

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** (), mint **Eladó**, másrésztől

PREVIZ TAMÁS (szül.név: Previz Tamás,)

) mint **1. Vevő**, es

PREVIZNÉ UGRAY ENIKŐ (szül.név: Ugray Enikő,

) mint **2. Vevő**, 1. Vevő és 2. Vevő együttesen mint Vevők, Eladó és Vevők 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 1950/48.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **2167 Vácduka, Szivárvány utca 35.** "felülvizsgálat alatt" található, „**kivett beépítetlen terület**” megnevezésű, telekkönyvileg **1000 m2** kiterjedésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Eladó a tulajdonjogát a Földhivatali Információs Rendszeren keresztül 2023. év október hónap 18. napján elektronikusan lekérdezett tulajdoni lappal igazolja (Megrendelésszám: 1721646/6/2023.). **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-nyilvántartásban az Ingatlanra vonatkozóan **III/1.** sorszám alatt a **Magyar Távközlési Vállalat jogosult javára magassági építési korlátozás került bejegyzésre.** Az ingatlan-nyilvántartás 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 kiváltásáról 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. A törlési nyilatkozat a szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi, annak 1 (egy) másolati példányának átvételét Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismerik és nyújtazzák.

2./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan a valóságban egy beépítetlen, belterületi telek, az ingatlan **nincs körbe kerítve, az Ingatlan sarokpontjai kítűzésre kerültek.** Eladó kijelenti, hogy a villanyvezeték az utcában húzódik, az Ingatlanra történő bekötés költsége a Vevőket terheli. A víz és a csatorna közművek az Ingatlanra bevezetésre kerültek.

3./ A 2022. év június hónap 28. napján lefolytatott eredménytelen liciteljárást követően a Vevők a meghirdetett és megtekintett állapotban megvásárolják 1. Vevő 1/2 arányban és 2. Vevő 1/2 arányban az 1./ pontban meghatározott ingatlant Vácduka Község Önkormányzata Képviselő-Testületének 69/2023. (X.16.) sz. határozatával megállapított bruttó **18.000.000 Ft**, azaz **Tizennyolcmillió forint teljes vételárért** (Previz Tamás 1. Vevőt terhelő vételár összege 9.000.000 Ft, Previzné Ugray Enikő 2. Vevőt terhelő vételár összege 9.000.000 Ft).

Vácduka Község Önkormányzata
képv: Makkos László Tamás Polgármester
Eladó

Previz Tamás
1. Vevő

Previzné Ugray Enikő
2. Vevő

Dr. Almási Csaba
Okiratszerkesztő ügyvéd

Dr. Almási Csaba ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 15.
iroda@dralmasi.hu • 06-30/311-3845
dralmasi@invitel.hu
Adószám: 50237694-2-33
KASZ: 36056444, Lajstromsz.: IX/831.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevők megfizetnek Eladó részére **kifejezetten foglaló jogcímén, önerőből** a jelen szerződés aláírását követően, de legkésőbb **2023. év október hónap 23. napjáig 1.800.000 Ft**, azaz Egymillió-nyolcszázézer forintot (Previz Tamás 1.Vevőt terhelő foglaló összege 900.000 Ft, Previzné Ugray Enikő 2.Vevőt terhelő foglaló összege 900.000 Ft) az **Eladó OTP Banknál vezetett 11742094-15441867-05120000** számú bankszámlaszámra történő **átutalás útján**. Eladó az átutalás jelen formában történő teljesítését saját kezéhez történő teljesítésként ismer el. Felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:185. §-ban meghatározott foglaló jogi természetét ismerik, továbbá tisztában vannak azzal, hogy „A teljesítés **meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni**”.


Szerződő felek rögzítik, hogy Vevők megfizetnek Eladó részére **önerőből, vételárrész jogcímén** mindösszesen (bruttó) **12.200.000 Ft**, azaz Tizenkettőmillió-kettőszázézer forintot (Previz Tamás 1.Vevőt terhelő vételárrész összege 8.100.000 Ft, Previzné Ugray Enikő 2.Vevőt terhelő vételárrész összege 4.100.000 Ft) a jelen szerződés aláírását követő **2 (kettő) hónapon belül, legkésőbb 2023. év december hónap 18. napjáig** az **Eladó OTP Banknál vezetett 11742094-15441867-05120000** számú bankszámlaszámra történő **átutalás útján**. Eladó a teljes vételár jelen formában történő teljesítését saját kezéhez történő teljesítésként ismer el. **Eladó okiratszerkesztő ügyvéd részére a teljes önerő (mindösszesen 14.000.000 Ft) számláján történő jóváírást követő 2 (kettő) napon belül köteles írásban, elektronikus úton nyilatkozni arról, hogy részére az ingatlan vételára tekintetében az önerő, önerész teljes egészében kiegyenlítésre került.**

Previzné Ugray Enikő 2.Vevő megfizet Eladó részére az ingatlan fennmaradó vételárként 4.000.000 Ft. azaz Négymillió forintot a Fundamenta Lakáskassza Zrt-től igényelt megtakarításból (€) és kölcsönből akként, hogy a Fundamenta Lakáskassza Zrt-től igényelt 4.000.000 Ft, azaz Négymillió forint megtakarítás és hitel tekintetében Vevő nevében a Fundamenta Lakáskassza Zrt. teljesít átutalással az Eladó OTP Banknál vezetett 11742094-15441867-05120000 számú bankszámlaszámra történő átutalás útján a jelen adásvételi szerződés aláírását követően legkésőbb 2024. év január hónap 18. napjáig, mely teljesítésre szerződő felek ezúton meghatalmazzák, illetve megbízzák a pénzügyintézetet.

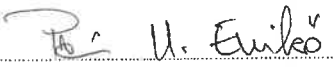
Previzné Ugray Enikő 2.Vevő kijelenti, hogy amennyiben a pénzügyintézet a szerződésben rögzített összegnél kevesebb kölcsön összeget nyújt a részére, úgy a folyósítást megelőzően a különbözetet saját erőből megfizeti Eladó részére. Eladó az átutalás jelen formában történő teljesítését saját kezéhez történő 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.**

Eladó tudomásul veszi, hogy Previzné Ugray Enikő 2.Vevő a 4.000.000 Ft vételárrészt a Fundamenta Lakáskassza Zrt. által nyújtott megtakarításból (szerződésszám:) és bankkölcsönből kívánja kiegyenlíteni. Previzné Ugray Enikő 2.Vevő tájékoztatja Eladót, hogy a Pénzügyintézet a jelzálog hitelszerződésben rögzített feltételek maradéktalan teljesülése esetén a jelzálogkölcsönt a folyósítással egyidejűleg Eladó jelen adásvételi szerződésben rögzített bankszámlaszámára átutalja, melyről teljesítési igazolást állít ki.

Felek tudomásul veszik, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, illetve a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Pénzügyintézet írásban hozzájárul. A Pénzügyintézet írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.


Vácduka Község Önkormányzata
képv.: Makkoş László Tamás Polgármester
Eladó


Previz Tamás
1.Vevő


Previzné Ugray Enikő
2.Vevő


Dr. Almási Csaba
Okiratszerkesztő ügyvéd

Dr. Almási Csaba ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 15.
iroda@dralmasi.hu • 06-30/311-3845
dralmasi@invitel.hu
Adószám: 50237694-2-33
KASZ: 36056444, Lajstromsz.: IX/831

Felek feltétlen és kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Previzné Ugray Enikő 2.Vevő által igényelt hitel erejéig az Ingatlanra vonatkozóan jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre a Pénzügyintézet javára.

5./ Eladó az ingatlan birtokát az ingatlan teljes vételárának kifizetését követő 5 (öt) napon belül 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 Vevők nagykorú, teljes jogú magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési, illetőleg szerzési képességük korlátozás alá nem esik. 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 CVI. törvény 66. § (2) bekezdésének értelmében az MNV Zrt. jogosult. Az MNV Zrt. jelen szerződés kézhezvételét követő 35 napos jogvesztő határidőn belül gyakorolhatja elővásárlási jogát. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az elővásárlási jog jogosultja az őt megillető elővásárlási joggal él, az Eladó 2 (kettő) napon belül a teljesített vételárat a Vevők részére visszautalja.

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

valamint 2.Vevő PREVIZNÉ UGRAY ENIKŐ (

) javára 1/2 arányban,

) javára 1/2 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Eladó a Vevők 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 vevők bemutatják okiratszerkesztő ügyvéd részére a bank által kiállított terhelési igazolást - nyújtja be az illetékes Földhivatal részére. A Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat 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 tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű további költséget és kiadást, melybe bele tartozik a felmerülő vagyonátruházási és ingatlan nyilvántartási illeték megfizetése is, Vevők a sajátjukból viselik és fizetik.

Vácduka Község Önkormányzata
képv.: Makkos László Tamás Polgármester
Eladó

Previz Tamás
1.Vevő

Previzné Ugray Enikő
2.Vevő

Dr. Almási Csaba
Okiratszerkesztő ügyvéd

Dr. Almási Csaba ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 15.
iroda@dralmasi.hu • 06-30/311-3845
dralmasi@invitel.hu
Adószám: 50237694-2-33
KASZ: 36056444, Lajstromsz.: IX/831

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 kéri 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 vevők 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 kéri, 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 jelen szerződésben meghatározott vételár 4 %-a.** Vevők kéri az Itv.26.§. (1) bek. a) pontja alapján az illetékmentesség biztosítását, tekintettel arra, hogy az ingatlanon lakóházat kívánnak 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.

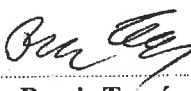
13./ Felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés **tényelődásuk alapján jött létre**, így azt egyben tényvázlatnak tekintik, melynek aláírásával felek egy – egy eredeti példány átvételét elismerik.

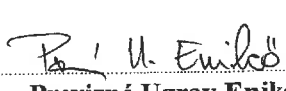
14./ Szerződő felek bemutatják az okiratszerkesztő ügyvédnek személyi irataikat, amely személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. Szerződő felek a pénzmosság megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** alapján az okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt azonosítási kötelezettség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

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, Pénzmossási 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.


Vácduka Község Önkormányzata
képv.: Makkos László Tamás Polgármester
Eladó


Previz Tamás
1.Vevő


Previzné Ugray Enikő
2.Vevő


Dr. Almási Csaba
Okiratszerkesztő ügyvéd

Dr. Almási Csaba ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 15.
iroda@dralmasi.hu • 06-30/311-3845
dralmasi@invitel.hu
Adószám: 50237694-2-33
KASZ: 36056444, Lajstromsz.: IX/831.

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.**

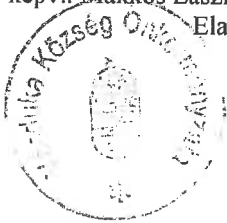
16./ Az ingatlan értékesítéséről Vácduka Község Önkormányzatának Képviselő-Testülete 69/2023. (X.16.) számú határozatával döntött. A jelen szerződés aláírására Vácduka Község Önkormányzatának Képviselő-Testülete 69/2023. (X.16.) számú határozata alapján hatalmazta fel az eladó képviselőjét, Makkos László Tamás Polgármestert.

Jelen adásvételi szerződés **8 (nyolc) eredeti példányban** készült, és **5 (öt) számozott oldalt** tartalmaz, amely példányokat szerződő felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

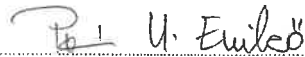
Vác, 2023. október 18.



Vácduka Község Önkormányzata
képv.: Makkos László Tamás Polgármester
Eladó




Previz Tamás
1. Vevő

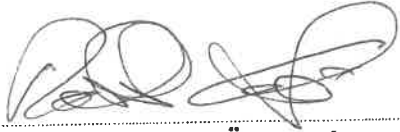


Previzné Ugray Enikő
2. Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2023. év október hónap 18. napján
Dr. Almási Csaba ügyvéd 2600. Vác, Budapesti főút 15., KASZ: 36056444.

Dr. Almási Csaba ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 15.
iroda@dralmasi.hu • 06-30/311-3845
dralmasi@invitel.hu
Adószám: 50237694-2-33
KASZ: 36056444, Lajstromsz.: IX/831





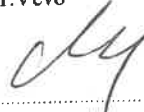
Vácduka Község Önkormányzata
képv.: Makkos László Tamás Polgármester
Eladó



Previz Tamás
1. Vevő



Previzné Ugray Enikő
2. Vevő



Dr. Almási Csaba
Okiratszerkesztő ügyvéd

Dr. Almási Csaba ügyvéd

2600 Vác, Budapesti főút 15.
iroda@dralmasi.hu • 06-30/311-3845
dralmasi@invitel.hu
Adószám: 50237694-2-33
KASZ: 36056444, Lajstromsz.: IX/831.