

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**

FÜRÉSZ ADÁM

mint

Vevő, 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 Pest Vármegyei Kormányhivatal (2600 Vác, Dr. Csányi László krt. 16.) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **VÁCDUKA belterület 1950/32. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 2167 Vácduka, Szivárvány utca 26. "felülvizsgálat alatt" található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, telekkönyvileg 1008 m2 kiterjedésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).**

Eladó a tulajdonjogát a Földhivatali Információs Rendszeren keresztül **2024. év október hónap 08. napján** elektronikusan lekérdezett tulajdoni lappal igazolja (Megrendelésszám: 2235228/6/2024.).

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 Telekom Nyrt. 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 nyugtázzák.

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.

3./ A 2024. év május hónap 14. napján lefolytatott eredménytelen licitjárást követően a Vevő a meghirdetett és megtekintett állapotban megvásárolja **1/1 arányban** az 1./ pontban meghatározott ingatlant **Vácduka Község Önkormányzata Képviselő-Testületének 63/2024. (IX. 16.) sz. határozatával megállapított bruttó 18.648.000 Ft, azaz Tizennyolcmillió-hatszáznegyvennyolcezer forint teljes vételárért.**

Vácduka Község Önkormányzata
Képviselő: Makkos László Tamás Polgármester

Fűrész Ádám
Vevő

Dr. Almási Csaba
Okiratszerkesztő ügyvéd



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

4./ Szerződő felek rögzítik, Vevő az ingatlan teljes vételárát, bruttó Tizenhatszáznyolcvennyolcezer forintot az alábbiak szerint teljesíti eladó részére. Vevő megfizet Eladó részére a jelen szerződés aláírását követően legkésőbb 2024. év október hónap 13. napjáig az Eladó OTP Banknál vezetett 11742094-15441867-05120000 számú bankszámlaszámra történő átutalás útján 15.424.629 Forintot, azaz Tizenötmillió-négyszázhuszonnégyezerhatszázhuszonkilenc forintot vételárrész jogcímén.

Vevő megfizet Eladó részére legkésőbb 2024. év december hónap 15. napjáig az Eladó OTP Banknál vezetett 11742094-15441867-05120000 számú bankszámlaszámra történő átutalás útján 3.223.371 Ft-ot azaz Hárommillió-kettőszázhuszónháromezerháromszázhetvenegy forintot az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773999-21416589 számú lakás előtakarékosági megtakarításból utolsó vételárrész jogcímén.

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 ruházza át Vevőre, aki e naptól viseli az ingatlan terheit, de szedi annak hasznait is. A kárveszély a birtokátruházással száll át Vevőre.

A birtokátruházásról Eladó képviselője és Vevő – 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 Vevőt 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
képv.: Makócs László Tamás Polgármester
Eladó




Fűrész Ádám
Vevő


Dr. Almási Csaba
Okiratszerkesztő ügyvéd

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

7./ Szerződő felek közül Vevő nagykorú, teljes jogú magyar állampolgár, ingatlan elidegenítési, illetőleg szerzési képessége 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 köztulajdonra átírt ingatlanra vonatkozóan a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén FÜRÉSZ ÁDÁM

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

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 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, 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, 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.

Vácduka Község Önkormányzata
Makkos László Tamás Polgármester
Eladó

Fűrész Ádám
Vevő

Dr. Almási Csaba
Okiratszerkesztő ügyvéd



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

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. 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 tényelőadásuk alapján jött létre, így azt egyben tényvázlatnak tekintik, melynek aláírásával felek egy – egy eredeti példány átvételét elismerik.

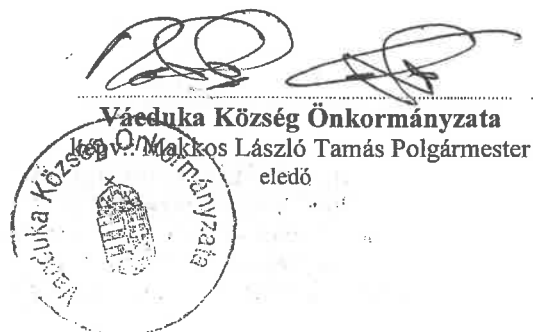
14./ Szerződő felek bemutatják az okiratszerkesztő ügyvédnek személyi irataikat, amely személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. Szerződő felek a pénzmosság megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján az okiratszerkesztő ügyvéd részére előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet személyi irataikról készült 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, Pénzmossági 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, 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 63/2024. (IX. 16.) számú határozata alapján hatalmazta fel az eladó képviselőjét, Makkos László Tamás Polgármestert.



Vácduka Község Önkormányzata
Makkos László Tamás Polgármester
előadó

Handwritten signature of Fűrész Ádám
Fűrész Ádám
Vevő

Handwritten signature of Dr. Almási Csaba
Dr. Almási Csaba
Okiratszerkesztő ügyvéd

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

17./ A felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban becsatolásra kerül – a szerződésen túlmenően - a vagyonszerzés tekintetben a Vevőre 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 **6 (hat) 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. október 08.




Fűrész Ádám
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2024. év október hónap 08. 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
Adószám: 50237694-2-33
KASZ: 36056444. Lajtronsz.: IX/83



