*1. sz. melléklet a 24/2020. sz. polgármesteri határozathoz*

**Adásvételi szerződés**

Amely létrejött egyrészről

**Dr. Fried Ilona Luca** (születési neve: , anyja neve: , lakik: ., született: , személyi igazolvány száma:, személyi száma:, adóazonosító jele:) mint **Eladó I.** – a továbbiakban mint Eladó I. – és

**Dr. Robert Schwarcz** (születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: , lakik: , útlevélszám: , állampolgárság: , képviseli: Dr. Fried Ilona Luca, meghatalmazott) mint **Eladó II.** – a továbbiakban Eladó II. – és

**Richard** **Nicholas Garry** (születési név: , születési hely, idő:,., anyja neve:, lakik:, , , útlevélszám:, állampolgársága:), képviseli: Dr. Fried Ilona Luca, meghatalmazott) mint **Eladó III.** – a továbbiakban Eladó III. – a továbbiakban együttesen: Eladók, másrészről

**Kiskőrös Város Önkormányzata** (székhelye: 6200 Kiskőrös, Petőfi S. tér 1., Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 724782, adószáma: 15724784-2-03, KSH-száma: 15724784-8411-321-03, képviseli: Domonyi László Mihály polgármester, lakik: 6200 Kiskőrös, Toldi u. 6.) mint **Vevő** - a továbbiakban, mint Vevő - között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

**I. Általános rendelkezések**

1./ Eladók tulajdonában állnak az alábbi Ingatlanok:

a.) a **Kiskőrös, belterület 2458. hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 1881 m2 összterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 7/26-od tulajdoni illetősége, amely valóságban a 6200 Kiskőrös, Mészáros Lőrinc u. 20. szám alatt található, valamint

b.) a **Kiskőrös, belterület 2462. hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 4019 m2 összterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 7/26-od tulajdoni illetősége, amely valóságban a 6200 Kiskőrös, Mészáros Lőrinc u. 18/1. (“felülvizsgálat alatt”) szám alatt található – továbbiakban: **Ingatlanok -**.

A fentebb megjelölt Ingatlanok tulajdoni megosztása Eladók között az alábbi:

c./ Kiskőrös, belterület 2458 hrsz. alatt felvett ingatlan

- Dr. Fried Ilona Luca Eladó I. tulajdonában áll az Ingatlan 4/26-od tulajdoni illetősége,

- Dr. Schwarcz Robert Eladó II. tulajdonában áll az Ingatlan 2/26-od tulajdoni illetősége,

- Richard Nicholas Garry Eladó III. tulajdonában áll az Ingatlan 1/26-od tulajdoni illetősége.

d./ Kiskőrös, belterület 2462 hrsz. alatt felvett ingatlan

- Dr. Fried Ilona Luca Eladó I. tulajdonában áll az Ingatlan 4/26-od tulajdoni illetősége,

- Dr. Schwarcz Robert Eladó II. tulajdonában áll az Ingatlan 2/26-od tulajdoni illetősége,

- Richard Nicholas Garry Eladó III. tulajdonában áll az Ingatlan 1/26-od tulajdoni illetősége.

Eladók tulajdonjogukat az Országos Takarnet Hálózatból lehívott tulajdoni lap szemle másolattal igazolták.

2./ A hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint a szerződés tárgyát képező Ingatlanokra az alábbi terhek vannak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba:

a./ Kiskőrös, belterület 2458 hrsz. alatt felvett ingatlanra:

- Dr. Schwarcz Robert tulajdonában álló 2/26-od tulajdoni illetőségre özvegyi jog van bejegyezve, jogosult Schwarcz Viktorné, szn.: szül.:., lakik:., (bejegyző határozatszám: 1766/1994.02.04.)

- Richard Nicholas Garry tulajdonában álló 1/26-od tulajdoni illetőség özvegyi jog van bejegyezve, jogosult Garry Oscar, lakik:., (bejegyző határozatszám: 3257/1994.03.16.)

- Az egész ingatlant terheli az NKM Áramhálózati Kft. (6724 Szeged, Kossuth Lajos sgt. 64-66.) javára 7 m2-re bejegyzett vezetékjog, (bejegyző határozat szám: 42924/2010.08.10.)

b./ Kiskőrös, belterület 2462 hrsz. alatt felvett ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba az alábbi terhek vannak bejegyezve a hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint:

- Dr. Schwarcz Robert tulajdonában álló 2/26-od tulajdoni illetőségre özvegyi jog van bejegyezve, jogosult, szn.:, szül.:, (bejegyző határozatszám: 1766/1994.02.04.)

- Richard Nicholas Garry tulajdonában álló 1/26-od tulajdoni illetőség özvegyi jog van bejegyezve, jogosult Garry Oscar, lakik:., (bejegyző határozatszám: 3257/1994.03.16.)

Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlanok a jelen szerződésben írtakon felül per-, igény- és tehermentesek, harmadik személy javára olyan jogot nem engedtek, amely Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza, vagy meggátolja. Eladók szavatosságot vállalnak továbbá azért, hogy az Ingatlanokban harmadik személy állandó lakosként, vagy ott tartózkodóként nem került bejelentésre. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel. Eladók nyilatkoznak továbbá, hogy az Ingatlanok gazdasági társaság székhelyeként, fióktelepeként, telephelyeként nem kerültek feltüntetésre a cégjegyzékben.

3./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanok vonatkozásában Vevő tulajdonostárs, így felek rögzítik, hogy Vevő a szerződés tárgyát képező Ingatlanok állagával, állapotával, elhelyezkedésével, az Ingatlanokra vonatkozó használati megosztással, az Ingatlanokra vonatkozó építésügyi hatósági előírásokkal tisztában van, ezen adatok és információk birtokában vásárolja meg az Ingatlanokat. Tekintettel arra, hogy jelen adásvételi szerződés tulajdonostársak között jön létre, így az elővásárlási jogról feleknek rendelkezniük nem kell.

4./ Eladók eladják, Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés tárgyát képező, I/1. pontban megjelölt Ingatlanokat (ott megjelölt tulajdoni illetőségeket).

5./ Dr. Fried Ilona Luca Eladó I. nyilatkozik, hogy Dr. Schwarcz Robert Eladó II., illetve Richard Nicholas Garry Eladó III. részére jelen adásvételi szerződés aláírására, illetőleg az adásvételi szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok megtételére vonatkozó teljeskörű meghatalmazást adott, melyek 1-1 db apostillel ellátott példányát Vevő részére átadja. Eladó II. és Eladó III. képviseletében Eladó I. írja alá jelen adásvételi szerződést meghatalmazottként.

6./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy özvegyi jog jogosultak Garry Oscar, Schwarcz Viktorné időközben elhaláloztak. Eladók átadják Vevő részére özvegyi jog jogosultak elhalálozásának igazolására özvegyi jog jogosultak halotti anyakönyvi kivonatának 1-1 db hiteles másolati példányát. Felek özvegyi jog jogosultak elhalálozására tekintettel kifejezetten kérik jelen szerződés aláírásával a szerződés tárgyát képező ingatlanokra bejegyzett özvegyi jog jogosultakat illető özvegyi jogok törlését az ingatlan-nyilvántartásból. Felek rögzítik, hogy özvegyi jog jogosultak elhalálozására tekintettel a szerződés tárgyát képező Ingatlanokat Vevő özvegyi jogtól mentesen vásárolja meg.

**II. Fizetési feltételek**

1./ Szerződést kötő felek az Ingatlanok kölcsönösen kialkudott vételárát mindösszesen 9.585.000,- Ft-ban, azaz Kilencmillió-ötszáznyolcvanötezer forintban határozzák meg.

A szerződés tárgyát képező Ingatlanok vételárának megosztása:

a./ Kiskőrös, belterület 2458. hrsz. alatt felvett Ingatlan 7/26-od tulajdoni illetőségének vételára 3.195.000,- Ft, azaz Hárommillió-egyszázkilencvenötezer forint.

b./ Kiskőrös, belterület 2462. hrsz. alatt felvett Ingatlan 7/26-od tulajdoni illetőségének vételára 6.390.000,- Ft, azaz Hatmillió-háromszázkilencvenezer forint.

A teljes vételárból Eladókat megillető vételár rész a tulajdoni illetőségek arányában:

- Dr. Fried Ilona Luca Eladó I-t megillető vételár rész 5.477.143,- Ft, azaz Ötmillió-négyszázhetvenhétezer-egyszáznegyvenhárom forint.

- Dr. Schwarcz Robert Eladó II-t megillető vételár rész 2.738.571,- Ft, azaz Kettőmillió-hétszázharmincnyolcezer-ötszázhetvenegy forint.

- Richard Nicholas Garry Eladó III-t megillető vételár rész 1.369.286,- Ft, azaz Egymillió-háromszázhatvankilencezer-kettőszáznyolcvanhat forint.

2./ Szerződést kötő felek nyilatkoznak, hogy a II/1. pontban írt vételárat a piaci és értékviszonyokkal arányban állónak tekintik és lemondanak jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogukról.

3./ Felek megállapodnak abban, hogy Vevő vételi szándéka megerősítéseként a kölcsönösen kialkudott vételár 10%-át, azaz 958.500,- Ft-ot, azaz Hatszázhatvankettőezer-háromszáznyolc forintot „foglaló” jogcímén Eladóknak megfizet azt követő három munkanapon belül, hogy jelen adásvételi szerződést mindkét fél aláírásával ellátja (az utóbb aláíró fél aláírásának dátumától számított három munkanapon belül).

Vevő a „foglaló” összegét Eladó I. .-nél vezetett számú bankszámlájára köteles átutalni.

Felek rögzítik, hogy a „foglaló” jogi természetével és tartalmával tisztában vannak, a Ptk. 6:185. §-ban foglaltakat ismerik, megértették, erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megkapták. Tisztában vannak azzal, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott „foglalót” elveszíti, a kapott „foglalót” kétszeres összegben köteles visszafizetni. Abban az esetben, amennyiben a szerződés meghiúsulásáért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy az adott „foglaló” visszajár. A „foglaló” összegét Felek a vételárba beszámítják. A „foglaló” kikötésére feleket jelen szerződésből eredő kötelezettségvállalásuk megerősítéseként kerül sor.

Vevő a fennmaradó 8.626.500-Ft azaz nyolcmillió-hatszázhuszonhatezer-ötszáz forint vételárat a jelen adásvételi szerződés valamennyi fél általi aláírását követő 15 napon belül átutalással fizeti meg Eladó I. .-nél vezetett bankszámlájára történő átutalással azt követően, hogy Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme a szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdoni lapján széljegyként feltüntetésre került és az ingatlanok a jelen szerződésben írtakon felül per-, igény- és tehermentesek. Felek a vételárat azon a napon tekintik megfizetettnek, amely napon az jóváírásra került Eladó I. fenti bankszámláján.

Eladó II. és Eladó III. jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vételár az itt írtak szerint Eladó I. bankszámlájára átutalással kerüljön teljesítésre, azt saját kezükhöz történő hatályos teljesítésként elfogadják. Eladó I. a részére megfizetett vételárral elszámol Eladó II. és Eladó III. felé.

4./ Felek rögzítik, hogy abban az esetben, amennyiben a II/1. pontban írt vételárat Vevő Eladók részére megfizeti, úgy Eladóknak semmilyen jogcímen további vagyonjogi követelésük a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőségek adásvételével kapcsolatban Vevővel szemben nincsen.

5./ Abban az esetben, amennyiben Vevő a vételár megfizetésével esedékességet követő 15 napon túli késedelembe esik, úgy Eladók jogosultak jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, mely esetben Felek az eredeti állapotot állítják helyre.

**III. Tulajdonjog átszállása, birtokbaadás**

1./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy Vevő részben saját tulajdonként, részben bérleti szerződés alapján a szerződés tárgyát képező I/1. pontban megjelölt Ingatlanok birtokában van, így feleknek a birtokbaadásról rendelkezniük nem kell.

2./ Tekintettel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőségek, illetőleg a I/1. pontban megjelölt Ingatlanok egésze birtokában van Vevő, így Vevő viselte, viseli jelen szerződés megkötésének időpontjában is az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait.

3./ Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga a szerződés tárgyát képező Ingatlanok 7/26-7/26 tulajdoni illetőségére az ingatlan-nyilvántartásban a vételár teljes megfizetése esetén adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Eladók jelen szerződés aláírásával ügyvédi letétbe helyezik az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog átruházáshoz hozzájáruló nyilatkozatuknak 5 db ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott példányát azzal a letevői utasítással, hogy letéteményes abban az esetben jogosult és köteles azt Vevő részére kiadni, illetve tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemként továbbítani a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.-höz, amennyiben Vevő hitelt érdemlően bizonyítja a teljes vételár Eladók részére történt szerződésszerű megfizetését (igazolás módja: teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt Eladói nyilatkozat a teljes vételár megfizetéséről avagy pénzintézeti átutalási megbízás a teljes vételár Eladók részére történő Vevői megfizetéséről).

4./ Eladók jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemként benyújtsa az illetékes Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.-höz azzal, hogy felek kérik az eljárás függőben tartását az Inytv. 47/A.§ (1.) bek. b./ pontja alapján Eladók tulajdonjog átruházásához hozzájáruló nyilatkozatának kiadásáig, legkésőbb jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónap elteltéig.

**IV. Vegyes rendelkezések**

1./ A Kormány a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 03.) számú kormányrendelet értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Kiskőrös Város Önkormányzatának Polgármestere a /2020. sz. határozatával hozzájárult a tulajdonjog átruházáshoz, és az Önkormányzat képviseletében jogosult a szerződés megkötésére.

2./ A jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket, és a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díjat Vevő viseli. Felek megállapítják, hogy az 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bek. b) pontja alapján (teljes személyes illetékmentességben részesülnek a helyi önkormányzatok) az adásvétel mentes a visszterhes vagyonszerzési illeték alól.

3./ Eladók nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban adóbejelentési-, és a vonatkozó jogszabályok szerint esetlegesen adófizetési kötelezettségük áll fenn.

4./ Eladó I. nyilatkozik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgár, Eladó II. nyilatkozik, hogy cselekvőképes nagykorú amerikai állampolgár, míg Eladó III. nyilatkozik, hogy cselekvőképes nagykorú brit (Egyesült Királyság) állampolgár. Vevő képviselője pedig kijelenti, hogy Vevő Magyarországon bejegyzett önkormányzat, képviseleti jogosultsága pedig a mai napon is fennáll, továbbá felek nyilatkoznak, hogy szerződéskötési, valamint tulajdonszerzési korlátozás vagy tilalom hatálya alatt nem állnak.

5./ Szerződést kötő felek nyilatkoznak, hogy jelen szerződés rendelkezései szerződéses akaratuknak mindenben megfelelnek, így azt ügyvédi tényvázlatként is aláírják.

6./ Felek meghatalmazzák a Csvila Ügyvédi Irodát (székhely: 6722 Szeged, Kálvária sgt. 19.; eljáró ügyvéd: Dr. Csvila István; KASZ: 36058615) jelen szerződés elkészítésével és Vevő tulajdonjogának bejegyzése, Eladók tulajdonjogának törlése, valamint özvegyi jog jogosultak özvegyi jogának törlése érdekében képviseletük ellátásával (mely meghatalmazás kiterjed az Ingatlanokra bejegyzett özvegyi jogok törlése érdekében a képviselet ellátására) a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. előtt, mely meghatalmazást ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés aláírásával is elfogadja.

7./ A szerződés egyes rendelkezéseinek érvénytelensége az egész szerződést nem teszi érvénytelenné. Ebben az esetben felek kötelezettséget vállalnak az együttműködésre, az érvénytelen rész kiküszöbölésére.

8./ Tekintettel arra, hogy mindkét ingatlanban már résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészt, így a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3.§ (4) bek. b./ alapján energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges, azt Vevő nem kéri Eladótól. Tekintettel arra, hogy tulajdonostárs részére történik az értékesítés, így elővásárlási jogról rendelkezni nem szükséges.

9./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. A felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történik, a Pmt. szabályai szerint. Szerződő felek a Pmt. 8. § (1) bek. előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során Eladók a saját nevükben (Eladó II., Eladó III. képviseletében Eladó I. meghatalmazottként jár el), Vevő képviselője az Önkormányzat képviseletében jár el. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a felek adatait a jelen ügylethez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje.

Felek jelen okirat aláírásával is 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 törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

10./ Jelen szerződés a felek által a szerződést utoljára aláíró szerződő fél aláírásával jön létre.

11./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a 2013. évi V. tv. (Polgári Törvénykönyv) rendelkezései az irányadóak.

Felek a jelen szerződést elolvasást követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.