

3.

A Vevő kijelenti, hogy a pályázati eljárás során az adásvétel tárgyait megtekintette, azok műszaki és jogi jellemzőivel teljes mértékben tisztában van, az Eladótól minden kért és szükséges tájékoztatást megkapott. A pályázati kiírást és abban az Ingatlan jogi státuszáról adott tájékoztatást, a kiírás és a jelen szerződés mellékletét képező tulajdoni lapot és térképkivonatot, a társasház alapító okirat tervezetét, a szintenkénti alaprajzot, tulajdonosi határozatot és energetikai tanúsítványokat megismerte. Tudomásul veszi, hogy az ügylet tárgyát képező Ingatlan, illetve az azt megtestesítő épületrészek jogi sorsa jelenleg rendezetlen. A Hévíz 984-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapján található bejegyzések, az ingatlan-nyilvántartás adatai a valóságtól eltérnek, a Hévíz 984 hrsz.-ú ingatlan és az azon álló, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett felépítmény Eladó és az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában áll. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan jogi helyzetének változása, a társasház megalapítása nem garantálható, ezért Eladó szavatosságot nem vállal, felelősségét e tekintetben kizárja. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant ezen tájékoztatás és tények ismeretében, ezen megtekintett és megismert állapotában vásárolja meg.

A Vevő – a jogutóda(i)ra is kiterjedő hatállyal – kötelezettséget vállal arra, hogy a kialakult és megismert állapotnak megfelelően előkészített társasház alapítás során a jelen adásvétel tárgyát képező épületrészek önálló rendeltetési egységkénti (társasházi albetétkénti) tulajdonjogának feltüntetése esetén a megvásárolt telekhányadot a társasházi közös tulajdonba adja, a társasház megalapítását elősegíti, az ehhez szükséges okiratokat aláírja. Ezek a rendelkezések a Vevő esetleges jogutódaira is kiterjeszkednek, ezért Vevő köteles a jogutódaitól ezen kötelezettségvállalás megerősítését megkövetelni, részükre a fentiekkel egyező tájékoztatást jogszerzésüket megelőzően igazolható módon megadni.

4.

A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosoknak, és a Magyar Államnak az erre kijelölt szervezet útján elővásárlási joga van. Emiatt a pályázat eredményessége esetén, a képviselő-testület döntését követően az Eladó haladéktalanul felhívja az elővásárlási jogosultakat nyilatkozattételre. Az elővásárlásra jogosultak a felhívásban megjelölt 15 napos, a Magyar Állam a 35 napos jogvesztő határidőn belül élhet elővételi jogával. A szerződés aláírására az elővásárlásra jogosultak nemleges nyilatkozatának kézhezvételét, illetve a felhívásban megjelölt 15 napos és a 35 napos jogvesztő határidő elteltét követő 10 napon belül kerül sor. Ha a Vevő az Eladó felhívása ellenére ezen a határidőn belül a szerződést nem írja alá, az Eladó ajánlati kötöttsége megszűnik és a bánatpénzt megtarthatja.

A felek az elővásárlási jog gyakorlásának feltételeként megállapodnak, hogy amennyiben a Vevőt sorrendben megelőző bármely elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, az ingatlant vevőként megszerző elővásárlásra jogosult köteles Vevőnek a jelen szerződés kapcsán Vevő által már megfizetett ellenértéket – a bánatpénzt, foglalót is ide érteve – és az ezzel összefüggésben felmerült minden igazolt díjat és költséget (nem hiteles tulajdoni lapok, hiteles térképkivonat költsége, földhivatali díjak, postázási költségek) megfizetni. Ennek érdekében a felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a szerződés szerinti Vevő helyébe más elővásárlásra jogosult lép, úgy az Eladó a belépő vevővel szembeni vételár követelését a Vevő által már teljesített összeg (foglaló, vételár, stb.) erejéig Vevőre engedményezi, egyben utasítja a belépő vevőt, hogy ezen összeg erejéig a vételárat a szerződés szerinti Vevőnek teljesítse. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglaltakat az Eladó, mint engedményező belépő vevőknek szóló engedményezési értesítésének és teljesítési utasításának is tekintik.

A Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonostársak személye a közös képviselő nyilvántartásából ismert, amely adat közhiteles nyilvántartásból nem ellenőrizhető. Eladó ezért nem vállal szavatosságot az elővásárlásra jogosultak személyét illetően, és kizár a Vevővel és harmadik személyekkel szemben minden anyagi és jogi felelősséget az elővásárlási jog megsértéséből eredő hatálytalanságra alapított igények tekintetében.

5.

Az Eladó a vételár maradéktalan megfizetéséig az adásvétel tárgyai tekintetében tulajdonjogát fenntartja. Az Ingatlan vonatkozásában a szerződés aláírásával egyidőben – külön okiratban – tulajdonjog bejegyzési engedélyt ad. Ezt az okiratot az eljáró ügyvédnél öt példányban okirati letétbe helyezi azzal, hogy a vételár kiegyenlítéséről az ügyvédet a Vevő teljesítését követően haladéktalanul értesíti.

Az ügyvéd ekkor jogosult és egyben kötelezett az értesítéstől számított öt munkanapon belül ennek az okiratnak a letétből való kiadására és a tulajdonjog átvezetése céljából a földhivatalhoz történő benyújtására.

Dr. Farkas Sándor eljáró és letéteményes ügyvéd jelen szerződés aláírásával elismeri a bejegyzési engedély öt példányának letétbe történő átvételét és vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat megőrzi, és a fentiekben kikötött feltétel teljesülése esetén annak egy példányát Vevő kérésére részére kiadja, három példányát pedig a Földhivatal részére megküldi a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. A fennmaradó 1 példány az eljáró ügyvédnél lévő ügyiratban kerül elhelyezésre és megőrzésre. Amennyiben jelen szerződés nem teljesülne, úgy az átvett okiratokat az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. A feltételek teljesüléséről eljáró ügyvéd e-mailben értesíti a feleket. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig, illetve az attól számított, jelen pontban rögzített benyújtási határidő alatt az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányaikat nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

A felek megállapodnak, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevő a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét – az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b./ pont szerinti **függőben tartás** mellett – nyújthatja be a földhivatalhoz. Ennek megfelelően a felek kéri a földhivatalt, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a vételár maradéktalan megfizetéséig, de legfeljebb hat hónapig tartsa függőben.

6.

Abban az esetben, ha a Vevő az Ingatlan együttes vételárát teljes mértékben a 2. pont szerinti határidőben nem egyenlíti ki, az Eladót póthatáridő tűzése nélkül megilleti a szerződéstől való elállás joga. Az elállás jogát az Eladó a Vevőhöz (több vevő esetén bármelyikükhöz) intézett írásbeli jognyilatkozattal gyakorolhatja. A jognyilatkozat kézhezvétele, illetőleg bármely, a Vevő érdekkörébe tartozó okból való sikertelen kézbesítés esetén a függőben tartásra irányuló kérelmet vissza kell vonni. A jognyilatkozat kézhezvételét, illetőleg a sikertelen kézbesítés tényét az Eladó az ügyvéd felé tértivevénnyel illetőleg a visszaküldött postai küldeménnyel igazolja. Az Eladó és a Vevő megállapodnak jelen okirat aláírásával abban, hogy ezt a tényhelyzetet közös megegyezésüknek kell tekinteni a kérelem visszavonása tárgyában és egyúttal meghatalmazzák az eljáró ügyvédet a kérelem benyújtására és visszavonására nézve képviselőjükkel. Ugyanez irányadó és alkalmazandó akkor is, ha az elővásárlásra jogosult ezzel a joggal él.

Amennyiben az Eladó az elállás jogával él, a foglalót megtarthatja, az azon felül teljesített vételárrészt a függőben tartás ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének törléséről rendelkező földhivatali határozat kézhezvételét követően 8 napon belül, kamatmentesen fizeti vissza.

7.

Az Ingatlan birtokba adására jegyzőkönyv felvétele mellett, a vételár maradéktalan kiegyenlítését követő 15 napon belül kerül sor, a birtokba adásra az Eladó hívja meg az érintetteket. A birtokba adásig az Ingatlan költségeit az Eladó viseli. A kárveszély a birtokba adáskor száll át a Vevőre. A Vevő vállalja, hogy a közüzemi fogyasztásmérőket a birtokba adástól számított 15 (tizenöt) munkanapon belül a szolgáltatóknál nevére átíratja. Vevő vállalja továbbá, hogy az Ingatlan használatával összefüggésben felmerülő közüzemi díjakat a birtokba adás napjától kezdve megfizeti.

8.

Az Ingatlan, illetve az azt megtestesítő épülettereszek energetikai tanúsítványainak eredeti példányát az adásvételi szerződés aláírásakor az Eladó a Vevőnek átadta. A tanúsítványok egyedi azonosítója:

FSZ.033

HET01513462

1EM.116

HET01513467.

9.

A felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére, a többszemélyes ügyvédi irodák, irodák részére alkotott Mintaszabályzat (a továbbiakban: Pénzmosási Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban a feleket, illetve törvényes képviselőiket megfelelő módon **azonosította**. Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzatban megjelölt adatokat tartalmazza. A fenti törvény 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak a Felek, hogy jelen ügylet kapcsán saját nevükben járnak el, és nem minősülnek közszereplőnek.

10.

A felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője a személyazonosításra szolgáló okmányaikról (személyi igazolvány, lakcímkártya) másolatot készítsen, és azokat kezelje.

11.

A felek a szerződésben írtakon túl a pályázati kiírást és mellékleteit tekintik jogviszonyukra irányadóknak.

12.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával **meghatalmazzák Dr. Farkas Sándor ügyvédet (Farkas és Társai Ügyvédi Iroda, 8380 Hévíz, Helikon u. 6., ZMÜK KASZ: 36059807)** jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a NAV adatlap benyújtásával, valamint az elővásárlásra jogosultak előtti és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képvisellel is. A felek felhatalmazzák a szerződést készítő és eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződésben rögzített adatokban történt esetleges név-, vagy számelírást külön módosító okirat készítése nélkül, önállóan, szignójával javítsa. Nevezett a meghatalmazást elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az ügylet számviteli és adójogi következményei tekintetében felelősséget nem vállal, az ügyvédnek adott megbízás a jelen ügylet számviteli és adójogi következményeinek, kockázatainak felmérésére, az ezzel kapcsolatos tájékoztatásra nem terjed ki. A felek megállapodnak és rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen ügyletből eredő, illetve azzal összefüggő kártérítési felelősségét, helytállási kötelezettségét az ügyvédi iroda felelősségbiztosításának erejéig – 10 millió forint – korlátozzák, ezt a szerződő felek kifejezetten elfogadják.

13.

Az Eladó törvényes képviselője nyilatkozik, hogy Hévíz Város Önkormányzat nyilvántartásba vett települési önkormányzat, míg Vevő *cselekvőképes nagykorú magyar / állampolgár / magyarországi jogi személy*, a felek szerződéskötési képessége teljes. Az Ingatlan értékesítéséhez szükséges képviselőtestületi hozzájárulás a számú képviselőtestületi határozatban rögzítettek szerint rendelkezésre áll.

14.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés létrejöttéhez, valamint a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítéséhez szükséges cselekményeket késlekedés nélkül megteszik, és a másik Fél felhívására a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megadják.

15.

Kijelentik a felek, hogy a jelen szerződés nyilatkozataikat, adataikat megfelelően tartalmazza, a felek a szerződés elolvasása, közös értelmezése és a szükséges jogi tájékoztatás után megerősítik, hogy a szerződés tartalma minden tekintetben megfelel az eljáró ügyvédnek adott utasításuknak.

A szerződő felek, illetve képviselőik jelen adásvételi szerződést – melyet egyúttal tényvázlatnak és okiratai letéti szerződésnek is tekintenek – elolvasás és anyanyelvükön történő értelmezés, valamint annak az eljáró ügyvéd általi megmagyarázása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Hévíz, 2022.

Hévíz Város Önkormányzat
képviseli: Papp Gábor polgármester
Eladó

.....

Vevő

A jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem, valamint a meghatalmazást elfogadom:

Hévíz, 2022.

dr. Farkas Sándor ügyvéd
KASZ: 36059807