

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **KÁROLYHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (9182 Károlyháza, Úttörő utca 3., KSH-szám: 15579371-8411-321-08, adószám: 15579371-1-08, törzsszám: 579373, képviseli: Barna Péter polgármester), mint **eladó**

másrészről **LENCSE JÁNOS** (szül. Lencse János, Mosonmagyaróvár, [REDACTED], személyi azonosító jele: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED]) [REDACTED]

[REDACTED] lakos és

NOVITZ ERIKA DOLLI (szül.: Novitz Erika Doll, Mosonmagyaróvár, [REDACTED], személyi azonosító jele: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED]) [REDACTED]

[REDACTED] szám alatti lakos, mint **vevők** között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

1. Szerződő felek megállapodása alapján eladó eladja, vevők pedig egymás között egyenlő, 1/2-1/2 tulajdoni arányban megvásárolják az eladó 1/1 arányú tulajdonát képező **Károlyháza belterület 178/A/1. hrsz.** alatt nyilvántartott, 57 m² alapterületű "lakás" megnevezésű, társasházi önálló ingatlan 1/1 tulajdoni részzelöltségét. Az ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.
Az adásvételi szerződéshez Károlyháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 61/2021. (X.12.) számú képviselő-testületi határozatával járult hozzá.

2. Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát megtekintés után, kölcsönös megegyezéssel **18.000.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió forintban** állapítják meg.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyron értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.
A fentiek alapján tudomásul bírnak a felek arról, hogy jelen okirat hatályosságához az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozata, avagy a lemondásról annak a fentiek szerinti ráutaló magatartással történő igazolása szükséges. Az elővásárlási jogra vonatkozó felhívásra eladó kötelezettséget vállal.

Megállapodnak a felek abban is, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával élni kíván, úgy a már megfizetett vételár részét az eladó 8 napon belül visszautalja a vevő részére.

4. Vevők a 2. pontban meghatározott vételárát az alábbiak szerint fizetik meg eladó részére:

a.) 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összeget jelen szerződés aláírásától számított 3 napon belül eladó Raiffeisen Bank Zrt. hitelintézetnél vezetett 12096705-00190655-00100003 számú bankszámlájára készpénzben befizetnek.

.....
Károlyháza Község Önkormányzata

.....
Lencse János

.....
Novitz Erika Doll

Az eladó ezen számlára történő összes teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismer el. Az eladó a vételár rész megfizetését igazolni köteles. Felek ezen vételár rész foglalonak tekintik és kijelentik, hogy a foglaló szerepével és jelentőségével tisztában vannak. A szerződés meghíusulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A szerződés teljesítése esetén a foglalót a vételár ellenértékébe be kell számítani. Abban az esetben, amennyiben a hitelintézet a kölcsönigénylést elutasítja, és emiatt az adásvétel meghíusul, eladók a foglaló 50%-át köteles visszaadni vevők részére.

- b.) további 3.000.000,-Ft vételár rész a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozat részükre történő átadásától számított 5 napon belül fizetik meg eladó 4.a) pontjában megjelölt bankszámlára történő átutalással.
- c.) a fennmaradó 14.000.000,-Ft vételár rész Lencse János nevén szereplő 8523710 100. számú szerződés alapján a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. hitelintézettől igényelt lakáskölcsön igénylése útján egyenlítik ki legkésőbb 2022.02.28. napjáig oly módon, hogy a hitelintézet a teljes vételár rész a vonatkozó szerződésben rögzített folyósítási feltételek maradéktalan teljesülése esetén az eladó 4.a) pontban megadott bankszámlájára utalja át.

5. Vevők már jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanra a kölcsön folyósítása esetén a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. jogosult javára a kölcsöntőke, valamint annak járulékai erejéig jelzálogjog/önálló jelzálog, valamint annak biztosításául szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre a hitelintézet ilyen irányú kérelme esetén.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a hitelintézeti kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatóak, ha ehhez a hitelintézet előzetesen írásban hozzájárul. Ezen írásbeli hozzájárulás nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Vevők kifejezetten elismerik és tudomásul veszik, hogy bármely fél elállása esetén az általuk kölcsönből kiegyenlített vételárat az eladó kizárólag a hitelintézet részére fizeti vissza, a hitelintézet által megadott fizetési számlaszámra.

Eladó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy –a szerződésben vállaltakon is túlmenően– minden ésszerű nyilatkozatot megtesz annak érdekében, hogy a vevők hitelfelvételét és a hitelintézeti kölcsönből finanszírozandó vételár részek határidőben való folyósítását elősegítse.

6. Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azt adó-, vagy adók módjára behajtható tartozás, illetve egyéb köztartozás nem terheli.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmiféle, a tulajdoni lapra rá nem vezetett tartozása, különösen adó-, közüzemi hátraléka nincs, és nem vállalt az értékesített ingatlannal kapcsolatban semmiféle olyan kötelezettséget, illetve nem tett olyan nyilatkozatot, mely a vevők tulajdonjog bejegyzésének akadálya lenne, vagy a későbbiekben velük szemben bármiféle kötelezettségként jelentkezne.

7. Szerződő felek egyezően adják elő, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja megtekintéskori és kiürített állapotban, tisztán vevők birtokába. Vevők ettől az időponttól kezdve szedik az ingatlan hasznait és viselik terheit.


.....
Károlyháza Község Önkormányzata


.....
Lencse János


.....
Novitz Erika Doll

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadás időpontjától az ingatlanban senki nem tartózkodik, és onnan minden állandó vagy ideiglenes jelleggel bejelentkezett személy kijelentkezik. Szerződő felek közösen vállalnak kötelezettséget arra, hogy az ingatlanhoz tartozó közüzemi mérőóra-állásokat a birtokbaadás időpontjával egyidejűleg közösen rögzítik, a tulajdonosváltást a szolgáltatók felé bejelentik.

8. Eladó **tulajdonjogát a vételár teljes összegű kifizetéséig fenntartja**, melyre figyelemmel szerződő felek kéri a földhivatalt, hogy vevők tulajdonjog bejegyzése iránti **kérelmét az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján tartsa függőben, vegye nyilvántartásba az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását tartalmazó bejegyzési engedélyének (legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtását követő 6 hónapon belüli) benyújtásig**, amennyiben pedig a nyilatkozat benyújtásra kerül, úgy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan tulajdonjoga vevők javára 1/2-1/2 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó 4 eredeti példányban ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát – amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az első pontban foglalt ingatlan tárgyában adásvétel jogcímén a vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön – jelen szerződésbe foglalt letéti szerződés alapján a szerződést ellenjegyző ügyvédnél annak aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi, a nyilatkozatok letétbe vételét pedig az ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződés a vételárat finanszírozó hitelintézet részére átadásra kerüljön.

Eladó a vételár kifizetéséről haladéktalanul köteles tájékoztatni az ügyvédet, egyúttal feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy az előző bekezdésben foglalt bejegyzési engedélyt letéteményes ügyvéd abban az esetben jogosult és köteles 2 munkanapon belül az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjog bejegyzése végett benyújtani, amennyiben a vételár kifizetésre került, és ennek tényét bármelyik fél letéteményes részére hitelt érdemlően igazolja.

Vevők a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül kötelesek igazolni a hitelnújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan értékesítése esetében a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján energetikai tanúsítványt kell készíteni. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadják vevők részére a HET-01284524. azonosító számú energetikai tanúsítványt, amelynek átvételét vevők jelen szerződés aláírásával elismerik.
10. Szerződő felek kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük korlátozás alatt nem áll.
11. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés költségei, valamint a vagyonszerzési illeték megfizetése vevőket terheli. Vevők kötelesek továbbá az ingatlan fekvése szerinti település helyi önkormányzata felé az ingatlan tekintetében az adásvételt követő év január 15. napjáig építményadó bevallást benyújtani.


Károlyháza Község Önkormányzata



Lencse János



Novitz Erika Doll

12. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Horváth Antal ügyvédet (székhely: 9200 Mosonmagyaróvár, Szent István király út 82.) vagy akadályoztatása esetén dr. Kiss Attila ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést a kapcsolódó iratokkal 30 napon belül a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatalhoz a változás bejegyzése miatt benyújtsa, valamint őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Az ügyvédi megbízás az ingatlan-nyilvántartási állapot jelen szerződés szerinti rendezésére terjed ki. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Jelen szerződésben foglaltakat szerződő felek egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Vevők (vagyonszerzők) ügyvédi megbízása kiterjed továbbá a B400-as NAV-adatlap kitöltésére és illetékes földhivatalba benyújtására is azzal, hogy a NAV az illetékfizetési kötelezettség tárgyában hozott mindennemű értesítést közvetlenül a vevők részére küldjön meg.
13. Szerződő felek megismerték és megértették a szerződést készítő ügyvéd által adott tájékoztatás alapján az ingatlan értékesítésével kapcsolatos adó- és illetékfizetési szabályokat. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyintéző az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról (személyi igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) másolatot készítsen az adatok nyilvántartása, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. szerinti azonosítási és adatszolgáltatási kötelezettség teljesítése érdekében.

Felek jelen adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Mosonmagyaróvár, 2021. november 12.


Károlyháza Község Önkormányzata,
eladó
képv.: Barna Péter polgármester


Lencse János, vevő


Novitz Erika Doll, vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Mosonmagyaróvár, 2021. november 12.


HORVÁTH ANTAL ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Horváth Antal ügyvéd
Mosonmagyaróvár, Szent István király u. 82.
Tel./Fax: 96/214-110, 96/203-188
Mobil: 30/574-7816
Bankszla: 58600269-11179072
Adószám: 18015566-2-08
KASZ: 36061662