# **INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrészről

**SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

intézmény törzsszáma: 730138,

statisztikai azonosító jele: 15730136-8411-321-13

adószám: 15730136-2-13

székhely: 2083 Solymár, József A. utca 1.

képviselő: dr. Szente Kálmán polgármester

***mint eladó*** – a továbbiakban Eladó

másrészről

**…………………………………..**

Cg.:

adószám:

statisztikai azonosító jele:

székhely:

képviselő: …………… ügyvezető, aláírási jogosultság módja: önálló

***mint vevő*** – a továbbiakban Vevő

között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

**Szerződés tárgya:**

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásában **Solymár, belterület……………… helyrajzi szám** alatt nyilvántartott **…………. m**² alapterületű, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan.

**Felek akaratnyilatkozata adásvétel:**

1. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1.) pont szerinti, a Vevő által előzetesen bejárt és megismert ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, a Vevő – 2019……………..-én megtartott ingatlanárverésen tett – ajánlata és az önkormányzat **95/2017. (VI. 28.)** számú határozatában foglaltak, valamint a 2019………………..-én lefolytatott ingatlanárverés eredménye szerint ………………..**,-Ft (…………..millió………….ezer forint)** meghatározott vételárért, mely összegből az árverezést megelőzően - **önerőből** - már befizetett 10 % mértékű, mindösszesen …………….Ft. (azaz………….forint) bánatpénz összegét felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg, mint foglalót a teljes vételárba beszámítanak, míg Vevő a fennmaradó …………………Ft. (azaz ……………….forint) mértékű **utolsó vételárrész** összegét az **OTP Bank NyRt**. (a továbbiakban: Bank) által folyósított kölcsönből vállalja megfizetni olyképpen, hogy a 7. pontban részletezett - a Magyar Államtól származó - lemondó nyilatkozat eredeti példányának vagy a lemondó nyilatkozat hiteles másolatának az OTP Bank Nyrt. részére történő bemutatását követően, de nem később, mint a jelen okirat aláírásától számított hatvan (60) napon belül az OTP Bank NYrt. közvetlenül az Eladó OTP Bank Zrt-nél vezetett **11742245-15390125** számú bankszámlájára. Felek kijelentik, hogy a fenti összegnek az Eladó számláján történő jóváírását követően tekintik a vételárat hiánytalanul megfizetettnek.
2. Felek a foglalóra nézve kijelentik, hogy a foglaló jogintézményével tisztában vannak, és a foglaló szabályait magukra nézve kötelezőnek ismerik el. Így Felek tudomással bírnak arról, hogy az előleg egy részletfizetés, mely a szerződés meghiúsulása esetén a Vevő részére visszajár és teljesítés esetén a vételárba beleszámít. A foglaló azonban egy szerződést biztosító mellékkötelem, amely esetében az ekképp átadott összeg kétszeresét kell Eladónak visszafizetni a Vevő részére, amennyiben a szerződés az Eladó érdekkörében felmerülő okból meghiúsul. Ha a szerződés a Vevő érdekköréből való ok folytán hiúsul meg, úgy a Vevő a foglaló összegét elveszíti. Teljesítés esetén a vételárba ez is beleszámít.

**Birtokviszonyok:**

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő legkésőbb a teljes vételár Eladó részére történő megfizetését követő 8. (nyolcadik) napon lép az ingatlan birtokába. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartozik Vevő birtokába bocsátani. Eladó szavatol a vonatkozásban, hogy az ingatlant terhelő közüzemi díjak a birtokbaadás napjáig kifizetésre kerülnek.Eladó a birtokbaadás napjáig jogosult húzni az ingatlan hasznait, s megfizetni tartozik annak terheit. A birtokbaadás napján ezen jogok és kötelezettségek Vevőre szállnak át.

**Szavatosság:**

1. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész per-, teher- és igénymentessége felől. Eladó szavatol továbbá, hogy az ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga – ide nem értve a 8. pontban részletezett a Magyar Államot illető elővásárlási jogot - mely a Vevő tulajdonszerzését, valamint Vevő birtoklási jogának gyakorlását akadályozná, illetve megnehezítené.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladót arra az esetre, amennyiben Vevő a 2. pontban rögzített időpontig a teljes vételárat az Eladó részére nem fizetné meg, elállási jog illeti meg azzal, hogy a korábbiakban bánatpénzként megfizetett, de a jelen szerződés aláírásával foglalónak minősített összeget Eladó megtartja. Elállási jog gyakorlása esetén felek egyebekben az eredeti állapotot állítják helyre egymás közt és az ingatlan-nyilvántartási viszonylatban.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy a banki kölcsönszerződés megkötését követően a felek kizárólag a bank írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszűntetni, felbontani, vagy attól elállni. A bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés megszűntetése, felbontása, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Felek rögzítik, hogy a 8. pontban részletezett állami elővásásárlási jog gyakorlása esetére jelen kötelezettség vállalás nem alkalmazható.
4. Felek tisztában vannak azzal és ezt a jelen szerződés aláírásával is megerősítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg jelen jogügylet kapcsán. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Magyar Állam élne az elővásárlási jogával, abban az esetben a Vevő helyébe lép és a jogügylet vele megy teljesedésbe. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Magyar állam él az elővételi jogával, úgy a felek egymás közt az eredeti állapotot tartoznak helyreállítani azzal, hogy a foglaló jogintézménye nem alkalmazható. Ebben az esetben Eladó a Magyar állam elővásárlási jogának gyakorlására vonatkozó nyilatkozat Eladó részére történő közlésétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül köteles a Vevő részére az általa már megfizetett vételárat visszafizetni. Felek rögzítik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás jogosult felé történő közlése és a vonatkozó nyilatkozatok beszerzésének kötelezettsége az Eladó feladata, melynek teljes-körű lebonyolítására a jelen szerződés aláírásától számított 45 (negyvenöt) napon belül Eladó kötelezettséget vállal. Felek az állami elővásárlási jog esetleges gyakorlásának esetére kifejezetten rögzítik, hogy a bankkölcsön igénylésével összefüggő, vagy már a Vevő és a Bank egymás közti szerződéskötésével felmerült költségek a Vevőt terhelik, tehát az eladó felelősségét az állami elővásárlási jog gyakorlása és ezzel összefüggésben a jelen szerződésben szereplő felek közti jogügylet meghiúsulása kapcsán a felek kizárják.

**Földhivatali rendelkezések:**

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő jelen szerződés alapján jogosult a tulajdonjogának vétel jogcímén történő bejegyzésre irányuló kérelmet az ingatlan-nyilvántartásba benyújtani, azonban megállapodnak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdése (b) pontja alapján közösen kérik a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályától, hogy a kérelem elintézését tartsa függőben a vonatkozó tulajdonjog bejegyzési engedélyek földhivatali csatolásáig, de legfeljebb a kérelem benyújtásától számított hat (6) hónapig.
2. Eladó már a jelen okirat aláírásával egyidejűleg a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának a bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (tulajdonjog bejegyzési engedély) a Solymár, belterület ……… helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában ügyvédi letétbe helyezi azzal a kikötéssel, hogy letétkezelő ügyvéd a letétként kezelt nyilatkozatot csak akkor adhatja ki, illetve nyújthatja be az illetékes földhivatalba a tulajdonjog átvezetése céljából, ha az Eladó részére a teljes vételár hiánytalanul megfizetésre került és a Magyar Állam elővásárlási joga – lemondás folytán – nem áll fenn.
3. Eladó kötelezettségetvállal arra, hogy miután a 2.) pontban körülírt összeget Vevő megfizette, úgy az 10.) pont alapján ügyvédi letétbe helyezett – a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló – nyilatkozatot a jelen adásvételi szerződéssel és a NAV adatlappal együtt haladéktalanul, de legkésőbb kettő (2) munkanapon belül eljuttatja letétkezelő ügyvéd útján az illetékes földhivatalhoz.
4. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyek letétbe vételének igazolása céljából a letéteményes ügyvéd az erre vonatkozó letéti szerződés egy példányát, mint letéti igazolást jogosult a vevőt finanszírozó bank részére kiadni.

**Záró rendelkezések:**

13. Felek belföldi jogi személyek. Felek rögzítik, hogy a szerződéskötési képességük korlátozva nincsen. Vevő csatolja az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához szükséges cégdokumentáció (aláírási címpéldány, cégkivonat) 30 (harminc) napnál nem régebbi példányait.

14. Felek a költségviselésre nézve rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba vételi eljárás költségei, valamint a vagyonszerzéssel felmerülő díjak, illetékek a Vevőt, míg a szerződés elkészítésének ügyvédi költsége az Eladót terheli.

1. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésére és a földhivatali eljárásra dr. ügyvédnek( ) ad meghatalmazást, aki azt jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
2. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a szerződő felek és azok természetes személy képviselőik személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványairól fénymásolatot készítsen, és a másolatot irattárában a vonatkozó jogszabályban megjelölt határidő keretei között – célhoz kötötten – kezelje, megőrizze. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy személyi azonosításuk közvetlen módon is megtörtént a JÜB rendszerben.
3. Jelen szerződéskötésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, - mely 4 számozott oldalon készült - értelmezték, és azt - mint akaratukkal mindenben egyezőt - jóváhagyólag aláírták.

Solymár, 2019.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** mint eladó **.**

képv.: dr. Szente Kálmán polgármester

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

mint vevő

képv.: ………………… ügyvezető

**Készítettem és ellenjegyzem:**

**Solymár, 2019. ……………... napján**

**dr. ügyvédnek**

102. 1.

**KASZ.:…………………**