

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről **Takács-Hajnal Ágnes** (születési neve: Hajnal Ágnes, született: Budapest 12., 1977.02.17., anyja neve: Szabó Mária Anna, személyi azonosító jele: 2-770217-0694) 2120 Dunakeszi, Németh László köz 4. szám alatti lakos, mint eladó ( a továbbiakban: **Eladó**)

másrésről **Takács Gergely Tamás** (születési neve: Takács Gergely Tamás, született: Budapest 07., 1981.08.25., anyja neve: Maciejewska Malgorzata Katarzyna, személyi azonosító jele: 5-810825-3809) 1145 Budapest, Róna utca ..... szám alatti lakos, mint holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultja (a továbbiakban: **Hasznélvező**)

harmadrésről **Óbudavár Község Önkormányzata** (székhely: 8272 Óbudavár, Fő utca 18/l., statisztikai számjele: 15431624-8411-321-19, adószáma: 15431624-1-19, törzskönyvi azonosító száma: 431626, államháztartási egységi azonosító: 723158, képviseli: Végh Tamásné polgármester), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
  - a. az **óbudavári 14/1** helyrajzi számú, 1316 m<sup>2</sup> területű, „beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan.
 

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén helyezkedik el.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan a 21/2004. (X.12.) NKÖM rendelet alapján műemléki környezetben helyezkedik el.

A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan tehermentes.
  - b. az **óbudavári 15** helyrajzi számú, 1866 m<sup>2</sup> területű, „lakóház, udvar gazdasági épület” megnevezésű, természetben Óbudavár, Fő utca 13. szám alatt található belterületi ingatlan
 

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén helyezkedik el.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan a 21/2004. (X.12.) NKÖM rendelet alapján műemléki környezetben helyezkedik el.

A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan terheli a III/2. sorszám alatt, Takács Gergely Tamás javára a 32145/3/2014. számú határozattal bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog.
2. **Eladó eladja, Vevő megveszi 1/1** arányban az 1. pontban meghatározott ingatlanokat, mint dologösszességet az általa megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen kialakított **15.500.000,- Ft**, azaz tizenötmillió-ötszázezer forint vételárért. Szerződő felek 1.a pontban meghatározott ingatlan forgalmi értékét 1.500.000,- Ft összegben, az 1.b pontban meghatározott ingatlan forgalmi értékét 14.000.000,-Ft összegben határozzák meg. A szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
3. **Takács Gergely Tamás** ezzel egyidejűleg **ellenérték nélkül lemond az óbudavári 15 helyrajzi számú ingatlanon fennálló holtig tartó hasznélvezeti jogáról** Eladó javára.
4. Szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén helyezkednek el, így vonatkozik rájuk a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése, mely szerint védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor

Takács-Hajnal Ágnes  
eladó

Takács Gergely Tamás  
hasznélvező

Óbudavár Község Önkormányzata  
vevő  
képviselet:  
Végh Tamásné polgármester

Dr. Földesi Csaba  
ügyvéd

az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság – más jogosultakat megelőzően – jogosult gyakorolni. Jelen szerződés hatályosulásához így szükséges a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata.

5. Vevő a 2. pontban megjelölt vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladónak:
  - a. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés **hatályosulásának napjától számított 15 napon belül** megfizet Eladó részére **vételár-részlet jogcímén 1.550.000,- Ft-ot**, azaz egymillió-ötszázötvenezer forintot Eladó Kinizsi Banknál vezetett 73200165-16045691 számú számlájára történő átutalással. Szerződő felek a vételár-részletet akkor tekintik teljesítettnek, amikor az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.
  - b. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés **hatályosulásának napjától számított 120 napon belül a Kormány 1818/2016. (XII.22.) Korm. határozata** szerinti támogatásból megfizet Eladó részére **vételár-részlet jogcímén 13.950.000,- Ft-ot**, azaz tizenhárommillió-kilencszázötvenezer forintot, mint utolsó vételár-részletet Eladó Kinizsi Banknál vezetett 73200165-16045691 számú számlájára történő átutalással. Szerződő felek a vételár-részletet akkor tekintik teljesítettnek, amikor az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.
6. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat megtekintette és megismerte, így azok műszaki állapotával tisztában van. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanoknak általa ismert rejtett hibája nincsen, továbbá Vevő tulajdonszerzését akadályozó, általa ismert körülmények nem állnak fenn. Eladó jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal az 1. pontban körülírt ingatlanok -1. pontban megjelölt terheken kívüli- **per-, teher- és igénymentességéért**, továbbá azért, hogy az ingatlanokat adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások nem terhelik.
 

Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlanokat gazdasági társaságba nem apportálta, azt semminemű fedezetként fel nem ajánlotta, másnak birtokába, használatába még részben sem adta, illetve arra semmiféle olyan jogviszonyt nem létesített, mely Vevő részéről a per-, teher- és igénymentes tulajdonba vételt, illetve a tényleges birtokbavételt bármely módon akadályozná, vagy korlátozná.

Eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlanokra vonatkozóan az ingatlanügyi hatóságnál térképezési hiba kijavítása iránti eljárás nincsen folyamatban, azok ingatlan-nyilvántartási térkép szerinti jogi határvonala a természetbeni határvonallal megegyezik.

A jelen pontban írtakért Eladó az ingatlan tekintetében teljes körű jog- és kötelezettséget vállal.
7. Eladó kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.
8. Szerződő felek kikötik, hogy amennyiben a jelen szerződés átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtásáig az ingatlanokat bármely módon megterhelik, akkor a tehermentesítésre fordított költségek Eladót terhelik. Amennyiben a tehermentesítéssel kapcsolatosan Vevő bármely költséget visel, jogosult beszámítással élni, s a vételárat a költségekkel csökkentet arányban megfizetni.
9. Szerződő felek megállapodása alapján **Eladó** az 1. pontban meghatározott ingatlanok **birtokát a teljes vételár kifizetését követő 8 napon belül** köteles Vevőre átruházni. Vevő a birtokbaadás időpontjától viseli az ingatlanok terheit és húzza azok hasznait, továbbá ezen időpont irányadó a kárveszély átszállása szempontjából is.
10. Eladó a vételár teljes kifizetéséig **fenntartja tulajdonjogát**, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő javára szóló bejegyzési engedélyt állít ki, melyben **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja Vevő „**vétel**” jogcímén történő **1/1** arányú **tulajdonjogának** ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az **óbudavári 14/1** helyrajzi számú és az **óbudavári 15** helyrajzi számú ingatlanokra. A bejegyzési engedélyt Eladó okiratszerkesztő ügyvédnél 6 eredeti példányban letétbe elhelyezi, melyet eljáró ügyvéd a vételár Eladó részére történt hiánytalan kifizetését követően jogosult és köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetését igazoló Eladó általi nyilatkozatot, avagy banki visszavonhatatlan átutalási bizonylatot haladéktalanul átadják eljáró ügyvéd részére.

A fentiekre tekintettel szerződő felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy Eladó fentiekben hivatkozott tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatának csatolásáig, de legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történt benyújtását követő 6 hónapig a beadvány elintézését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja értelmében **tartsa függőben**.

11. **Takács Gergely Tamás** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja az **óbudavári 15** helyrajzi számú ingatlanra bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogának törléséhez „**haszonélvezeti jogról történt lemondás**” jogcímén.
12. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló **176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet** 1. § (3) bekezdése értelmében az épület **energetikai jellemzőit** a rendelet előírásai szerint – amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal – tanúsítani kell meglévő épület (önálló rendeltetési egység, lakás) ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén, melynek elkészítéséről és Vevőknek történő átadásáról a tulajdonosok kötelessége gondoskodni.  
Szerződő felek rögzítik, hogy az **óbudavári 15** helyrajzi számú ingatlanra vonatkozik a fenti jogszabályhely. Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg átadják Vevők részére a hiteles energetikai tanúsítványt (**a tanúsítvány száma: HET-00118670**), melynek átvételét Vevők elismerik és nyugtazzák.
13. **Vevő kijelenti**, hogy jogi személyiséggel és jogképességgel rendelkező **önkormányzat**. A tulajdonjog átruházását, jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák.
14. Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződésben megjelölt vételár fedezete az 1818/2016. (XII.22.) számú Kormányhatározattal biztosított támogatás.
15. Jelen szerződést Vevő képviselőjében eljáró Polgármester Óbudavár Község Önkormányzata 3/2017. (I.12.) számú határozatának felhatalmazása alapján kötötte meg.
16. **Eladó kijelenti**, hogy cselekvőképés, **magyar állampolgár** és szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.  
**Haszonélvező kijelenti**, hogy cselekvőképés, **lengyel állampolgár** és szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.
17. A szerződéskötési költségek, a tulajdon-átruházási illeték, továbbá az átvétel és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a Vevőt terhelik.
18. **Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontjának értelmében teljes személyes illetékmentességben részesül.**
19. **Eladó nyilatkozik**, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 17. § (1) bekezdés p) pontjára tekintettel a holtig tartó haszonélvezeti jogról történt lemondás **illetékmentes**, mivel a hivatkozott jogszabályhely szerint mentes az ajándékozási illeték alól az ajándékozó házastársa által megszerzett ajándék.
20. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos illeték- és adójogszabályokat eljáró ügyvéd megismertette velük, azt megértették.
21. A szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta a tényállást illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
22. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a

Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerint ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, adataikat rögzítse, illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje. Továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 18-19. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat továbbadja.

23. A szerződő felek **megbízák és meghatalmazzák** a Földesi-Herpai Ügyvédi Irodát (8200 Veszprém, Szabadság tér 8.) – eljáró ügyvéd: dr. Földesi Csaba – jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti teljes körű képviselettel. Szerződő felek egyidejűleg **meghatalmazzák** dr. Földesi Csaba eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben az illetékes adóhatóság felé benyújtandó B400 jelű adatlapot aláírásával lássa el.
24. Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés aláírására Óbudavár Község Önkormányzata .../2017. (II. ...) Ób önkormányzati határozatával felhatalmazta a képviseletében eljáró polgármestert.
25. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtti együttes jelenlétükben – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról, – közös értelmezést követően helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Veszprém, 2017. év ..... hó ..... nap.

**Takács-Hajnal Ágnes**  
eladó

**Takács Gergely Tamás**  
haszonélvező

**Óbudavár Község Önkormányzata**  
vevő  
képviselet:  
Végh Tamásné polgármester

Készítettem és ellenjegyzem:

Veszprém, 2017. év ..... hó ..... nap.

Dr. Földesi Csaba  
ügyvéd