

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet megkötött egyrészről:

Szigetmonostor Község Önkormányzata (székhely: 2015 Szigetmonostor, Fő utca 26.; adószám: 15731065-2-13; képviseli: Molnár Zsolt polgármester), mint **eladó** (a továbbiakban **eladó**)

másrészről:

Helyi Erők Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: Helyi Erők Kft; székhely: 2015 Szigetmonostor, Nagyduna sétány 21; Cg: 13 09 120319; adószám: 14325210-2-13, képviseli: Kövesdiné Zákány Szandra) mint **Vevő**, (a továbbiakban, **vevő**)

az alulírott napon, időben és helyen, az alábbi kölcsönösen megtárgyalt feltételek mellett:

1./ A szerződés tárgya:

1.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát az eladó kizárólagos 1/1 arányban tulajdonát képező, a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 11.** által nyilvántartott, **Szigetmonostor belterület 381 helyrajzi szám** alatti, a természetben **2015 Szigetmonostor, Mátyás király tér 4. szám alatt található**, "kivett italbolt" megnevezésű 956 négyzetméter alapterületű ingatlanon található presszó megnevezésű felülepítmény a hozzá tartozó földrészlettel együtt képezi.


Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát kizárólag az ingatlanon található 89,47 m² nagyságú presszó rendeltetésű felülepítmény képezi a hozzá tartozó 22,73 m² nagyságú terasszal, továbbá az üzemeltetéshez szüksége 315,6 m² nagyságú földterület. A presszó megnevezésű ingatlan bejárata a Mátyás király térre nyílik. **Az adásvétel tárgyát képező presszó megnevezésű felülepítmény pontos helyzetét, továbbá a terasz és földterület nagyságát, méretét, elhelyezkedését az adásvételi szerződés mellékletét képező tárkép tartalmazza.**

Az ingatlan túlsó végén található falatozó megnevezésű ingatlan, amely a 380 hrsz és a 384 hrsz ingatlanokkal határos, nem képezi az adásvétel tárgyát. A falatozó megnevezésű felülepítményt kizárólag a Mátyás király tér felül lehet megközelíteni.

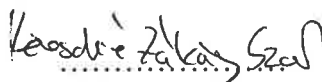
Felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlant bérli. A vevő felújította, rendeltetésének megfelelő állapotba hozta az ingatlant és a hozzá tartozó teraszt. Figyelemmel az ingatlan felújítására, vevő kijelenti, hogy az ingatlan műszaki állapotával tisztában van.

1.2. A jelen adásvételi szerződésben rögzített feltételekkel az eladó eladja, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja, a szerződés 1.1. pontjában részletesen körülírt ingatlant, a szerződés 2.2. pontjában rögzített vételáron.

1.3. Felek rögzítik, hogy az illetékes körzeti Földhivatal, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya által kibocsátott tulajdoni lap III. Rész alapján megállapítható, hogy a tulajdoni lap bejegyzést nem tartalmaz, az ingatlan tehermentes.



Önkormányzat Eladó



Helyi Erők Kft vevő

.....
dr. Palágyi György ügyvéd

2./ Az ingatlan vételára:

2.1. Szerződő felek az ingatlan vételárát 12 500. 000.-Ft, azaz tizenkettőmillió ötszázezer forintban határozzák meg.

3./ A vételár megfizetése, annak feltételei:

3.1. Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy korábban egy Megállapodást kötöttek, amely Megállapodás alapján az eladó vállalta, hogy a Helyi Erők Kft által elvégzett felújítási munkák ellenértékét, amelynek összege 6 000 000.-Ft, azaz hatmillió forint az eladó visszatéríti. A kifizetés határideje 2023. június hó 30. napján lejárt. Szerződő felek megállapodnak, hogy a felújítási munkák ellenértékét, azaz a hatmillió forintot a vételárba beszámítják.

Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a vételár első részlete, a hatmillió forint, megfizetésre került.

A vételár második részlete, amelynek összege 3 500 000.-Ft, azaz hárommillió ötszázezer forint, felek kölcsönös megállapodása alapján az adásvételi szerződés aláírásának napján esedékes. Vevő köteles a vételár második részletét az adásvételi szerződés aláírásának napján az Eladó részére átutalni. A vételár fennmaradó részét a 3 000 000.-Ft, azaz hárommillió forintot Vevő legkésőbb az aláírást követő 30. napon belül köteles átutalással megfizetni az eladó részére.

Felek megállapodnak, hogy a Vevő által 2023.04.30-ig (az adás-vételről történő egyeztetés megkezdéséig) felhalmozott bérleti díj tartozás (600.000,- azaz hatszázezer forint), illetve Eladó által 2023.04.30-ig (az adás-vételről történő egyeztetés megkezdéséig) felhalmozott késedelmi kamat (436.109,- azaz négyszázharminchatezer-egyszázkilenc forint) összevezetésre kerül, továbbá a bérleti szerződés aláírásakor Vevő által Eladó részére befizetett 3 havi kaució (180.000,- azaz egy száznyolcvanezer forint) szintén jelen szerződés aláírásával kompenzálásra kerül. Vagyis feleknek a továbbiakban egymással szemben ezzel kapcsolatban semmilyen követelése nem áll fenn.

4./ Birtokba adás:

4.1. Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy a vevő már korábban az ingatlan birtokába lépett, azt felújította és rendeltetésének megfelelően használja.

4.2. Eladó tudomással bír arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet alapján az ingatlanok adásvétele esetén kötelező az energetikai tanúsítvány. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan adásvételi szerződésének megkötésekor a vevő rendelkezik az energetikai tanúsítvánnyal.

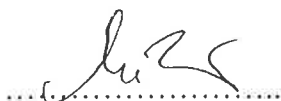
5./ Jognyilatkozatok:

5.1. Az Eladó és a Vevő kijelentik, hogy jogi személyek. Az eladó, mint Szigetmonostor Község Önkormányzata önálló jogi személy, perképes, jogokat és kötelezettségeket szerezhethet.

Vevő Magyarországon bejegyzett gazdálkodó szervezet, jogi személy.

5.2. **Eladó** kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher és igénymentes.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlant sem korábban, sem az adásvételi szerződés aláírásakor semminemű köz- vagy díjtartozás nem terheli.



Önkormányzat, Eladó



Helyi Erők Kft, Vevő

.....

dr. Palágyi György ügyvéd

5.3. Eladó kijelenti, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvételi szerződés 1/1 pontjában részletesen körülírt ingatlan tulajdonjogát Vevő javára 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlannyilvántartásba bejegyezzék.

5.4. Vevő képviselője kijelenti, hogy az általa vezetett gazdálkodó szervezet fizetőképese, a Társaság ellen nincs végrehajtási eljárás, felszámolási eljárás, adótartozása nincs.

5.5. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan megszerzésével kapcsolatos valamennyi költség és illeték a vevőt terheli.

5.6. Vevő kötelezettsége, hogy a szerződésben megjelölt időpontban és az ott nevesített feltételek bekövetkezése esetén a vételárat hiánytalanul megfizesse.

6./ Egyéb nyilatkozatok:

6.1. Szerződő felek megbízzák Dr. Palágyi György Levente ügyvédet (KASZ:36078898, az iroda székhelye: 1106 Budapest, Jászberényi utca 24-36, a Budapesti Ügyvédi Kamara tagját), az ingatlan adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, és a változások ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésével, továbbá a jelen szerződés alapján kiszabásra kerülő visszerhes vagyonátruházási illetékekkel kapcsolatos adóhatósági eljárással.

A meghatalmazást Dr. Palágyi György Levente ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

6.2. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel összefüggő Polgári Törvénykönyv által megfogalmazott jogi feltételekről, a fizetendő illeték mértékéről, a földhivatali eljárásról az eljáró jogi képviselő feleket kioktatta.

6.3. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, ügyészség, a büntető ügyben eljáró hatóságok és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény és az ügyvédi kamara előírásainak, és az egyszemélyes ügyvédi irodákra vonatkozó szabályzatában foglaltaknak megfelelően köteles a Szerződő Felek személyes adatait tartalmazó igazolványokról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezetni, és irattárában, harmadik személy részére hozzá nem férhető helyen megőrizni.

6.5. Az eljáró ügyvéd a jelen megbízás elvállalásakor kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződő Felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást, tájékoztatást, kizárólag csak a fenti jogszabályban megfogalmazott esetekben és a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A jelen szerződés aláírásával Szerződő Felek a 2007. évi CXXXVI. törvény szerinti hatóságok részére az esetleges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéshez hozzájárulnak. A szerződő partnerek egymás személyes adatait, okmányait megismerték, azok beazonosítását a nyilvántartón keresztül nem kérik.

6.6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásait, valamint az adásvételi szerződéssel összefüggő illeték és ingatlannyilvántartási törvény, szerződéssel érintett rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Önkormányzat, Eladó

Helyi Erők Kft Vevő

dr. Palágyi György ügyvéd

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan esetlegesen felmerülő jogvitát elsősorban peren kívül kívánják rendezni. Amennyiben a felmerült jogvitát nem sikerül peren kívül rendezni felek kikötik a Szentendrei Járásbíróság illetékességét.

6.7. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a szerződést az eljáró ügyvéd felolvasta, annak rendelkezéseit elmagyarázta, így a szerződést annak értelmezése után, mint szerződéskötési akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták. Felek kijelentik azt is, hogy az ingatlanokhoz kapcsolódó földterületek határait közösen állapították meg és a földmérő a felek által kijelölt területen húzta meg a határokat.

6.8. Szerződő felek kölcsönösen rögzítik, hogy Vevő a most megvásárolt Szigetmonostor 381 helyrajzi szám alatti ingatlanon az új tulajdonos a Helyi Erők Kft egy 3,5 méter széles és 17 méter hosszúságú területre telki szolgalmi jogot biztosít a mindenkori tulajdonos részére, hogy a mindenkori tulajdonos a tulajdonát képező falatozó megnevezésű ingatlant szabadon megközelíthesse.

Szerződő felek kölcsönösen azzal a kérelemmel fordulnak a Tisztelt Kormányhivatal Földhivatali Osztálya felé, hogy a szerződés 1/1 pontjában megjelölt ingatlanon, a 6.8-as pontban megnevezett 59,5 m²-re telki szolgalmi jogot az Eladó javára az ingatlannyilvántartásba bejegyezni szíveskedjenek.

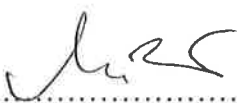
6.9. Felek megállapodnak abban, hogy az **Eladó előbérleti és elővásárlási jogot biztosít a Vevő részére** a tulajdonát képező falatozó megnevezésű felülepítményre. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben értékesíteni kívánja a tulajdonát képező falatozó megnevezésű felülepítményt, a hozzá tartozó földterülettel, hatvan nappal az értékesítési szándék előtt írásban értesíti a Helyi Erők Kft ügyvezetőjét, hogy nyilatkozzon az elővásárlási jogról. A nyilatkozat elmaradása, vagy nemleges válasz esetén a falatozó megnevezésű ingatlan harmadik fél részére szabadon értékesíthető.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Szigetmonostor Község Önkormányzata bérbe kívánja adni a falatozó megnevezésű építményt, a tulajdonos először a Helyi Erők Kft részére ajánlja fel az ingatlan bérleti lehetőségét. Amennyiben a Helyi Erők Kft nem él a bérleti lehetőséggel, ebben az esetben Szigetmonostor Község Önkormányzata bárkinek bérbe adhatja a helyiséget a hozzá tartozó földrészlettel együtt.

6.10 Jelen adásvételi szerződés 5 (azaz öt) eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) példány az eladót, 1 (egy) példány a vevőt, 2 (kettő) példány az illetékes Kormányhivatalt, mint földhivatalt, 1 (azaz egy) példány, az eljáró ügyvédet illet meg. Az adásvételi szerződés öt számozott oldalból áll.

Eljáró ügyvéd jelen adásvételi szerződést és annak mellékleteit, a szerződés aláírását követő harminc napon belül köteles benyújtani az illetékes körzeti Földhivatalba.

Kelt: Szigetmonostoron, 2023. november hó 1. napján



Szigetmonostor Község Önkormányzata
eladó képvis. Molnár Zsolt
polgármester





Helyi Erők Kft
vevő; képvis. Kövesdiné Zákány Szandra
ügyvezető

dr. Palágyi György ügyvéd

A felek szerződési nyilatkozatát okiratba foglalta és a szerződést 2023. november 1. napján ellenjegyezte: Dr. Palágyi György Levente ügyvéd, a Budapesti Ügyvédi Kamara tagja.

KASZ: 36078898

Az ügyvédi iroda székhelye: 1106 Budapest, Jászberényi u. 24-36

Az ügyvédi igazolvány száma: 00005456



