

## Adás-vételi szerződés

mely létrejött egyrészről **Szentendre Város Önkormányzat** (2000 Szentendre, Városház tér 3., adószám: 15395364-2-13; statisztikai számjel: 15395364-8411-321-13; Bankszámlaszám: 12001008-00122568-00100003; PÍR törzsszáma: 395368, képviseli: Kun Csaba alpolgármester), mint **Eladó**  
– továbbiakban **Eladó** –

másrészről születési neve: ..... (szül.: .. , an.: , szig. sz.: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: állampolgársága: magyar), 2000 Szentendre, Dumtsa Jenő u.1. szám alatti lakos,, mint **Vevő**  
– továbbiakban: **Vevő** –  
– továbbiakban együttesen: **Szerződő felek** –

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

- 1.) Szerződő Felek megállapítják, hogy a természetben 2000 Szentendre, Dumtsa Jenő u. 1. szám alatti, 2343/A/4. helyrajzi számú, 164,35 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati bérlakás bérlője Vevő.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a Szentendrei Körzeti Földhivatal tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Eladó kizárólagos 1/1 tulajdonát képezi Szentendre belterület, **2343/A/4** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **2000 Szentendre Dumtsa Jenő u. 1.** szám alatt található lakás megnevezésű 164,35 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan ('ingatlan').

Az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint III. lapja további bejegyzést nem tartalmaz.

- 2.) Eladó eladja Vevőnek, a Vevő pedig megvásárolja a fenti ingatlant a megtekintett, általa megismert állapotában a kölcsönösen kialakított **8.352.600 Ft azaz nyolcmillió háromszázötvenkétezer hatszáz - forint** vételár fejében.

- 3.) Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétellel érintett ingatlan rejtett hibájáról, illetve olyan hibáról, amely az ingatlan használatát gátolná, akadályozná

- 4.) A vételár megfizetéséről a felek a következőképpen állapodnak meg:

Az Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. A vevő a tulajdonjog-fenntartás hatályossága idején a dolgot nem idegenítheti el, és nem terhelheti meg.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban rögzített ingatlanra a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét a **Vevő** adatainak feltüntetésével az ingatlan tulajdoni lapjának III. részébe az 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott **109/1999. (XII. 29) FVM. rend. 32. §-ban** foglaltak alapján feljegyezzék.

- 5.) A Vevő jelen szerződés aláírásának időpontjában átutalással a **Raiffeisen Bank Zrt-nél** vezetett **12001008-00122568-00100003** számú költségvetési számlájára megfizetnek az Eladónak **1.670.520 Ft, azaz egymillió hatszázhetvenezer ötszázhusz** forint (első) vételárrészletet, mely vételárrészlet átvételét az Eladó jelen szerződés aláírásával elismer és nyugtáz.

A Szerződő felek az első vételárrészletet, azaz **1.670.520 Ft, azaz egymillió hatszázhetvenezer ötszázhusz Ft-ot** egyben foglalónak is tekintenek.

Szerződő Felek a foglaló jogi természetével, illetve annak eszelleges joghatásaival tisztában vannak. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy a foglaló jogi természetére vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

6.) Szerződő Felek megállapítják, hogy Vevő a vételárhátralék **(6.682.080 Ft, azaz hatmillió hatszáznyolcvankettőezer nyolcvan Ft)** megfizetésére az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 23/2006. (VI. 15.) Önk. sz. rendelet 43. §-ban foglalt részletfizetési kedvezmény alkalmazását kérte. Szerződő Felek a fennmaradó vételár megfizetésére az alábbi részletfizetésben állapodnak meg:

- A törlesztő részletek a tárgyható utolsó napján válnak esedékessé.
- A határidőre be nem fizetett törlesztő részletek után a mindenkori Ptk. szerinti törvényes késedelmi kamat jár.
- Részletfizetés esetén a futamidő tartamára a Ptk. 232. § (3) bekezdésében meghatározott ügyleti kamattal növelt vételárhátralékot kell megfizetni.
- A fizetendő vételárrészletek havi egyenlő összegben kerülnek megállapításra. A vételárhátralék (..... Ft, azaz..... Ft) 15 éves, a Ptk. 232. § (3) bekezdésében növelt összegben kerül megfizetésre, átutalással.
- A szerződés megkötésekor a vételár 20%-át meg kell fizetni.
- Ha az elővásárlási jogosult a vételár 20%-át meghaladó készpénzfizetést teljesít, a fennmaradó többletteljesítés után az alábbi vételárkedvezmény illeti meg az alábbiak szerint:
  - a) a vételár 20%-át meghaladó, de 30%-át el nem érő egyösszegű befizetés vonatkozásában a vételárhátralék 2%-a,
  - b) a vételár 30%-át kitevő vagy azt meghaladó, de 50%-át el nem érő egyösszegű befizetés vonatkozásában a vételárhátralék 4%-a,
  - c) a vételár 50%-át kitevő vagy azt meghaladó, de 90%-át el nem érő egyösszegű befizetés vonatkozásában a vételárhátralék 8%-a.
  - d) A vételár hátralékának a szerződésben vállalt határidő előtt történő kiegyenlítése esetén a vevőnek, a részére fennálló tartozásból 10% engedményt kell adni.

A vételárhátralék megfizetésének első részlete ..... napján esedékes.

Az **Eladó** köteles a teljes vételárhátralék (valamennyi részlet) megfizetésének időpontjában ügyvéd által ellenjegyzett eladói „Teljesítési igazolását” megfelelő pld. számban kiállítani és átadni 1 pld-át a kölcsönt nyújtó banknak, amellyel a teljes vételár megfizetését elismeri és nyugtázza, valamint visszavonhatatlan és feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Vevő** tulajdonjogát az 1.) pontban megjelölt ingatlanra – vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

A Vevő köteles a vételárhátralék késedelmes megfizetése esetén a Ptk.-ban meghatározott törvényes (jegybanki alapkamatnak megfelelő) késedelmi kamatot megfizetni azzal, hogy az Eladó jelen szerződéstől egyoldalú elállási joga érdekmúlás címén a Vevő késedelmének 30. napján nyílik meg.

A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételárhátralék tekintetében előteljesítésre jogosult.

7.) Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész per-, teher-, igény- és szolgálommentességéért, valamint azért, hogy az nem képezi végrehajtás tárgyát és nem áll bírói zár alatt, továbbá adó-, vagy adójellegű egyéb tartozás nem terheli.

Az Eladó kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs és az adásvételi szerződés hitelezői érdekeket, igényt nem sért.

8.) A Vevő a teljes vételár megfizetésekor lép az ingatlan birtokába és ezen időponttól viseli az ingatlan terheit, élvezzi annak hasznait. A birtokbaadás napjától terheli az ingatlan tekintetében a Vevőt a kárveszélyviselés.

9.) A vevő kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, így az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabály nem akadályozza, korlátozza.

Eladó képviselője Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének /2009. (...) Kt. számú határozatában foglalt határozatával határozta el az ingatlan értékesítését, az eladó képviselője a Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 23/2006. (VI. 15.) Önk. sz. rendeletben foglaltak alapján jogosult külön felhatalmazás nélkül jelen szerződés aláírására.

10.) Vevő vállalja, hogy a lakásfunkciót legalább részben fenntartja.

11.) A vételár teljes kiegyenlítését követő 5 éves időtartamra Szentendre Város Önkormányzata elidegenítési tilalmat jegyeztet be a lakás vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba.

12.) Szerződő Felek megállapítják, hogy a szerződés megkötésekor az ingatlannal kapcsolatosan a vevőnek lakbér, közüzemi díj, helyi adó, adó, illetve adók módjára behajtható egyéb köztartozása nincs, és eleget tesz az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 23/2006. (VI. 15.) Önk. sz. rendeletben foglalt rögzített feltételeknek.

13.) Az adásvételi szerződés megkötésével egy időben vevő közjegyző előtt tett, végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatot tett, melyben elismeri, hogy, ha háromhavi vételár részlet összeget elérő hátraléka keletkezne, a még fennálló vételárhátralékot az eladó jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozatával lejárttá tenni, és a vételár hátralékot a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül vevő köteles egy összegben megfizetni. A közjegyzői okiratot a szerződéskötéskor bemutatásra került. A közjegyzői eljárás költségei a vevőt terhelik.

14.) A vevő köteles az ingatlanra a vételár hátralék fennállásáig lakásbiztosítást kötni és a biztosítás kedvezményezettjeként a mindenkori fennálló vételár hátralék és járulékal erejéig az eladót megnevezni. A biztosítási szerződés a szerződéskötéskor bemutatásra került.

15.) A szerződés megkötésével és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejelentésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

16.) A vételár teljes kiegyenlítését követően az ingatlant a vevő tulajdonába kell adni, egyidejűleg gondoskodni kell arról, hogy az elidegenítési tilalmat az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

17.) Valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos költség Vevőt terheli, így a földhivatali igazgatási szolgáltatási díja: 6000 Ft, azaz Hatezer forint és az ügyvédi munkadíj költsége is. Jelen szerződés tekintetében az ügyvédi munkadíj, mely összeget Vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére, mely ügyvédi munkadíjról az ügyvéd számlát állít ki. Az Eladó kijelenti, hogy kellő tájékoztatást kapott a vételárat terhelő adójogi és ahhoz kapcsolódó jogszabályokról.

A Vevő kijelenti, hogy kellő tájékoztatást kapott az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez kapcsolódó vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségről és ahhoz kapcsolódó jogszabályokról.

18.) A **Szerződő Felek** jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatal és az esetleges illetékes hivatalok előtti eljárással **hatalmazzák meg** teljes jogkörrel.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy külön ügyvédi tényvázlatot nem készít, a felek tudomásul veszik, hogy jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál.

19.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók.

A **Szerződő felek** a három oldalból és három lapból, valamint 19 pontból álló adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írják alá.

Szentendre, 2009. .... napja

**Kun Csaba**                      **dr. Molnár Ildikó**  
alpolgármester                      jegyző  
Szentendre Város Önkormányzat  
**Eladó**

\_\_\_\_\_  
vevő

**Ellenjegyzési záradék:**

Alulírott ügyvéd nyilatkozom, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglaltak a tényleges, illetőleg a szerződő felek által előadott tényeknek, valamint a vonatkozó hatályos jogszabályoknak mindenben megfelelnek. A szerződést a felek elolvasták és egyezően értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Tanúsítom, hogy a felek a szerződés 6 eredeti és egymással mindenben megegyező példányát előttem, saját kezűleg látták el aláírásukkal.

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem:

Szentendre, 2009. .... napja