

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **VÁCDUKA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** 2167 Vácduka, Béke tér 1., törzsszám: 441861, adószám: 15441867-2-13, KSH szám: 15441867-8411-321-13, jelen jogügyletben képviseli **Makkos László Tamás Polgármester** (született: ... s), mint **Eladó, másrészről**

kiskorú GYÁNÓ MÁRKÓ (s

állampolgár) mint **Vevő**, akit a jelen jogügyletnél képvisel

GYÁNÓ PÉTER GUSZTÁV (szül.név: G

E

állampolgár) mint **édesapá, a Vevő törvényes képviselője, valamint**

GYÁNÓNÉ MÜLLER KATALIN (s

állampolgár) mint **édesanyja, a Vevő törvényes képviselője, Eladó és Vevő együttesen mint Felek között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:**

1./ Szerződő felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Vác Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által **VÁCDUKA** belterület **1950/40.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **2167 Vácduka, Szivárvány utca 42. „felülvizsgálat alatt”, 2167 Vácduka, Mezsgye utca 10. „felülvizsgálat alatt”** található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, telekkönyvileg **1038 m²** kiterjedésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Eladó a tulajdonjogát a Földhivatali Információs Rendszeren keresztül 2021. év december hónap 07. napján elektronikusan lekérdezett tulajdoni lappal igazolja (Megrendelészám: 2415195/4/2021.). **Felek a tulajdoni lapot a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják.** Eladó tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapján **II/1.** sorszám alatt van nyilvántartva. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlanra vonatkozóan **III/1.** sorszám alatt a **Magyar Távközlési Vállalat** jogosult javára **magassági építési korlátozás, valamint III/3.** sorszám alatt az **ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.** jogosult javára **33 m²** területnagyságra vonatkozóan **vezetékjog** került bejegyzésre. Az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlanra vonatkozóan széljegyet nem tartalmaz. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok a valóságnak megfelelnek. Felek az eredeti tulajdoni lap kiváltásától eltekintettek. Eladó kijelenti, hogy az adatokban változás nem történt ezen okirat aláírásáig. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant jelenleg még terhelő magassági építési korlátozás vonatkozásában idő közben a jogosult kiállította a terhelés törlésére vonatkozó nyilatkozatot, ami még nem került benyújtásra a Földhivatal részére. Eladó kijelenti, hogy a szabályozási terven feltüntetésre került, hogy a jelen ingatlan régészeti terület része.

2./ **Felek rögzítik, hogy az ingatlan a valóságban egy beépítetlen, belterületi telek, az ingatlan nincs körbe kerítve, az Ingatlan sarokpontjai kitűzésre kerültek.** Eladó kijelenti, hogy a villanyvezeték az utcában húzódik, az Ingatlanra történő bekötés költsége a Vevőt terheli. A víz, csatorna közművek gerincvezetékei jelenleg még nincsenek kiépítve.

Vácduka Község Önkormányzata
képv.: **Makkos László Tamás Polgármester**
Eladó

(kk.) Gyánó Márkó
Vevő

Gyánó Péter Gusztáv
Édesapá, Vevő törvényes képviselője

Gyánóné Müller Katalin
Édesanyja, Vevő törvényes képviselője

Dr. Almási Csaba
Okiratszerkesztő ügyvéd

Dr. Almási Csaba ügyvéd
2800 Vác, Budapesti út 15.
iroda@dralmasi.hu • 06-30-311-3845
dralmasi@invitel.hu
Adószám: 83237694-1-33
KASZ: 3605444, Lajstromsz.: IX/861.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségén a víz és szennyvíz vezetékrendszert legkésőbb 2022. év december hónap 31. napjáig kiépíti azzal, hogy a víz és szennyvíz kiállítások az Ingatlanon belül kerülnek elhelyezésre. A gáz közmű Ingatlanra történő bevezetése, gerincvezetékre történő csatlakozás költsége a Vevőt terheli.

3./ A 2021. év augusztus hónap 10. napján lefolytatott eredménytelen licitjárást követően a Vevő a meghirdetett és megtekintett állapotban megvásárolja 11/1 arányban az 1./ pontban meghatározott ingatlant Vácduka Község Önkormányzata Képviselő-Testületének 91/2021. (XI. 29.) sz. határozatával megállapított bruttó 14.843.400 Ft, azaz Tizennégymillió-nyolcszáznegyvenháromezer-négyszáz forint teljes vételárért.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő megfizet Eladó részére az ingatlan teljes vételárként 14.843.400 Ft, azaz Tizennégymillió-nyolcszáznegyvenháromezer-négyszáz forintot az Eladó OTP Banknál vezetett 11742094-15441867-05120000 számú bankszámlaszámra történő átutalás útján a jelen adásvételi szerződés aláírását követően legkésőbb 2021. év december hónap 08. napjáig.

Eladó az átutalás jelen formában történő teljesítését saját kezéhez történő teljesítésként ismer el. Eladó okiratszerkesztő ügyvéd részére a teljes vételár számláján történő jóváírást követő 2 (kettő) napon belül köteles írásban nyilatkozni arról, hogy részére az ingatlan teljes vételára kiegyenlítésre került.

5./ Eladó az ingatlan birtokát az ingatlan teljes vételárának kifizetését követő 5 (öt) napon belül, de legkésőbb 2021. év december hónap 13. napjáig ruházza át Vevőkre, akik e naptól viselik az ingatlan terheit, de szedik annak hasznait is. A kárveszély a birtokátruházással száll át Vevőkre.

6./ Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per, teher és igénymentes, egyben kijelenti, hogy semmiféle közadó jellegű vagy közadók módjára behajtandó olyan tartozása nincsen, amiért az ingatlan az arra történő jelzálogjogos bejegyzés nélkül is felelősséggel tartozna.

7./ Szerződő felek közül Vevő – az életkorára való tekintettel – a Ptk. 2:11. § alapján korlátozottan cselekvőképes kiskorú magyar állampolgár, egyebekben ingatlan elidegenítési, illetőleg szerzési képessége korlátozás alá nem esik. Vevő képviselőjében szülei, törvényes képviselői járnak el a Ptk. 2:12. § (1) bekezdése alapján, mely rögzíti, hogy „a korlátozottan cselekvőképes kiskorú jognyilatkozatának érvényességéhez - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - törvényes képviselőjének hozzájárulása szükséges. Ha a korlátozottan cselekvőképes kiskorú cselekvőképessé válik, maga dönt függő jognyilatkozatainak érvényességéről.” Gyánó Péter Gusztáv édesapja és Gyánóné Müller Katalin édesanyja a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg mint törvényes képviselők hozzájárulunk, hogy gyermekünk, kk. Gyánó Márkó a jelen adásvételi szerződést megkösse. Szerződő felek közül Eladó jogi személy, ingatlan elidegenítési képességét törvény korlátozza. Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés során az elidegenítési képességét korlátozó jogszabályokra figyelemmel jár el. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, melyre a 2007. évi CVL. törvény 66. § (2) bekezdésének értelmében az MNV Zrt. jogosult. Az MNV Zrt. jelen szerződés kézhezvételét követő 35 napos jogvesztő határidőn belül gyakorolhatja elővásárlási jogát.

8./ Eladó külön nyilatkozatban az ingatlan teljes vételárának kifizetését követően feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén kiskorú GYÁNÓ MÁRKÓ (szül.....

s

.....) javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Vácduka Község Önkormányzata
képv. Makkos László Tamás Polgármester
Eladó

Gyánó Márkó
(kk.) Gyánó Márkó
Vevő

Gyánó Péter Gusztáv
Édesapja, Vevő törvényes képviselője

Gyánóné Müller Katalin
Édesanyja, Vevő törvényes képviselője

Dr. Almási Csaba
Okiratszerkesztő ügyvéd

Dr. Almási Csaba ügyvéd
2600 Vác, Bucepesti tóút 15
iroda@dralmasi.hu • 06-30-311-3845
dralmasi@nytel.hu
Adószám: 30237594-1-33
KASZ/36036444/Leistromsz./IX/831.

Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a jelen adásvételi szerződés mellékleteként egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a **teljes vételár kifizetését követően** – melyről eladó írásban tájékoztatja okiratszerkesztő ügyvédet, vagy ezen tény elmaradása esetén vevő bemutatja okiratszerkesztő ügyvéd részére a bank által kiállított terhelési igazolást - nyújtja be az illetékes Földhivatal részére. A Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, illetve egybehangzóan kérik a **T. Földhivatalt, hogy az Ingatlanra vonatkozóan bejegyzett magassági építési korlátozás (III/1.) törlésre kerüljön, azt a T. Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásból törölje.**

9./ A jelen okirat szerkesztésével felmerülő költséget a Felek közösen, egyenlő arányban, így tehát 1/2-ed – 1/2-ed arányban viselik, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű további költséget és kiadást, melybe bele tartozik a felmerülő vagyónátruházási és ingatlan nyilvántartási illeték megfizetése is, Vevő a sajátjából viseli és fizeti.

10./ Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog bejegyzési engedélyt megadja. **Felek kérik az eljáró illetékes földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A.§. (1) bekezdésének b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben.**

11./ Szerződő felek a jelen okirat elkészítésével, az adásvételi szerződés ellenjegyzésével, a vevő tulajdonjogának bejegyzésével, magassági építési korlátozás törlésével kapcsolatosan a Földhivatal előtti eljárásban, továbbá a NAV adatlap kitöltésével és aláírásával **Dr. Almási Csaba (KASZ: 36056444) 2600 Vác, Budapesti főút 15. szám alatti ügyvédet** hatalmazták meg. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek kérik, hogy a **Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya az iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse.** Szerződő felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd megbízása adótanácsadásra nem terjed ki, erre vonatkozóan felek a képviselőt kizárják. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a vagyonszerzési illeték mértéke a NAV által megállapított forgalmi érték 4 %-a. Vevő kéri az **Itv.26.§. (1) bek. a) pontja alapján az illetékmentesség biztosítását, tekintettel arra, hogy az ingatlanon lakóházat kíván felépíteni a jogszabályban biztosított határidőn belül.**

12./ Jelen jogügyletből netán származó, illetve származható vitás kérdések eldöntésére szerződő felek a **Váci Járásbíróság** illetékességét kötötték ki. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyv** vonatkozó rendelkezései az irányadók.

13./ Felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés **tényelődásuk alapján jött létre**, így azt egyben tényvázlattak tekintik, melynek aláírásával felek egy – egy eredeti példány átvételét elismerik.

14./ Szerződő felek bemutatják az okiratszerkesztő ügyvédnek személyi irataikat, amely személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. Szerződő felek a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** alapján az okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet személyi irataikról készített fénymásolatnak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére.

 Vácduka Község Önkormányzata
képvi: Makkos László Tamás Polgármester

Eladó


(kk.) Gyánó Márkó

Vevő


Gyánó Péter Gusztáv

Édesapa, Vevő törvényes képviselője


Gyánóné Müller Katalin

Édesanya, Vevő törvényes képviselője


Dr. Almási Csaba

Okiratszerkesztő ügyvéd

Dr. Almási Csaba ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 15.
iroda@dralmasi.hu • 06-30/311-3845
dralmasi@nvti.hu
Adószám: 50237694-1-33
KASZ 36056444 La.jrönsz: IX/831.

A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez. Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése a 2017. évi LXXVIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott, Pénzmosási Szabályzat alapján megkövetelt - és annak 1. és 2. számú mellékletében foglalt - adatlapon megtörtént. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

15./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 176/2008. (06.30.) Korm. rendeletben foglaltak szerint ellenérték fejében történő tulajdon átruházás vagy egy évet meghaladó bérbeadás esetén az épület energetikai jellemzőit tanúsítani kell. A tanúsítvány elkészítéséről a tulajdonos gondoskodik és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig vevőnek átadja, a bérlőnek bemutatja. **Tekintettel arra, hogy az Ingatlan egy kivett beépítetlen terület, energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.**

16./ Az ingatlan értékesítéséről Vácduka Község Önkormányzatának Képviselő-Testülete 91/2021. (XI. 29.) számú határozatával döntött. A jelen szerződés aláírására Vácduka Község Önkormányzatának Képviselő-Testülete 91/2021. (XI. 29.) számú határozata alapján hatalmazta fel az eladó képviselőjét, **Makkos László Tamás Polgármestert.**

Jelen adásvételi szerződés 9 (kilenc) eredeti példányban készült, és 4 (négy) számozott oldalt tartalmaz, amely példányokat szerződő felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Vác, 2021. december 07.



Vácduka Község Önkormányzata
kép.: Makkos László Tamás Polgármester
Eladó

Gyánó Márkó
(kk.) Gyánó Márkó
Vevő

Gyánó Péter Gusztáv
Édesapa, Vevő törvényes képviselője

Gyánóné Müller Katalin
Édesanya, Vevő törvényes képviselője

Készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2021. év december hónap 07. napján
Dr. Almási Csaba ügyvéd 2600. Vác, Budapesti főút 15., KASZ: 36056444.

Dr. Almási Csaba ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 15.
hoda@dralmasi.hu • 06-30/311-3845
oralmasi@invitel.hu
Adószám: 50237694-1-33
KASZ: 36056444. Leírás: IX/831