*Melléklet a 113/2024. számú Képviselő-testületi határozathoz*

**Adásvételi szerződés**

Amely létrejött egyrészről

**Györgye Pál** (születési neve: , születési hely, idő: ., anyja neve: , lakik: ., személyi száma: adóazonosító jele: , állampolgárság: ) mint eladó– a továbbiakban mint **Eladó** – 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,) mint vevő– a továbbiakban, mint **Vevő** – Eladó és Vevő a továbbiakban együtt **Felek ill. Szerződő felek –** között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

**I. Általános rendelkezések**

1./ Eladó 1/1-ed (a tulajdoni lap II/7. és II/8. sorszáma alatt) arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Kiskőrös, belterület 4901/10 hrsz.** alatt felvett, mindösszesen 880 m2 területű, kivett lakóház, udvar megnevezésű, természetben 6200 Kiskőrös, Délibáb utca 63. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban **Ingatlan**).

Eladó tulajdonjogát az országos takarnet hálózatból lehívott tulajdoni lap szemle másolattal igazolta. Felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől átvették az Ingatlan mai napon kelt e-hiteles tulajdoni lapjának egy-egy példányát, valamint annak tartalmát a Felek megismerték. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának tartalma mindenben megfelel a valóságnak, teljeskörűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket.

2./ A hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint a szerződés tárgyát képező Ingatlanra terhek nem kerültek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.

3./ Eladó szavatosságot vállal az alábbiakért:

3.1. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan per-, igény- és tehermentes, harmadik személy részére olyan jogot nem engedett, amely Vevő kizárólagos tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná, így az Ingatlant nem terhelte meg, arra vonatkozóan vételi jogot harmadik személynek nem engedett, az Ingatlanra vonatkozóan adásvételi előszerződést vagy végleges szerződést nem kötött. Eladó nyilatkozik továbbá, hogy az Ingatlan gazdasági társaság székhelyeként, fióktelepeként, telephelyeként cégjegyzékben való feltüntetésére hozzájárulást senkinek nem adott, azok bejegyzéséről tudomással nem bír.

3.2. Az Ingatlan a jelen szerződés aláírásakor az Eladó tulajdonát képezi, és tulajdonszerzése a jogszabályokban foglaltaknak mindenben megfelelt, továbbá az Ingatlan köztartozásoktól mentes.

3.3. Az Ingatlan nem képezi örökségi, házassági vagyonjogi vagy más jogvita tárgyát vagy bizalmi vagyonkezelés tárgyát, az Ingatlant gazdasági társaságba nem apportálták, az Ingatlanban nem folytattak környezetszennyező, -károsító, vagy más jogsértő tevékenységet. Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan házastársi vagyonközösség részét nem képezi.

3.4. Az Ingatlan tekintetében nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem hatósági, sem pedig más ilyen jellegű eljárás és ennek veszélye nem is fenyeget, valamint az Ingatlanra vonatkozóan nincsen olyan hatósági kötelezés, amely büntetés, bírság megfizetésére, vagy egyéb jogcselekmény végzésére kötelezi az Ingatlan mindenkori tulajdonosát.

3.5. Az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog nem áll fenn, arra jogosult személy nincs, valamint az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn vételi vagy visszavásárlási joga vagy bérleti vagy használati joga.

3.6. Az Ingatlan vonatkozásában nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek az Ingatlan tulajdoni lapján nincsenek feltüntetve.

3.7. Az Eladó az Ingatlan fenntartása, karbantartása, állagának megőrzése, használata és hasznosítása során a jogszabályi előírásokat és hatósági rendelkezéseket betartotta, a szükséges engedélyeket megkapta, így az Ingatlan végleges használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

3.8. Az Ingatlanban lévő közműrendszer rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.

3.10. Köztartozás, közüzemi díj-, közműszolgáltatói visszakapcsolási díj-, és egyéb, az Ingatlan tulajdonosát, használóját terhelő tartozás, költség, bírság, illetve adók módjára behajtandó tartozás az Ingatlan tekintetében nem áll fenn.

3.12. Eladó tulajdonosa a szerződés tárgyát képező Ingatlannak, azzal jogosult rendelkezni. Jelen adásvételi szerződés megkötését követően Vevő tulajdonjogának megszerzéséig Eladó a szerződés tárgyát képező Ingatlant nem terhelheti meg, vállalja annak állagának megőrzését, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy harmadik személlyel az Ingatlanra vonatkozóan szerződést nem köt, azzal nem rendelkezik.

3.13. A jelen adásvétel tekintetében az Eladó nem alanya az általános forgalmi adónak.

3.14. Eladó rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges képességgel, továbbá a jelen szerződés érvényességéhez semmilyen harmadik személy vagy szerv jóváhagyása, vagy hozzájárulása nem szükséges.

4./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy Vevő a szerződés tárgyát képező Ingatlan állagával, állapotával, elhelyezkedésével tisztában van, ezen adatok és információk birtokában vásárolja meg az Ingatlant.

5./ Eladó Kiskőrös, belterület 4901/10 hrsz.-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát jelen szerződéssel eladja Vevőnek. Vevő az Ingatlant, azaz a Kiskőrös, belterület 4901/10 hrsz.-ú Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát teljes egészében, valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészével együtt jelen szerződéssel Eladótól megvásárolja.

**II. Fizetési feltételek**

1./ Szerződést kötő felek az Ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát mindösszesen 6.500.000,- Ft-ban, azaz Hatmillió-ötszázezer forintban határozzák meg.

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./ Vevő a teljes vételárból 2.500.000,- Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint összeget a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 3 napon belül Eladó által megjelölt 11773322-03096556 számú bankszámlájára átutalással fizeti meg az alábbi, együttes feltételek teljesülése esetén:

* Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme a szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni lapján széljegyként feltüntetésre került és
* az Ingatlan per-, igény- és tehermentes.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy a II/3. pont szerint megfizetett összegből 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összeget foglalónak tekintenek, az foglalóként került Eladó részére átadásra.

A Felek nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével és tartalmával tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy a szerződés teljesülésének meghiúsulásáért felelős szerződő fél az adott foglalót elveszíti, míg a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszafizetni. Amennyiben a szerződés meghiúsulásáért mindkét fél felelős, vagy egyik fél sem felelős, úgy az adott foglaló visszajár. A foglaló kikötésére a Feleket jelen szerződésből eredően terhelő kötelezettségvállalások megerősítéseként került sor. Felek tudomásul vették az Okiratszerkesztő ügyvéd foglalóval kapcsolatos figyelmeztetését.

4./ Vevő a teljes vételárból fennmaradó 4.000.000,- Ft, azaz Négymillió forint összeget az Ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg, de legkésőbb 2025. február 15. napjáig fizeti meg Eladó által megjelölt 11773322-03096556 számú bankszámla számra átutalással a II/3. pontban rögzített feltételek teljesülése esetén.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az egyes vételárrészletek II/.3 és II/4. pontjaiban rögzített bankszámlaszámra történő Vevő általi átutalását 3 munkanapon belül e-mail üzenetben igazolja Okiratszerkesztő ügyvéd részére az [office@csvila.hu](mailto:office@csvila.hu) e-mail címre történő üzenetküldéssel.

5./ Felek a vételárat azon a napon tekintik megfizetettnek, amely napon az jóváírásra került Eladó II/.3 és II/4. pontjaiban rögzített bankszámláján. Eladó a II/.3 és II/4. pontjaiban írt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként kifejezetten kéri és elfogadja.

6./ Felek rögzítik, hogy abban az esetben, amennyiben a II/1. pontban írt vételárat Vevő Eladó részére megfizeti, úgy Eladónak semmilyen jogcímen további vagyonjogi követelése a szerződés tárgyát képező Ingatlan adásvételével kapcsolatban Vevővel szemben nincsen.

7./ Amennyiben a Vevő bármely vételárrész megfizetésével késedelembe esik, úgy napi 5.000,- Ft kötbér fizetésére köteles azzal, hogy amennyiben Vevő 30 napon túli késedelembe esik, úgy az Eladó jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, mely esetben a Felek az eredeti állapotot állítják helyre a foglaló jogkövetkezményeinek Vevő terhére való alkalmazása mellett.

8./ Felek nyilatkoznak, hogy jelen szerződéstől kizárólag a jelen szerződésben meghatározott esetekben, illetve a másik fél súlyos szerződésszegése esetén jogosultak elállni.

**III. Tulajdonjog átszállása, birtokbaadás**

1./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy Eladó az Ingatlant legkésőbb 2025. február 15. napjáig adja Vevő birtokába kiürített, beköltözhető állapotban, birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett, amelyben rögzítik a mérőórák állását. A birtokbaadáskor az Eladó köteles igazolni a közüzemi díjtartozások nemlegességét.

Szerződést kötő felek rögzítik, hogy az Ingatlan áram-és vízközművekkel ellátott. Az Ingatlan közmű ellátottságával Vevő tisztában van, ennek ismeretében kötik meg felek az adásvételi szerződést.

Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokbaadást követően az Ingatlanban maradt ingóságokkal összefüggésben Vevő jogosult rendelkezni, amennyiben azokat Eladó nem szállítja el, Vevővel szemben a birtokbaadást követően igényt nem támaszthat, arról jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul lemond.

2./ A birtokbaadásig az Eladó viseli az Ingatlan terheit, míg a birtokbavételtől a Vevő viseli az Ingatlan terheit és szedi hasznait.

3./ Amennyiben Eladó jelen szerződésben rögzített határidőben az Ingatlant nem adja Vevő birtokába, úgy napi 5.000,- Ft kötbér megfizetésére köteles azzal, hogy Vevő jogosult a fennmaradt vételárból az őt megillető kötbér összegét levonni, tartozásába beszámítani, és ezen csökkentett összeget megfizetni Eladó részére. Abban az esetben, amennyiben Eladó az Ingatlan birtokbaadásával 30 napon túli késedelembe esik, úgy Vevő jogosult jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, mely esetben felek az eredeti állapotot állítják helyre a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

4./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Eladó a birtokbaadás napjáig az Ingatlanból, mint bejelentett lakcímről kijelentkezik.

5./ A birtokbaadást követő 15 napon belül a Vevő köteles a közműszolgáltatókkal saját nevére közműszolgáltatási szerződést kötni.

6./ Az Eladó a jelen szerződés II/3. pontjában írt első vételár részlet és foglaló (2.500.000,- Ft) megfizetéséig tulajdonjog fenntartással él. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga a szerződés tárgyát képező Ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségére az ingatlan-nyilvántartásban 2.500.000,- Ft, megfizetése esetén adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Eladó jelen szerződés aláírásával ügyvédi letétbe helyezi az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog átruházáshoz hozzájáruló nyilatkozatának 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 Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.-höz, amennyiben Vevő hitelt érdemlően igazolja 2.500.000,- Ft (első vételár részlet és foglaló), Eladó részére történt szerződésszerű megfizetését (igazolás módja: teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt Eladói nyilatkozat 2.500.000,- Ft, megfizetéséről avagy pénzintézeti átutalási megbízás 2.500.000,- Ft, Eladó részére történő Vevői megfizetéséről).

7./ Az Eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő a jelen szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemként benyújtsa az illetékes Földhivatali Osztályhoz azzal, hogy a Felek kérik az eljárás függőben tartását az Inytv. 47/A. § (1) bek. b) pontjára hivatkozással az Eladó tulajdonjog átruházáshoz hozzájáruló nyilatkozatának kiadásáig, de legkésőbb a jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónap elteltéig.

Okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződést felek általi aláírást követő 3 munkanapon belül benyújtani köteles az illetékes Földhivatali Osztályhoz.

**IV. Vegyes rendelkezések**

1./ Jelen szerződés mellékeltét képezi Kiskőrös Város Önkormányzatának .............. sz. képviselő-testületi határozata, mely jelen adásvételi szerződés megkötését jóváhagyta.

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./ Eladó nyilatkozik, hogy tudomással bír arról, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban adóbejelentési-, és a vonatkozó jogszabályok szerint esetlegesen adófizetési kötelezettsége áll fenn.

4./ Eladó nyilatkozik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar 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, Eladó tulajdonjogának törlése érdekében képviseletük ellátásával a Bács-Kiskun Vármegyei 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./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontjai értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő tulajdonosváltáskor. Eladók átadják a felülvizsgálat elvégzését tanúsító igazolást Vevő részére.

9./ Az Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3. § (3) bek. értelmében az Eladónak a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatnia az Energetikai tanúsítványt vagy annak másolatát a leendő Vevőnek, és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kell adnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a Vevőnek (a továbbiakban Energetikai tanúsítvány). Ez az Eladó kellékszavatossági kötelezettsége körébe tartozik. Jelen szerződés ellenjegyzésének és az ingatlan-nyilvántartási átvezetésnek nem akadálya az energetikai tanúsítvány hiánya.

10./ 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.

12./ Jelen szerződés a felek írásban módosíthatják.

13./ 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.

Kiskőrös, 2024. december .......

|  |  |
| --- | --- |
| ...........................  Györgye Pál  Eladó | ...........................  Kiskőrös Város Önkormányzata  képv.: Domonyi László Mihály polgármester  Vevő |

Dr. Csvila István ügyvéd (Csvila Ügyvédi Iroda, 6722 Szeged, Kálvária sgt. 19., KASZ szám: 36058615) készítettem és ellenjegyzem Kiskőrösön, 2024. december ....... napján:

Az önkormányzati vagyonról, a vagyon hasznosításáról szóló 26/2012. (XII. 19.) önk. rendelet 11. § (2) bek. alapján ellenjegyzem Kiskőrösön, 2024. december ....... napján:

.........................................................

Dr. Turán Csaba

Jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem Kiskőrösön, 2024. december ....... napján:

.......................................................................

Molnár Éva

pénzügyi osztályvezető