*2. 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 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:, 1952.08.08., 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 áll a **Kiskőrös, belterület 2463. hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 1560 m2 összterületű, kivett rendőrség megnevezésű, valóságban 6200 Kiskőrös, Kossuth Lajos u. 19. szám alatt található ingatlan 7/26-ed tulajdoni illetősége az alább részletezett megoszlás szerint – továbbiakban: **Ingatlan –**:

* Dr. Fried Ilona Luca Eladó tulajdonában áll az Ingatlan 4/26-od tulajdoni illetősége
* Dr. Schwarcz Róbert Eladó tulajdonában áll az Ingatlan 2/26-od tulajdoni illetősége
* Richard Nicholas Garry Eladó tulajdonában áll az Ingatlan 1/26-od tulajdoni illetősége.

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

2./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőséget, Ingatlant az alábbi bejegyzett jogok terhelik:

1. III/1 alatt bejegyzett özvegyi jog terheli Dr. Schwarcz Róbert tulajdonában álló, 2/26-od tulajdoni illetőséget. Jogosult: Schwarcz Viktorné (születési név: , született:., lakik:., (bejegyző határozatszám: 1766/1994.02.04.)
2. III/2 alatt bejegyzett özvegyi jog Richard Nicholas Garry tulajdonában álló 1/26-odbeli tulajdoni illetőségre. Jogosult: Garry Oscar, lakik: , (bejegyző határozatszám: 3257/1994.03.16.)

Az Ingatlan tulajdoni lapján az Ingatlan helyi egyedi vélelme került feltüntetésre, (bejegyző határozat szám: 36353/2/2019.07.16.)

Eladó II és Eladó III nyilatkozik, hogy Schwarz Viktorné, valamint Garry Oscar özvegyi jog jogosultak időközben elhunytak, átadják ennek igazolására özvegyi jog jogosultak halotti anyakönyvi kivonatának hiteles másolati példányát. Felek özvegyi jog jogosultak elhalálozására tekintettel kérik Schwarz Viktorné és Garry Oscar javára bejegyzett özvegyi jog ingatlan-nyilvántartási törlését, Vevő a szerződés tárgyát képező Ingatlanokat ezen özvegyi jogoktól mentesen szerzi meg.

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

4./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Kiskőrös belterület 2463 hrsz. alatt felvett Ingatlan tulajdonostársait elővásárlási jog illeti meg jelen Adásvételi szerződéssel összefüggésben. Eladók vállalják, hogy Vevő vételi ajánlatát teljes terjedelmében tulajdonostársakkal közlik, tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát beszerzik, illetve ennek hiányában átadják Vevő részére a tulajdonostársak elővásárlási jogra felhívó nyilatkozatának 1 db eredeti példányát és ezen felhívás ajánlott tértivevényes postai küldeményként való feladását alátámasztó dokumentumokat, továbbá a küldemény átvételét igazoló postai dokumentumot. Eladók megbízzák jelen szerződés aláírásával a Csvila Ügyvédi Irodát (6722 Szeged, Kálvária sgt. 19.), hogy az elővásárlásra jogosultak részére a vevői vételi ajánlatot közölje. Vevő nyilatkozik, hogy tudomással bír arról, hogy abban az esetben, amennyiben elővásárlásra jogosult, gyakorolja elővásárlási jogát, úgy az adásvételi szerződés Eladók és elővásárlási jogot gyakorló tulajdonostárs között jön létre. Abban az esetben, amennyiben tulajdonostárs elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, úgy a vételárat köteles Eladók részére 15 napon belül megfizetni, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatos költségként Vevő részére 150.000,- Ft + ÁFA összeget egyidejűleg megfizetni.

Szerződést kötő felek rögzítik, hogy Schwarcz Emil 2/26-od tulajdoni illetőség tekintetében tulajdonostárs (tulajdoni lap II/4.) tulajdoni lap szerinti azonosítható lakcímmel nem rendelkezik, így részére a tulajdonostársat megillető elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozat kézbesítése nem lehetséges.

Szerződést kötő felek rögzítik, hogy Szendrői Miklós 2/26-od tulajdoni illetőség tekintetében tulajdonostárs (tulajdoni lap II/7.) tulajdoni lap szerinti azonosítható lakcímmel nem rendelkezik, így részére a tulajdonostársat megillető elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozat kézbesítése nem lehetséges.

5./ Vevő nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant megtekintette, annak állagával tisztában van.

6./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy Eladók Vevőt tájékoztatták a szerződés tárgyát képező ingatlan használati megosztásáról, így Vevő nyilatkozik, hogy tudatában van annak, hogy az általa megvásárolt ingatlan tulajdoni hányad a Kiskőrös, Kossuth Lajos út 19. szám alatti ingatlan mely részének kizárólagos használatára jogosítja. Ezen információk birtokában köti meg jelen szerződést.

7./ Eladók eladják, Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés tárgyát képező, I/1. pontban megjelölt ingatlan 7/26-od tulajdoni hányadát.

8./ Eladó I. és Eladó II. nyilatkozik, hogy Eladó I-t jelen szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítésével kapcsolatosan teljeskörűen meghatalmazta, mely meghatalmazás alapján jogosult Eladó I. jelen adásvételi szerződés aláírására és az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog átruházó nyilatkozat kiadására. Eladó I. átadja apostillel ellátott Eladó II-től és Eladó III-tól származó meghatalmazásának 1 db eredeti példányát Vevő részére.

**II. Fizetési feltételek**

1./ Szerződést kötő felek az Ingatlan (7/26-ed tulajdoni illetőség) kölcsönösen kialkudott vételárát 6.623.077,- Ft-ban azaz Hatmillió-hatszázhuszonháromezer-hetvenhét forintban határozzák meg.

Eladókat az itt megjelölt vételár tulajdoni illetőségeik arányában illeti meg:

a./ Eladó I. 3.784.615,- Ft, azaz forint vételárra jogosult.

b./ Eladó II. 1.892.308,- Ft, azaz Egymillió-nyolcszázkilencvenkettőezer-háromszáznyolc forint vételárra jogosult.

c./ Eladó III. 946.154,- Ft, azaz Kilencszáznegyvenhatezer-egyszázötvennégy forint vételárra jogosult.

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 662.308,- 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 .-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 5.960.769.-Ft, azaz ötmillió-kilencszázhatvanezer-hétszázhatvankilenc forint vételárat azt követő 15 napon belül fizeti meg Eladó I. részére Eladó .-nél vezetett bankszámlájára történő átutalással, hogy Eladók átadják Vevő részére az elővásárlási jogosult tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát avagy elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogra történő felhívásának átvételét igazoló postai tértivevény 1 pl-t és elővásárlásra jogosultak a megadott határidőn belül elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot nem tettek, továbbá Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme az Ingatlan tulajdoni lapján minden más széljegyet megelőzően feltüntetésre került és az Ingatlan per-, igény- és tehermentes. Tulajdonostársak postai úton történő értesítése esetén az értesítés kézhezvételét és a felhívásban írt elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő eredménytelen elteltét a postai értesítést végző Csvila Ügyvédi Iroda igazolja Vevő felé.

4./ Eladó II. és Eladó III. jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az őket megillető vételár rész Eladó I. jelen szerződésben feltüntetett bankszámlájára kerüljön átutalásra, ezt saját kezükhöz történő teljesítésnek elismerik. Eladó I. vállalja, hogy Eladó II-vel és Eladó III-al a vételár tekintetében elszámol.

5./ Abban az esetben, amennyiben Vevő a vételár megfizetésével esedékességet követő 30 napon túli késedelembe esik és írásbeli felszólítást követő 8 napon belül sem fizeti meg teljes mértékben a jelen szerződés II/1. pontjában írt vételárat, úgy Eladók jogosultak jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, mely esetben felek az eredeti állapotot állítják helyre.

**III. Tulajdonjog átszállása, birtokbaadás**

1./ Eladó I. Eladó II. és Eladó III. meghatalmazása alapján a vételár vevő részéről történő teljes kiegyenlítése napján bocsátja Vevő birtokába a szerződés tárgyát képező Ingatlant. A birtokbaadásról a felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

2./ Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlant Eladók nem birtokolják, használták, így a közüzemi szolgáltatóknál fennálló esetleges tartozások megfizetéséért felelősséget nem vállalnak. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra vonatkozó közműszolgáltatásra Hachbold Mihályné (születési neve:, anyja neve:, lakik: született:., személyi igazolvány száma:, személyi száma:, adóazonosító jele:, állampolgársága:) kötött szerződést, mint az Ingatlant használó, így a közmű költségek megfizetésére ő köteles.

3./ Eladók a vételár teljes megfizetése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz jelen szerződés aláírásával, hogy Vevő tulajdonjoga a szerződés tárgyát képező Ingatlanra (Kiskőrös, belterület 2463 hrsz. alatt felvett ingatlan 7/26-ed tulajdoni illetősége) vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Eladók jelen szerződés aláírásával ügyvédi letétbe helyezik tulajdonjog átruházáshoz hozzájáruló nyilatkozatuk 5 db ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott eredeti példányát okiratszerkesztő ügyvédi irodánál 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 megfizetését (igazolás módja: Eladók által aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt Eladói nyilatkozat a teljes vételár megfizetéséről avagy pénzintézeti átutalási megbízás a teljes vételár Eladók részére történő szerződésszerű megfizetéséről).

4./ Eladók hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemként benyújtsa a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.-höz azzal, hogy felek kérik az eljárás függőben tartását Inytv. 47/A.§ (1) bek. b./ pontja alapján Eladók tulajdonjog átruházó nyilatkozatának kiadásáig legkésőbb jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási 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. cselekvőképes nagykorú amerikai állampolgár, Eladó III. cselekvőképes nagykorú Brit (Egyesült Királyság) állampolgár, míg Vevő képviselője kijelenti, hogy Vevő magyarországi önkormányzat és 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 a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. előtt, mely meghatalmazást ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés aláírásával is elfogadja. A meghatalmazás kiterjed az Ingatlanra bejegyzett özvegyi jog törlése érdekében a jogi képviselet ellátására.

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./ Az Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3. § (3) bek. értelmében az Eladók az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig kötelesek a Vevőnek átadni az ingatlan energetikai tanúsítványát (a továbbiakban Energetikai tanúsítvány). Ez az Eladók kellékszavatossági kötelezettsége körébe tartozik.

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 Eladó a saját nevében, 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./ 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.