juhaszdr.hu

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló, eredeti aláírással ellátott okiratoknak és az ingatlan-nyilvántartási döntésnek az eljáró jogi képviselőhöz való megküldésével egyidejűleg a döntések egy-egy példányát saját kezeikhez is kéri kézbesíteni, és kéri a földhivatalt, hogy a jelen szerződésben megadott címekre postázzák azokat.

- 11.) A Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a hatályos adó- és illetékjogszabályokat ismerik. Az Eladók tudomással bírnak arról, hogy értékkülönbözettel történő elidegenítés esetén jövedelemadó bevallást tartoznak tenni az APEH illetékes igazgatóságán, és jövedelemadó fizetésére kötelesek. Az Ügyvéd tájékoztatta az Eladókat, hogy mivel az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése óta 5 év eltelt, a jelen szerződésből eredő értékesítés folytán személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli őket.

A jelen szerződés megkötésével és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos illetékek és költségek - az Ingatlan terhektől való mentesítésének kivételével - a Vevőt terhelik. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a személyes illetékmentességére az 1990. évi XCIII. törvény 5.§ szabályai szerint hivatkozhat.

Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Ptfmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Ptfmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben illetve külön feljegyzésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Ptfmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

- 12.) Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésének törvényi akadálya nincs, cselekvőképességük teljes, az Eladók magyar állampolgárok, a Vevő magyarországi település helyi önkormányzata.
- 13.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadók.

Felek a jelen 13 pontból álló szerződést elolvasták, megértették és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt Budapesten, 2010. év hónap napján.

Török Imre
Eladó

Török Imréné
Eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata
Képviseli: Tarjáni István polgármester Makranczi László
jegyző ellenjegyzésével

Vevő

Ellenjegyzem 2010. év hónap ... napján:

Dr. Juhász Andrea Julianna
ügyvéd
Dr JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

.....
Ügyvédi megjegyzések a szerződéstervezethez:

1. a magánszemély felek személyes adataikat megadták, jelen tervezetben csak azok az adatok kerültek feltüntetésre melyek a földhivatali nyilvántartás okán is bárki által megismerhetők. Az aláírás és

ellenjegyzés során a felek adatai ellenőrzésre kell, hogy kerüljenek, a feleket az eljáró ügyvédnek azonosítania kell.

2. az Ingatlanra vonatkozó adatok a vevői önkormányzat által rendelkezésemre bocsátott 2010. 10.26-ai dátumozással ellátott e-hiteles tulajdoni lap nyomtatott példányán alapulnak, mely nem hiteles, azokat a szerződéskötés napján lekért e-hiteles tulajdoni lap (e-akta) vagy földhivatalnál beszerzett hiteles tulajdoni lap alapján egyeztetni, pontosítani, aktualizálni szükséges.
3. a dátumokat, fizetési határidőket pontosítani, egyeztetni szükséges. A dátumoknál fontos szempont, hogy a tehermentesítéshez szükséges törlesztési szándékot 1 hónappal előre jelezni kell a bank felé.
4. a szerződés megkötése előtt javasolom beszerezni a jelzálogjog jogosultjának (Erste Bank Hungary Nyrt.) nyilatkozat arról, hogy a jelzálogjog alapjául szolgáló kölcsön előtörleszthető illetve a teher aktuális nagyságáról. Jelen szerződés tervezet az Eladó erre vonatkozó nyilatkozatát és jótállását tartalmazza.
5. a szerződés megkötésekor a tartalmában véglegesített adásvételi szerződés a felek előtt felolvasására kerül, az esetleges elütések kijavításra kerülnek.

Tervezet