

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., statisztikai azonosítója: 15734202-8411-321-19; adószáma: 15734202-2-19, törzkönyvi azonosító száma: 734202, képviselében eljár: Porga Gyula polgármester), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről **Rukk Balázs** (születési neve: Rukk Balázs, születési hely, idő: [REDACTED], 1980. [REDACTED], anyja neve: Punk Anna, személyi azonosító jele: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], állampolgársága: [REDACTED]) 8412 Veszprém, Forrás utca 6. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS HATÁLYOS ÁLLAPOTA

1. Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy Eladó **1/1 arányú** tulajdonát képezi a **Veszprém belterület 10079/1** helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 888 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „címképzés alatt” álló ingatlan.
2. A tulajdoni lap tanúsága szerint az 1. pontban meghatározott ingatlan **tehermentes**.
3. Az ingatlan-nyilvántartási adatokat és az Eladó tulajdonjogára, az ingatlannal kapcsolatos esetleges egyéb jogokra, tényekre vonatkozó adatokat a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Üttv.*) 45. §-ában előírt kötelezettségének eleget téve – a 2023.04.14. napján a Földhivatali Információs Rendszerből (TAKARNET) lekérdezett 30005/32256/2023. számú E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján ellenőrizte és rögzítette. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

II. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS: VÉTELÁR ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEK

4. Szerződő felek az 1. pontban meghatározott ingatlan vételárát Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Tulajdonosi Bizottságának határozata és a pályázati ajánlat alapján összesen **8.000.000,- Ft-ban**, azaz nyolcmillió forintban határozzák meg.
5. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező jogügylet az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében mentes a forgalmi adó alól tekintettel arra, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan beépítetlen ingatlan azonban az nem minősül építési teleknek.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy nem élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdésében foglalt lehetőséggel, és a 86. § (1) bekezdés j) –k) pontja szerinti ingatlan értékesítését nem tette adókötelessé.

6. **Eladó eladja, Vevő megveszi 1/1 arányban** az 1. pontban megjelölt ingatlant az általa megtekintett és megismert állapotban a 4. pontban hivatkozott határozatban megállapított **8.000.000,- Ft.**, azaz nyolcmillió forint vételárért.
7. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 6. pontban megjelölt vételárát, vagyis **8.000.000,- Ft-t**, azaz nyolcmillió forintot az alábbiak szerint teljesíti Eladó részére:


Veszprém Megyei Jogú
Város Önkormányzata
eladó

képviseli: Porga Gyula polgármester


Rukk Balázs
vevő


Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

- a) Szerződő felek megállapítják, hogy Vevő – az ingatlan megvásárlására irányuló pályázat benyújtásával egyidejűleg – igazolta, hogy korábban, 2023. április 13. napján pályázati biztosíték címén megfizetett Eladó részére **1.500.000,- Ft-t**, azaz egymillió-ötszázezer forintot, mely összeget felek **foglalóként** a vételár részének tekintenek, és amelynek megfizetését Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.
- b) A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, azaz tisztában vannak azon jogszabályi körülménnyel, hogy a szerződés megkötése esetén – a felróhatóságtól függően – az adott foglaló elvész, a kapott foglalót pedig kétszeres összegben kell visszafizetni. A szerződés teljesülése esetén az adott foglaló a vételárba beszámít. Amennyiben jelen jogügylet egyik félnek sem, vagy mindkét félnek felróhatóan hiúsul meg, úgy a felek az eredeti állapotot állítják helyre a foglaló összegének visszafizetése mellett.
- c) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan teljes vételárának fennmaradó részét, vagyis **6.500.000,-Ft-t**, azaz hatmillió-ötszázezer forintot, mint utolsó vételár-részletet jelen adásvételi szerződésnek a Magyar Állam nevében elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét, ennek hiányában az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló, nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésben foglalt 35 napos határidő eredménytelen leteltét követő **legkésőbb 30 (harminc) naptári napon belül** átutalással fizeti meg Eladó részére, Eladó OTP Bank Nyrt. banknál vezetett **11748007-15430001** számú számlaszámára.
- d) Szerződő felek a vételárat akkor tekintik teljesítettnek, amikor annak teljes összege az Eladó fentiekben meghatározott számlaszámán hiánytalanul jóváírásra került.
- e) Okiratszerkesztő Ügyvéd a jelen szerződés valamennyi fél általi aláírását követő 3 (három) napon belül postai küldemény útján megkeresi a Magyar Állam nevében elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szervet az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségére vonatkozó felhívással. Okiratszerkesztő Ügyvéd az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltéről, illetve az elővásárlásra jogosult szerv joggyakorló vagy joglemondó nyilatkozatának kézhezvételéről haladéktalanul köteles a Szerződő feleket értesíteni.
8. Szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben Vevő a 7.c) pontban meghatározott utolsó vételár-részlet fizetési kötelezettségét a 7.c) pontban meghatározott határidőig nem teljesítené, úgy Eladó jogosult jelen adásvételi szerződéstől a Vevőhöz címzett egyoldalú nyilatkozatával elállni minden további érdekmúlás igazolása nélkül a foglaló jogkövetkezményének alkalmazása mellett. Felek kijelentik, hogy nem minősül késedelemnek az az eset, ha a Vevő a 7.c) pont szerinti vételárrész elutalására irányuló tranzakciót belföldi székhellyel vagy telephellyel rendelkező bankjánál határidőn belül megindította, azonban rajta kívülálló okból kifolyólag az Eladó számláján határidőn belül az összeg nem kerül jóváírásra.

III. SZAVATOSSÁG

9. Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan állapotát, jellemzőit tudomásul veszi, továbbá az ingatlant megtekintette és megismerte, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszi meg.


Veszprém Megyei Jogú
Város Önkormányzata
eladó
képviseli: Porga Gyula polgármester


Rukk Balázs
vevő


Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

10. Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem rendelkezik közművekkel (nem közművesített).
11. Vevő tudomásul veszi és egyben kötelezettséget vállal arra, amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlant közművezeték érinti, az esetlegesen útban lévő közművek – Vevő saját költségen történő –kiváltásáról/áthelyezéséről Vevő köteles gondoskodni.
12. Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan bármilyen vezetékektől való mentességért Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata eladó szavatosságot nem vállal.
13. Vevő tudomásul veszi, hogy köteles saját felelősségére az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos közhiteles nyilvántartások adatairól és az ingatlan tulajdonságairól, állagáról, állapotáról (akár saját költségére szakértő igénybevételével) meggyőződni, így az előbbieken foglaltakra is figyelemmel az esetleges kellékszavatossági igények tekintetében az Eladó a felelősségét kizárja. A felelősség kizárása nem vonatkozik a Ptk. 6:152. §-ban foglalt szerződésszegésért való felelősségre.
14. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező, 1. pontban körülírt ingatlan **per-, teher- és igénymentes**, azt semmilyen adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli.

Eladó legjobb tudomása szerint nyilatkozik, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem) olyan jogosultsága, amely Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza.

IV. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

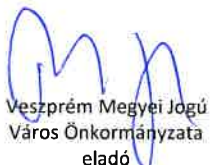
15. Szerződő felek megállapodása alapján Eladó köteles az 1. pontban körülírt ingatlan **birtokát** a 6. pontban meghatározott **teljes vételárnak az Eladó részére történt hiánytalan megfizetésének a napját követő legkésőbb 15 (tizenöt) naptári napon belül** a Vevőre átruházni.

Vevő a tényleges birtokba lépés napjától húzza az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.

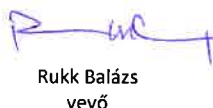
V. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

16. Eladó a 6. pontban meghatározott teljes vételár részére történő maradéktalan kifizetéséig fenntartja a 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 1/1 arányú** tulajdonjogának „**adásvétel**” jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az 1. pontban megjelölt ingatlanra.

A bejegyzési engedélyt Eladó okiratszerkesztő ügyvédnél 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezi, melyet eljáró ügyvéd a 6. pontban meghatározott teljes vételárnak az Eladó részére történt hiánytalan megfizetésének eljáró ügyvéd felé történt igazolását követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles a letétből kiadni és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy ennek teljesülése érdekében a teljes vételár megfizetését igazoló Eladó általi, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot, avagy banki visszavonhatatlan átutalási bizonylatot haladéktalanul átadják eljáró ügyvéd részére.


Veszprém Megyei Jogú
Város Önkormányzata
eladó

képviseli: Porga Gyula polgármester


Rukk Balázs
vevő


Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár a jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

A fentiekre tekintettel szerződő felek közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy Eladó előbbiekben 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**.

VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

17. Szerződő felek megállapítják, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 1. § (2) bekezdése b) pontja szerint a szerződés tárgyát képező ingatlan a nemzeti vagyon körébe tartozik, így a Magyar Államot jelen jogügylet tekintetében a nemzeti vagyonról szóló törvény 14. § (2) bekezdése szerinti és ott szabályozott **elővásárlási jog** illeti meg.
18. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes, magyar állampolgár és szerződéskötési és tulajdonszerzési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.
19. Eladó kijelenti, hogy jogi személyiséggel és jogképességgel rendelkező **önkormányzat** és szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.
20. Jelen szerződést Eladó Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 104/2023. (V.18.) számú határozatának felhatalmazása alapján kötötte meg.
21. Szerződő felek tudomással rendelkeznek arról, hogy jelen szerződés csak természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető meg.
22. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a hatályos adó-, illetékszabályokról, ingatlan-nyilvántartási eljárásról, amelynek részletes írásba foglalását a felek nem kérik és jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják.
23. Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése alapján „a visszerhes vagyonátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terheivel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%”.
24. A szerződő felek **megbízák és meghatalmazzák** a Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Irodát (székhelye: 8200 Veszprém, Almádi út 8.) – eljáró ügyvéd: dr. Herpai Gábor – jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti teljes körű képviseléssel. Szerződő felek egyidejűleg **meghatalmazzák** dr. Herpai Gábor eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben az illetékes adóhatóság felé benyújtandó B400 jelű adatlapot aláírásával lássa el.

Eljáró ügyvéd a jelen szerződésbe foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadja.


Veszprém Megyei Jogú
Város Önkormányzata
eladó

képviseli: Porga Gyula polgármester


Rukk Balázs
vevő


Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

25. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. § (1) bekezdése 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 megbízott ügyvéd a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében a Pmt. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó, a Pmt. 7. § (3) bekezdés alapján bemutatott okiratról – a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, az e törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából – másolatot készítsen, adataikat rögzítse, illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd Pmt. 22-23. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a személyazonosságuk igazolásának ellenőrzése érdekében rögzített adat, továbbá a személyazonosságukra vonatkozó egyéb dokumentáció másolatát az ügyfél-átvilágítás eredményét elfogadó szolgáltató rendelkezésére bocsáthassa.

26. A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók.

Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

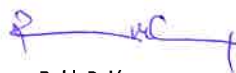
27. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli.
28. Az Eladó kijelenti, hogy a képviseletében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok 50233/2010. ügyszám alatt az eljáró hatóság részére már becsatolásra kerültek.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 37. § (3) bekezdése alapján Eladó jogi képviselője útján ezúton nyilatkozik, hogy a T. Ingatlanügyi hatósághoz benyújtott igazolások a jelen kérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviseleti jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

29. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.


Veszprém Megyei Jogú
Város Önkormányzata
eladó

képviseli: Porga Gyula polgármester


Rukk Balázs
vevő


Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

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

Veszprém, 2023. június 2.



Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
eladó

képviseli: Porga Gyula polgármester

Veszprém, 2023. június 02.

[Handwritten signature]

Rukk Balázs
vevő

Ellenjegyzem:

Veszprém, 2023. június 2.

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd
KASZ: 36061482

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi út 8.
Telefon: 06-30/4212-811
KASZ: 36061482

Ellenjegyzem:

Veszprém, 2023. június 02.

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd
KASZ: 36061482

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi út 8.
Telefon: 06-30/4212-811
KASZ: 36061482

