

# 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**

**CZAPÁK-KÖBÖL EVELIN KITTI** (

mint **1.Vevő, és**

**CZAPÁK GYŐZŐ** (

t **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 Pest Vármegyei Kormányhivatal (2600 Vác, Dr. Csányi László krt. 16.) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **VÁCDUKA belterület 1950/34. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 2167 Vácduka, Szivárvány utca 30. "felülvizsgálat alatt" található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, telekkönyvileg 1007 m2 kiterjedésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).**

Eladó a tulajdonjogát a Földhivatali Információs Rendszeren keresztül **2024. év július hónap 03. napján** elektronikusan lekérdezett tulajdoni lappal igazolja (Megrendelésszám: **1288617/6/2024.**).

**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, papír alapú 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.

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 kitűzésre 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.



Vácduka Község Önkormányzata  
Makkos László Tamás Polgármester  
Eladó

Czapák-Köböl Evelin  
Czapák-Köböl Evelin Kitti  
1.Vevő

Czapák Győző  
2.Vevő

Dr. Almási Csaba  
Okiratszerkesztő ügyvéd

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

3./ A 2024. év május hónap 14. napján lefolytatott eredménytelen liciteljárást követően a Vevők a meghirdetett és megtekintett állapotban megvásárolják **1.Vevő ½ arányban és 2.Vevő ½ arányban** az 1./ pontban meghatározott ingatlant Vácduka Község Önkormányzata Képviselő-Testületének 47/2024. (VI. 17.) sz. határozatával megállapított bruttó **18.629.500 Ft**, azaz **Tizennyolcmillió-hatszázhuszonkilencezer-ötszáz forint teljes vételárért**.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevők megfizetnek Eladó részére **teljes vételár jogcímén (bruttó) 18.629.500 Ft**, azaz **Tizennyolcmillió-hatszázhuszonkilencezer-ötszáz forintot** a jelen szerződés aláírását követően **legkésőbb 2024. év július hónap 05. 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 vételár számláján történő jóváírást követő 2 (kettő) napon belül köteles írásban, elektronikus úton nyilatkozni arról, hogy részére az ingatlan teljes vételára kiegyenlítésre került.**

Eladó kijelenti, hogy a szerződés jelen pontjában rögzített bankszámlaszámot ellenőrizte, azt helyesnek és pontosnak találta.

5./ Eladó az ingatlan birtokát az ingatlan teljes vételárának kifizetését követő **5 (öt) napon belül ruhazza át Vevőkre**, akik e naptól viselik az ingatlan terheit, de szedik annak hasznait is. **A kárveszély a birtokátruházással száll át Vevőkre.**

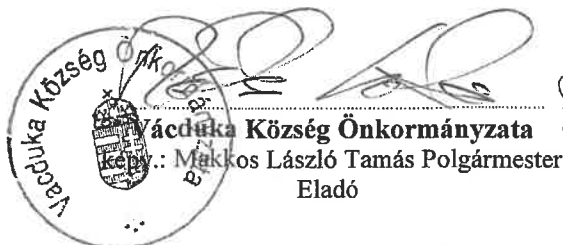
A birtokátruházásról Eladó képviselője és Vevők – két tanú jelenlétében – **jegyzőkönyvet** vesznek fel, melyben rögzítik a jelenlévő személyek nevét és címét, az Ingatlan birtokátruházásának tényét, és az Ingatlan birtokának átruházása során felmerülő, illetve Szerződő Felek által lényegesnek tartott tényeket, illetve körülményeket. A birtokátruházás során Eladó írásban garantálja az Ingatlannal kapcsolatos közüzemi tartozásmentességet, illetve fizetési kötelezettséget vállal - a birtokátruházás időpontjáig terjedően – az esetlegesen felmerülő tartozások kiegyenlítésére.

6./ **Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per, teher és igénymentes** – kivéve a jelen szerződés 1./ pontjában rögzített terhelést -, 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.

Eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a későbbiekben az Ingatlant **semmilyen formában meg nem terheli, illetve nem idegeníti el harmadik személy részére.**

Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek olyan joga nem terheli az Ingatlant és nem is fogja terhelni, ami korlátozná a Vevőket az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésében és birtokba kerülésében. **Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan olyan rejtett hibájáról, amely a rendeltetésszerű használatot gátolná, nincs tudomása.**

Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan gazdasági társaságnak nem székhelye, nem telephelye, vagy fióktelepe, társadalmi szervezetnek nem székhelye, illetve egyéb szervezet központi ügyintézési helyéül sem szolgál, és ezen adatok bejegyzésére irányuló eljárás sincs folyamatban, nem áll bírói zár alatt, nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.



Vácduka Község Önkormányzata  
Képviselő-Testület  
Eladó: Maklós László Tamás Polgármester  
Eladó

Czapák-Köböl Evelin  
Czapák-Köböl Evelin Kitti  
1.Vevő

Czapák Győző  
2.Vevő

Dr. Almási Csaba  
Okiratszerkesztő ügyvéd

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

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 CZAPÁK-KÖBÖL EVELIN KITTI (

javára ½-ed arányban, valamint 2.Vevő CZAPÁK GYŐZŐ (

) javára ½-ed 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.

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.



Vác-Köböl Önkormányzata  
Makkos László Tamás Polgármester  
Eladó

Czapák-Köböl Evelin  
Czapák-Köböl Evelin Kitti  
1.Vevő

Czapák Győző  
2.Vevő

Dr. Almási Csaba  
Okiratszerkesztő ügyvéd

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

11./ Szerződő felek a jelen okirat elkészítésével, az adásvételi szerződés ellenjegyzésével, a vevők tulajdonjogának bejegyzésével, a magassági építési korlátozás törlésével kapcsolatosan a Földhivatal előtti eljárásban, továbbá a NAV adatlap kitöltésével és aláírásával, az MNV Zrt. előtti eljárásban 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 Pest Vármegyei Kormányhivatal (2600 Vác, Dr. Csányi László krt. 16.) az iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd megbízása adótanácsadásra nem terjed ki, erre vonatkozóan felek a képviselőket kizárják.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a vagyonszerzési illeték mértéke az ingatlan forgalmi értékének 4 %-a. Vevők kérik az Itv. 26.§. (1) bek. a) pontja alapján az illetékmentesség biztosítását, tekintettel arra, hogy az ingatlanon lakóházat kívánunk felépíteni a jogszabályban biztosított határidőn belül.

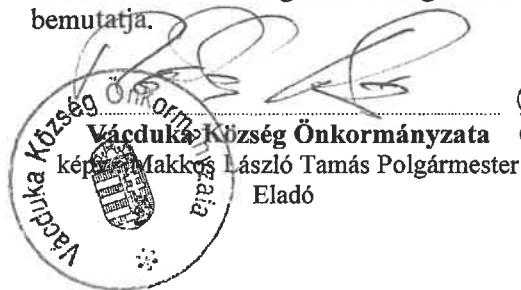
12./ Jelen jogügyletből netán származó, illetve származható vitás kérdések eldöntésére szerződő felek a Váci Járásbíróság illetékességét kötötték ki. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

13./ Felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés tényelőadásuk 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 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 készült JÜB ellenőrzésnek 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. A tanúsítvány elkészítéséről a tulajdonos gondoskodik és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig yevőnek átadja, a bérlőnek bemutatja.



Vácduka Község Önkormányzata  
képviselő: Makkos László Tamás Polgármester  
Eladó

Czapák - Köböl Evelin  
Czapák - Köböl Evelin Kitti  
1.Vevő

Czapák Győző  
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, La.jstromsz.: IX/831.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan egy kivett beépítetlen terület, azon épület, felépítmény nem található, így energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.

16./ Az ingatlan értékesítéséről Vácduka Község Önkormányzatának Képviselő-Testülete 47/2024. (VI. 17.) számú határozatával döntött. A jelen szerződés aláírására Vácduka Község Önkormányzatának Képviselő-Testülete 47/2024. (VI. 17.) számú határozata alapján hatalmazta fel az eladó képviselőjét, Makkos László Tamás Polgármestert.

17./ A felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban becsatolásra kerül – a szerződésen túlmenően - a vagyonszerzés tekintetben a Vevőkre vonatkozó NAV adatlap (B400), az eladó képviselőjére vonatkozó aláírási címpéldány, valamint az ingatlant jelenleg még terhelő magassági korlátozás törlésére vonatkozó jogosult nyilatkozat és a 47/2024. (VI. 17.) számú határozat.

18./ A felek tudomásul veszik, hogy az MNV Zrt. előtti eljárásban becsatolásra kerül – a szerződésen túlmenően - az eladó képviselőjére vonatkozó aláírási címpéldány, a 47/2024. (VI. 17.) számú határozat, továbbá az ingatlanra vonatkozó értékbecslés.

19./ A felek tudomásul veszik, hogy az MNV Zrt. az elővásárlási jog tekintetében kiállítandó nyilatkozatát Okiratszerkesztő ügyvéd részére küldi meg a részére adott, jelen szerződésben rögzített meghatalmazás alapján.

Jelen adásvételi szerződés 7 (hét) eredeti példányban készült, és 5 (öt) számozott oldalt tartalmaz, amely példányokat szerződő felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták. A Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismerik, hogy az adásvételi szerződés 1-1 példány a részükre átadásra került.

Vác, 2024. július 03.



Vácduka Község Önkormányzata  
Elv.: Makkos László Tamás Polgármester  
Eladó

Czapák-Köböl Evelin  
Czapák-Köböl Evelin Kitti  
1.Vevő

Czapák Győző  
2.Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2024. év július hónap 03. 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  
oralmasi@invitel.hu  
Adószám: 50237694-2-33  
KASZ: 36056444. Laistromsz.: IX/831



Vácúrközség Önkormányzata  
 Eladó: Markos László Tamás Polgármester  
 Eladó

Czapák-Köböl Evelin  
 Czapák-Köböl Evelin Kitti  
 1.Vevő

Czapák Győző  
 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.