

Ut: 2021.0218

Csobánka Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
Ugyirat. sz.:	01/706-1/2021 amely létrejött egyfelől
Efóral. sz.:	
Ugyintéző:	<b>Dr. Makovényi Ferenc</b> (születési név: Makovényi Ferenc; születési hely, idő: Budapest,

UM!

1953.06.20.; anyja neve: Lakits Magdolna; személyi azonosító: 1-530620-0052); adóazonosító jel: 8315812874; lakcím: 1112 Budapest, Görbe utca 6. Fsz 2.) eladó, – a továbbiakban **Eladó** – és másfelől

**Csobánka Község Önkormányzata** (székhely: 2014 Csobánka, Fő út 1.; adószám: 15730978-1-13; PIR szám: 730974; statisztikai számjele: 15730978-8411-321-13; képviseli: Völgyes József polgármester) vevő – a továbbiakban **Vevő** -

- Eladó és Vevő együttesen, mint Felek - között a mai napon az alábbi feltételekkel (továbbiakban: **Szerződés**):

**1./ Az ingatlanok körülírása**

1.1. Eladó összesen 1/1 arányú tulajdonjogát képezi a Pest Megyei Kormányhivatal által Csobánka belterület 623/1 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Csobánka 623/1 helyrajzi szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1159 m2 alapterületű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan I.**), valamint a Pest Megyei Kormányhivatal által Csobánka belterület 623/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Csobánka 623/2 helyrajzi szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1160 m2 alapterületű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan II.**, Ingatlan I. és Ingatlan II a továbbiakban, együttesen: **Ingatlanok**)

**2./ Az ingatlanokra bejegyzett jogok és tények**

2.1. Az Eladó az Ingatlanok tekintetében tulajdonjogát a TAKARNET számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszer által letöltött hiteles tulajdoni lap másolattal igazolja, melynek adattartalmát a Felek kölcsönösen elfogadják. A tulajdoni lapokat az okiratszerkesztő ügyvéd szerezte be. Az Ingatlanok tehermentesek.

2.3. A tulajdoni lapokon széljegy nem található.

**3./ A Felek megállapodása**

**3.1. Eladó eladja, a Vevő – általa megismert és megtekintett állapotban – 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén megveszi az 1.1. pontban részletesen körülírt Ingatlanokat a jelen szerződésben meghatározottak szerint.**

  
Dr. Makovényi Ferenc  
Eladó

  
Csobánka Község Önkormányzata  
Vevő  
Képviseli: Völgyes József polgármester

  
Dr. Nagyistók Bénce ügyvéd

#### 4./ Az Ingatlanok vételárai és fizetési feltételek

4.1. A Felek az Ingatlan I. kölcsönösen kialakított vételárát **14.490.000,-Ft, azaz tizennégy millió-négy száz kilencvenezer forint összegben** állapítják meg (továbbiakban: **Vételár I.** A Vételár I. megállapítása a Pilis-Dunakanyar Ingatlaniroda (Pál Sándor ingatlan értékbecslő) által készített 2021. január 26. napján kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján került megállapításra, amelyet a Felek kölcsönösen elfogadtak (továbbiakban: **Értékbecslés I.**). Az **Értékbecslés I.** a jelen szerződés mellékletét képezi.

4.2. A Felek az Ingatlan II. kölcsönösen kialakított vételárát **16.950.000,-Ft, azaz tizenhat millió-kilenc százötvenezer forint összegben** állapítják meg (továbbiakban: **Vételár II.**). A Vételár II. megállapítása a Pilis-Dunakanyar Ingatlaniroda (Pál Sándor ingatlan értékbecslő) által készített 2021. január 26. napján kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján került megállapításra, amelyet a Felek kölcsönösen elfogadtak (továbbiakban: **Értékbecslés II.**). Az **Értékbecslés II.** a jelen szerződés mellékletét képezi. A Vételár I. és Vételár II. együttesen Teljes Vételár.

4.3 A Felek a fentiek alapján megállapítják, hogy az Ingatlanok Teljes Vételára, mindösszesen **31.440.000,-Ft, azaz harmincegy millió-négy száz negyvenezer forint.**

4.4. Felek rögzítik, hogy a Vevő a Teljes Vételarat, vagyis mindösszesen **31.440.000,-Ft, azaz harmincegy millió-négy száz negyvenezer forint** összeget a jelen Szerződés aláírásának napján köteles Eladó részére megfizetni az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773119-07770106 számú bankszámlájára történő átutalással.

4.5. Eladó a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Teles Vételár részére megfizetésre került.


#### 5./ Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

**5.1. Eladó a Jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Csobánka belterület 623/1 helyrajzi szám alatt felvett Ingatlan I. tekintetében a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

**5.1. Eladó a Jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Csobánka belterület 623/2 helyrajzi szám alatt felvett Ingatlan II. tekintetében a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

#### 5./ Az Ingatlan birtokbaadása

5.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok birtokbaadására a jelen Szerződés aláírását követő 8 napon belül kerül sor A Felek között előre egyeztetett időpontban. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlanok birtokát a birtokba adással egyidejű hatállyal ruházza át a Vevőre. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok birtokbaadásával egyidejűleg jegyzőkönyvben rögzítik az Ingatlanokkal kapcsolatos közüzemi mérőórák és számlák állását és ennek megfelelően számolnak el egymással.

  
Dr. Makóvnyi Ferenc  
Eladó

  
Csobánka Község Önkormányzata  
Vevő  
Képviseli: Völgyes József polgármester

  
Dr. Nagyistók Bence ügyvéd

5.2. A Vevő az Ingatlanok birtokbavételétől viseli az azzal kapcsolatos terheket és kárveszélyt, valamint húzza azok hasznait.

5.3. Az Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatos minden fizetési kötelezettségének eleget tett (közüzemi díjak, stb.) és az ezekről szóló igazolásokat átadja a Vevőnek. A Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adáskor nem ismert, de azt megelőzően keletkezett közüzemi díjakat és költségeket az azokra vonatkozó számlák kézhezvételétől számított 8 napon belül egymás között teljes körűen elszámolják.

## 6./ Az Eladó nyilatkozata

6.1. Az Eladó a szerződés tárgyát képező Ingatlanokért teljes jogszatosságot vállal, szavatol azért, hogy a Vevő az ingatlanokon – per-, teher-, és igénymentesen szerez tulajdonjogot. Az Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek az Ingatlanokra vonatkozóan nincs olyan, ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül fennálló joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és jogai gyakorlását akadályozná vagy korlátozná.

6.2. Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanoknak általa ismert hibája nincs. A Vevő az Ingatlanok megtekintett állapotban vásárolja meg az Eladó az Ingatlanok esetleges hibáiról és természetbeni állapotáról a Vevőt tájékoztatta, aki az Ingatlanokat ennek ismeretében vásárolja meg.

## 7.) A Felek állampolgársága, státusza

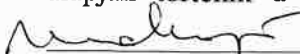
7.1. Az Eladó nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, illetve az általa megkötött jogügyletnek semmilyen akadálya nincs. A Vevő jogi személyiséggel rendelkező helyi önkormányzat, az általa megkötött jogügyletnek semmilyen akadálya nincs.


## 8.) Vegyes rendelkezések

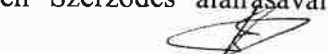
8.1. A Felek rögzítik, hogy szerződéskötés költségei és az illeték megfizetése a Vevőt terheli. Vevő - mint helyi önkormányzat - az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja szerint illetékmentességben részesül.

8.2. A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen Szerződés megkötése előtt tájékoztatást adott az Eladónak az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításával összefüggésben [a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint] fennálló kötelezettségéről. Felek megállapítják, hogy a korm. rendelet hatálya az Ingatlan I.-re nem terjed ki. Felek megállapítják, hogy az Eladó köteles az Ingatlan II.-re vonatkozó energetikai tanúsítvány eredeti példányát a jelen szerződés megkötése előtt a Vevőnek átadta. A Vevő elismeri, hogy az Eladótól az Ingatlan II.-re vonatkozó **HET-01251755** azonosító kódú energetikai tanúsítványt a jelen szerződés megkötése előtt átvette.

8.3. A Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy az eljáró ügyvédet a Pénzmos. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Vevő képviselője és az Eladó által bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pénzmos. tv. szabályai szerint. A Felek a jelen Szerződés aláírásával

  
Dr. Makovényi Ferenc  
Eladó

  
Csobánka Község Önkormányzata  
Vevő

  
Dr. Nagyistók Bence ügyvéd

Képviseli: Völgyes József polgármester

hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az azonosítás alapjául szolgáló okiratokról, illetve személyi okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat a jelen Szerződéssel összefüggésben kezelje a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabályi rendelkezések szerint.

8.4. A szerződést kötő felek egyidejűleg megjelentek Dr. Nagyistók Bence ügyvéd előtt, aki az adásvétellel kapcsolatos adó- és illetékjogi következményekre történő kioktatást megadta. Ezt követően a Felek a jelen szerződést kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszerkeszteni.


8.5. A Felek meghatalmazzák a Dr. Nagyistók Bence Ügyvédi Irodát, (eljáró ügyvéd: Dr. Nagyistók Bence, székhely: 1027 Budapest, Jurányi utca 4. 4. em. 3.) hogy a jelen Szerződést a fentieknek megfelelően megszerkessze, ellenjegyezze és őket a Pest Megyei Kormányhivatal előtti eljárásban – az esetleges jogorvoslati eljárásokra is kiterjedően - az iratbetekintésre és iratmásolat kérésére is kiterjedően képviselje, illetve e tekintetben helyettesítésére ügyvédnek (ügyvédjelöltnek) további meghatalmazást adjon, a meghatalmazás kiterjed a NAVB400-as adatlap Vevő képviseletében történő aláírásra eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

8.6. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadóak.

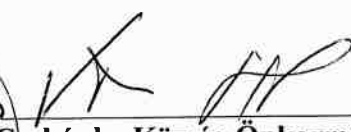
8.7. A jelen szerződés 4 oldalból álló 6 db eredeti példányban készült, a Felek minden oldalt aláírásukkal látták el, és abból egy-egy eredeti példányt átvettek.

A Felek ezt az ingatlan adásvételi szerződést közös átolvasás, értelmezés és megtárgyalás után, mint akaratukkal egyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Csobánkán, 2021. február 15. napján



**Dr. Makovényi Ferenc**  
Eladó



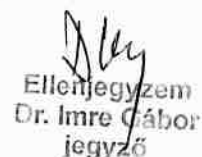
**Csobánka Község Önkormányzat**  
Vevő  
Képviseli: Völgyes József polgármester

Ellenjegyzem Csobánkán, 2021. február 15. napján

Pénzügyi ellenjegyzés

Dátuma: 2021. 02. 15.

Aláírás: [Handwritten signature]



Ellenjegyzem  
Dr. Imre Gábor  
jegyző

dr. Nagyistók Bence ügyvéd  
Dr. Nagyistók Bence Ügyvédi Iroda  
/1027 Budapest, Jurányi utca 4. 4. em. 3./  
Kamarai Azonosító Szám: 36066068

DR. NAGYISTÓK BENCE ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Nagyistók Bence ügyvéd  
1027 Budapest, Jurányi utca 4. 4. em. 3.  
Adószám: 18513538-2-41  
KASZ: 36066068

