

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- **Tápiógyörgye Község Önkormányzat** (székhely: 2767 Tápiógyörgye, Szent István tér 1., törzsszáma: 730776, statisztikai számjel: 15730772-8411-321-13, képviseli: Varró István polgármester, adószám: 15730772-2-13) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

- **Regius Bútor Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 5144 Jászboldogháza, Rákóczi út 24., cégjegyzékszám: 16-09-014726, adószám: 24195454-2-16, statisztikai számjel: 24195454-4647-113-16, képviselő: Pusztai Zoltán Ádám ügyvezető önálló cégjegyzési joggal), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó kijelenti, hogy a Nagykátai Járási Hivatal Járási Földhivatala által a Tápiógyörgye belterület, **597 hrsz.** alatt nyilvántartott, kivett közterület megnevezésű, 14674 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll. Eladó kijelenti, hogy tulajdonjoga Ingatlan 1 vonatkozásában a 30238/1991.01.07 sz. bejegyző határozattal került bejegyzésre, tulajdonba adás jogcímen.
2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában a tulajdoni lap III része hatályos bejegyzést nem tartalmaz.
3. Eladó – a tulajdonjog 11. pontban részletezett fenntartása mellett - eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlant.
4. Eladó szavatosságot vállal arra vonatkozóan, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azokat adó és adók módjára behajtható köztartozások, helyi adók nem terhelik.

A nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bek.** alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a törvény (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg. Eladó a fentiek alapján kötelezettséget vállal, hogy az elővásárlási jog fennállására vonatkozó jogszabályi előírásokat / rendelkezéseket megvizsgálta, amelynek megfelelően kijelenti, hogy az elővásárlási jog az államot nem illeti meg.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az államot megillető elővásárlási jogon felül harmadik személynek sincs olyan joga, amely korlátozná vagy kizárná az Ingatlan birtoklását, használatát, vagy a felettük történő rendelkezést, így különösen az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek szerződés alapján elővásárlási joga nem áll fenn.

Eladó vállalja továbbá, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását követően az Ingatlanra

.....
Tápiógyörgye
Önkormányzat
Eladó

1

.....
Regius Bútor Kft.
Vevő

.....
Dr. Szentirmai Endre
Ügyvéd
Szentirmai Ügyvédi Iroda
1051 Budapest
Október 6. u. 4. III. em. 9/A.

vonatkozó kötelezettséget nem vállal, szerződést nem köt, az Ingatlant nem terheli meg, bármely tartozás fedezeteként nem ajánlja fel harmadik személy részére.

5. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant az általa megtekintett és megismert állapotban veszi meg. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon felépítmény nem található.
6. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése korlátozás alá nem esik. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon szabályszerűen bejegyzett gazdasági társaság. Eladót a képviselő-testület felhatalmazása alapján a polgármester képviseli. Felek képviselői kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel bíró, nagykorú, teljes belátási képességgel bíró magyar állampolgárok, és az általuk képviselt személyek szerződéskötési képessége sem jogszabály, sem hatósági határozat nincs korlátozva, vagy kizárva, továbbá írásra és olvasásra képes személyek, ezen képességük nem korlátozott.
7. Felek az Ingatlan forgalmi értékét és kölcsönösen kialakított vételárát mindösszesen **8.000.000,- Ft**, azaz **Nyolcmillió forint** összegben határozzák meg.
8. A vételár kiegyenlítésére két részletben kerül sor az alábbiak szerint:

a.) Felek rögzítik, miszerint jelen szerződés aláírásakor Vevő 400.000,- Ft, azaz Négyszázezer forint összeget megfizetett Eladó részére készpénz formájában, amelynek átvételét jelen szerződés aláírásával Eladó elismeri és nyugtázza. Felek kijelentik, hogy ezen 400.000,- Ft összeget teljes egészében foglalónak tekintik. A foglaló a vételárba beleszámít. Felek egyúttal kijelentik, hogy a foglaló előlegtől eltérő jogi természetét ismerik, arról az eljáró ügyvéd teljes körű tájékoztatást nyújtott, így különösen hogy a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

b.) A második és egyben utolsó vételárrészletet, 7.600.000,- Ft azaz Hétmillió-hatszáz ezer forint összeget a Vevő az Eladó részére legkésőbb 2013. december 31. napjáig köteles megfizetni készpénz formájában, vagy az Eladó Nagykáta Takarékszövetkezetnél vezetett: 65200012-11110017 sz. számlájára történő átutalással. Vevő előteljesítésre jogosult.

Amennyiben Vevő a 8.b.) pont szerinti utolsó vételárrészlet megfizetésével késedelembe esik, úgy a késedelem idejére a magyar jegybanki alapkamat összegének megfelelő késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelemmel érintett összeg után. Amennyiben késedelme meghaladja a 90 napot, úgy Eladó jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni.

9. Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlant a teljes vételár megfizetésével Vevő birtokába adja, amely időponttól Vevő szedi az Ingatlan hasznait, és viseli annak terheit. Felek a közüzemi szolgáltatók mérőóráinak állását (amennyiben vannak) a teljes vételár megfizetésekor jegyzőkönyvben rögzítik. Amennyiben Eladó a birtokbaadással neki felróható okból késedelembe esik, úgy minden késedelemmel érintett nap után köteles 10.000,- Ft mértékű késedelmi kötbér megfizetésére. 60 napot meghaladó késedelem esetén Vevő – a foglaló intézményének alkalmazása mellett – jogosult egyoldalúan elállni a szerződéstől.

11. Felek rögzítik, miszerint az Eladó a tulajdonjogát a 8/b.) pont szerinti utolsó vételár részlet, és ezzel a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja Ingatlan vonatkozásában. Ezzel összefüggésben Eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog-fenntartás hatálya alatt az Ingatlan nem idegenítheti el, és nem terhelheti meg. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényét – a Vevő nevének feltüntetésével – az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezzék.
12. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 8/b.) pont szerinti vételár részlet, és ezzel a teljes vételár, a szerződés rendelkezéseinek megfelelően teljes mértékben kiegyenlítésre kerül, úgy az Eladó erre vonatkozó külön nyilatkozatában a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényét törölteti az ingatlan-nyilvántartásból, egyúttal feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdonjoga $\frac{1}{1}$ arányban vétel jogcímén a Vevő javára bejegyzésre kerüljön.

Eladó kijelenti, hogy a fent körülírt tulajdonjog bejegyzési engedélyt hat (6) eredeti példányban – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – az eljáró ügyvédnél letétbe helyezi, valamint az erre vonatkozó letéti igazolást a Vevő részére átadja.

Felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély az ügyvédi letétből a 8/b.) pont szerinti vételár részlet, ezáltal a teljes vételár megfizetésének Vevő általi hitelt érdemlő, eredeti okirattal történő igazolásának (Eladó által aláírt teljes bizonyító erejű magánokirat a vételár átvételéről, és/vagy Vevő bankja által kiadott megfelelő fedezetű eredeti visszavonhatatlan banki átutalási megbízás, és/vagy Vevő bankja által kiállított bankszámla kivonat(ok) és/vagy Eladó bankja által kiadott eredeti bankszámla-igazolás) az eljáró ügyvéd, mint letéteményes általi kézhezvételét követően adható ki a Vevő részére.

13. Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos minden jognyilatkozat a másik féllel érvényesen csak írásban közölhető. Az írásban megtett nyilatkozatokat személyesen, átvételi elismervény ellenében átadva vagy postán, tértivevényes ajánlott küldeményként elküldve kell a címzettel közölni. A közlés időpontja az átvételi elismervényen vagy a tértivevényen megjelölt időpont. Közöltnek tekintendő a nyilatkozat akkor is, ha a postai küldeményt a címzett nem veszi át, nem keresi, az átvételt megtagadja, vagy e szerződésben rögzített értesítési címéről – a másik fél előzetes írásbeli értesítése nélkül - elköltözik. A jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba. A Felek között korábban létrejött szóbeli és írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik.
14. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződés vonatkozásában teljes körű jogi felvilágosítást adott. Kijelentik továbbá, hogy az egyes szerződéses rendelkezéseket az eljáró ügyvéd tájékoztatását követően értelmezték, valamint a felmerülő kérdéseikre az eljáró ügyvéd kimerítő tájékoztatást adott.

Felek kijelentik, hogy ügyleti akaratuk valós, az nem irányul leplezett célra. Felek egyúttal tudomásul veszik, hogy sem az eljáró ügyvéd, sem a Szentirmai Ügyvédi Iroda nem vállal felelősséget azért, ha a felek nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik kötelezettségeiket. Felek kijelentik és egyúttal tudomásul veszik, hogy az adásvétellel

.....
Tápiógyörgye
Önkormányzat
Eladó

3

.....
Regius Bútor Kft.
Vevő

.....
Dr. Szentirmai Endre
Ügyvéd
Dr. Szentirmai Endre
ügyvéd
Szentirmai Ügyvédi Iroda
1051 Budapest
Október 6. u. 4. III. em. 9/A.

kapcsolatban felmerülő adatokat az eljáró ügyvédnek Felek szolgáltatták, így az adatok valódiságáért az eljáró ügyvéd semmiféle felelősséget nem vállal, megbízása kizárólag az okiratszerkesztésre korlátozódik. Felek kifejezetten tudomásul veszik az eljáró ügyvédet a Pmt. szerint terhelő kötelezettségeket, így a JÜB ellenőrzés, illetve az ügyfél-azonosításhoz, tényleges tulajdonos azonosításához szükséges információk ügyvéd általi kezelését jóváhagyják.

15. Felek egyúttal kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az általa 2013. május 17. napján a TAKARNET online rendszerén keresztül saját elérésével beszerzett nem hiteles e-tulajdoni lap másolat alapján teljes körűen tájékoztatta őket az Ingatlan jogi helyzetéről, továbbá tájékoztatást adott az illeték és adó mértékéről, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, továbbá a Ptk. vonatkozó rendelkezéseiről. Felek a nem hiteles tulajdoni lap alapján történő okiratszerkesztéshez kifejezetten hozzájárulnak.
16. Felek meghatalmazzák dr. Szentirmai Endre ügyvédet (Szentirmai Ügyvédi Iroda, 1051 Budapest, Október 6. u. 4. III. em. 9/A.), hogy a szerződés elkészítése, ellenjegyzése valamint annak a földhivatal részére történő benyújtása során őket teljes jogkörrel képviselje.
17. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, miszerint Eladó az adásvételből származó jövedelem tekintetében adó megfizetésére, Vevők pedig illeték megfizetésére kötelesek, kivéve ha a törvény vonatkozó rendelkezései szerint ezen kötelezettségük alól mentesülnek.


Ha a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen, vagy bírói úton nem érvényesíthető, úgy az a többi rendelkezés érvényességét, illetőleg érvényesíthetőségét nem érinti. Ebben az esetben az aggályos rendelkezés olyan érvényes és kikényszeríthető rendelkezéssel helyettesítődik, amely az eredeti rendelkezéssel a leginkább összhangban áll.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Magyar Köztársaság mindenkori jogszabályai, így különösen többször módosított Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény vonatkozó rendelkezései irányadóak.

Jelen, magyar nyelven, nyolc (8) eredeti példányban készült szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, erre felhatalmazott képviselőjük útján jóváhagyólag írják alá, és aláírásukkal igazolják, hogy a szerződés egy példányát átvették.

Budapest, 2013. június 6.

.....
Tápiógyörgye Község Önkormányzata
képv.: Varró István polgármester
Eladó



.....
Regius Bútor Kft.
Vevő

A mai napon, 2013. június 6. napján ellenjegyzem:

.....
Tápiógyörgye
Önkormányzat
Eladó

4

.....
Regius Bútor Kft.
Vevő

.....
Dr. Szentirmai Endre
Ügyvéd

Dr. Szentirmai Endre
ügyvéd
Szentirmai Ügyvédi Iroda
1051 Budapest
Október 6. u. 4. III. em. 9/A.