

## INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

- **SZAJOL KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT** (székhely: 5081 Szajol, Rózsák tere 1.; adószáma: 15732743-2-16; KSH száma:15732743-8411-321-16 ; törzsszáma: 732747 képviseli: Szajol Községi Önkormányzat Képviselő-testülete ..... számú határozata alapján: Szöllősi József polgármester önállóan) mint eladó (továbbiakban: Eladó,

másrészről

- **KAPÁSNÉ DR. KARDOS ADÉL**, (szül. név: ..... ..; születési hely, idő: .....; lakcím: .....; adóazonosító jel: .....; személyi azonosító jel: .....) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)
- **KAPÁS TAMÁS** (szül. név: .....; születési hely, idő: .....; lakcím: .....; adóazonosító jel: .....; személyi azonosító jel: .....) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladók és Vevő együtt a továbbiakban: **Felek**)

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint.

### I. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Eladó kijelenti, Vevő tudomásul veszi, hogy Eladó a jelen előszerződés alapján kötendő adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlant önkormányzati bérlakásként vásárolta meg, abból a célból, hogy Vevő részére azt bérbe adja, majd a Bérlő azt később megvásárolja. Erről a Vevő tudomással bírt, ezt kifejezetten kívánta.
- 1.2. Felek jelen előszerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a II. pontban meghatározott Ingatlan vonatkozásában legkésőbb 2019. március 31. napjáig a jelen előszerződésben foglaltaknak megfelelően adásvételi szerződést kötnek. Vevő vállalja, hogy amennyiben fenti határidőig saját felróható magatartásából eredően nem kerül sor jelen előszerződés alapján az adásvételi szerződés megkötésére, vagy Vevő a jelen előszerződés alapján történő adásvételi szerződés megkötését megtagadja, úgy köteles Eladó részére a fenti határidő elmulasztását követő 8 napon belül 100 000 Ft. (azaz egymázezer forint) összegű kötbért megfizetni.

### II. AZ INGATLAN

- 2.1. Felek megállapodnak, hogy a jelen előszerződés alapján kötendő adásvételi szerződésben az eladó kijelenti és szavatol azért, hogy kizárólagos és önkormányzati törzsvagyonba nem tartozó, forgalomképes tulajdonát képezi a **Szajol** belterületi, Szolnoki Járási Hivatal Járási Földhivatala (továbbiakban: Földhivatal) által vezetett ingatlan-nyilvántartásba **424/1**

\_\_\_\_\_  
Szajol Község  
Önkormányzata képv.:  
Szöllősi József  
Eladó

\_\_\_\_\_  
.....  
Vevő

\_\_\_\_\_  
dr. Herbály Péter  
Gergely  
Ellenjegyző ügyvéd

- 2.2. **hrsz.** alatt felvett, **Szajol, Honvéd út 21.** önkormányzati bérlakás ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).
- 2.3. Eladó tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonba kerülés jogcímén a ..... számú határozattal megtörtént.
- 2.4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan fentiekben rögzített jogi helyzetének igazolására rendelkezésükre áll a TAKARNET-ONLINE rendszerről ..... napján lekért e-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a hiteles tulajdoni lap tartalmát megismerték, elfogadták
- 2.5. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdoni lap másolat adatai jelen előszerződés és a jelen előszerződés alapján kötendő adásvételi szerződés megkötése napján megfelelnek a valóságnak, a tulajdoni lapra bejegyzésre, feljegyzésre, illetve feltüntetésre került minden, ami jogszabály szerint be-, illetve feljegyzendő vagy jegyezhető, valamint feltüntetendő vagy feltüntethető, és az Eladó tulajdonjogát érintő változást, vagy bármely egyéb tartalmú széljegy/feljegyzés/bejegyzés tulajdoni lapra történő felvezetésére irányuló eljárást sem az Eladó, sem – az Eladó legjobb tudomása szerint – más nem kezdeményezett, illetve ilyen nincs folyamatban.
- 2.6. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen előszerződés alapján megkötendő adásvételi szerződés megkötésének napján az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan elidegenítésének akadálya nincs, az forgalomképes és nem tartozik önkormányzati törzsvagyongba, továbbá nem folyik olyan hatósági, bírósági eljárás sem, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatná. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű adó-, illetve egyéb köztartozása nem áll fenn, és az Ingatlant egyéb, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be nem jegyezhető teher sem terheli, valamint, hogy az Ingatlant a tulajdonjog átszállásának napjáig nem terheli meg.
- 2.7. Felek rögzítik, hogy az Ingatlant jelenleg Vevő bérlő, azt ismeri, használja és karbantartja. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan állapotával, karbantartásával kapcsolatosan sem kifogása, sem igénye Eladóval szemben nincs.

### III. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 3.1. Jelen előszerződés alapján **Eladó vállalja, hogy eladja, Vevő pedig vállalja, hogy megvásárolja** az Ingatlant a megkötendő adásvételi szerződéssel a Vevő által megtekintett és ismert állapotban, az alábbi, IV. fejezetben meghatározott, kölcsönösen kialakított vételáron.

### IV. VÉTELÁR

- 4.1. Felek jelen előszerződésben az Ingatlan adásvételi szerződés megkötésének esetére az ingatlan előrelátható vételárát (a továbbiakban: **Vételár**) a kölcsönösen elfogadott bruttó **7.900.000,- Ft** (Hétmillió-kilencszázezer forint) összegben határozzák meg. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan Vételárát annak állapotával és jogi helyzetével arányban állónak tartják. A bérlők által elvégzett érték növelő beruházások a vételárat nem növelik. A bérlő által véghezvitt beruházások és azok költsége jegyzőkönyvben kerül rögzítésre.

\_\_\_\_\_  
Szajol Község  
Önkormányzata  
képviseli: Szöllősi József  
polgármester  
Eladó

\_\_\_\_\_  
Vevő

\_\_\_\_\_  
dr. Herbály Péter  
Gergely  
Ellenjegyző ügyvéd

Ezen jegyzőkönyv, mely a bérlő/ vevő ingatlanon végrehajtott beruházásait rögzíti, ezen és a végleges adásvételi szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

## V. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 5.1. Felek rögzítik, hogy Vevő a Vételárat a jelen előszerződés alapján kötendő végleges adásvételi szerződés aláírásától számított 90 naptári napon belül fizeti meg az Eladó OTP Bank Nyrt 11745004-154090326 számú bankszámlájára történő átutalással. A Vételár megfizetésének módjában és szakaszolásában a Felek majd a végleges adásvételi szerződésben állapodnak meg.
- 5.2. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy az Ingatlan megvásárlása során igénybe kívánja venni a Magyar Állam által létrehozott családi otthonteremtési kedvezményt (továbbiakban CSOK). Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a CSOK igénylése során Vevővel mindenben együttműködik, az igényléshez megad minden szükséges igazolást. A CSOK igényléséhez szükséges tartalmi követelmények listáját a Vevő köteles beszerezni és az Eladó rendelkezésére bocsátani. A CSOK igénylésével kapcsolatos eljárás és annak eredménye kizárólag a Vevő érdekkörébe tartozik.
- 5.3. Vevő tájékoztatja Eladót, hogy az Ingatlan megvásárlása során igénybe kíván venni Szajol Község Önkormányzatától 2,900.000.-Ft. (azaz kettőmillió kilencszázezer) vissza nem térítendő támogatást, melynek feltételeiről külön megállapodást köt az Önkormányzattal.

## VI. A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA, AZ OKIRATI LETÉT

- 6.1. Eladó jelen előszerződés alapján kötendő adásvételi szerződésben az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár teljes megfizetéséig fenntartja, a tulajdonjog a vételár maradéktalan megfizetésével száll át a vevőre.
- 6.2. A Felek úgy állapodnak meg a jelen előszerződésben, hogy az ez alapján kötendő adásvételi szerződés Földhivatalba történő benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapon belül az Eladónak a Vevők javára szóló tulajdonjog bejegyzéshez vétel jogcímén hozzájáruló nyilatkozatát a Földhivatalhoz be fogják nyújtani, ezért a végleges adásvételi szerződés benyújtásával az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti az eljárás függőben tartásának van helye. A jelen előszerződés földhivatali benyújtásának nincs helye, az nem kerül a földhivatalhoz benyújtásra.
- 6.3. A Felek a jelen előszerződésben úgy állapodnak meg, hogy a később kötendő adásvételi szerződéssel egyidejűleg megkötendő külön letéti szerződés rendelkezései szerint ügyvédi letétbe helyezik 6 eredeti példányban azon eladói nyilatkozatot, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Eladó ahhoz, hogy a Vevő részére az Ingatlan egészhez viszonyított 1/1, azaz kizárólagos tulajdonjog az Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzést nyerjen. A letétből történő kiadás feltétele a teljes vételár megfizetése. Eladók a vételár maradéktalan megfizetéséről haladéktalanul kötelesek írásban tájékoztatni a Vevőt és egyidejűleg a Letéteményest.

## VII.

\_\_\_\_\_  
Szajol Község  
Önkormányzata  
képviseli: Szöllősi József  
polgármester  
Eladó

.....  
Vevő

\_\_\_\_\_  
dr. Herbály Péter  
Gergely  
Ellenjegyző ügyvéd

## BIRTOKBAADÁS

- 7.1. Felek rögzítik, hogy Vevő jelen előszerződés aláírásakor az Ingatlan bérlője. Mivel az Ingatlan birtokbaadása a bérleti jogviszony miatt már korábban megtörtént és ha a Bérlő az adásvételi szerződés megkötésekor is bérlő, így az adásvételi szerződés megkötését követően a birtokbaadásra külön nem lesz szükség, a felek csak azt fogják rögzíteni, hogy a Vevő már az Ingatlan birtokában van.

### VIII. NYILATKOZATOK, KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK, KELLÉK- ÉS JOGSZAVATOSSÁG

#### 8.1 Az Eladó szavatosságvállalásai

- 8.1.1. Eladó kijelenti, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésekor hatályos jogszabályok keretei között teljes és korlátlan joggal fog rendelkezni ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdonjogát a Vevőre átruházza, és a jelen előszerződés tartalma alapján megkötésre kerülő végleges adásvételi szerződésben foglalt ügylet megvalósítása nyomán a Vevő teljes tulajdont szerezzen az Ingatlanon.
- 8.1.2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn semmilyen olyan, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, bejegyzés alatt álló vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli, illetve egyéb olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését, az Ingatlan hasznosítását, illetve használatát, vagy az Ingatlannal való egyéb rendelkezés jogát a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjában Vevő részére kizárja vagy korlátozza.
- 8.1.3. Eladó kijelenti, hogy az általa a jelen előszerződéssel kapcsolatosan aláírt okiratok és egyéb dokumentumok a Vevő részére érvényes kötelezettségvállalásokat tartalmaznak, melyek az abban foglalt rendelkezéseknek megfelelően kikényszeríthetőek.
- 8.1.4. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan társadalmi szervezet székhelyeként, illetve gazdálkodó szervezet székhelyeként, telephelyeként, valamint fióktelepeként nyilvántartva, illetve egyéb módon ekként feltüntetve nincs, illetve ezek feltüntetését az illetékes hatóságok előtt nem kérték, más személynek ehhez hozzájárulást nem adtak és ez a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjában is fenn fog állni.
- 8.1.5. Eladó tudomásul veszi, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötéséhez az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. r. 1. § (3) bekezdése alapján elkészítettett energetikai tanúsítványt át kell adnia a Vevők részére.
- 8.1.6. Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy a Nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§. (2) bekezdése alapján „A helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A (3) bekezdés rögzíti, hogy „A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő a) bérlő, b) bérlőtárs, c) társbérlő, d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke elővásárlási jogát követi (...)”.

Szajol Község  
Önkormányzata  
képviseli: Szöllősi József  
polgármester  
Eladó

.....  
Vevő

dr. Herbály Péter  
Gergely  
Ellenjegyző ügyvéd

Fentiek alapján tehát – mivel az Ingatlan önkormányzati bérlakás – Vevőnek, mint az ingatlan bérlőjének elővásárlási joga az államét – és mindenki másét megelőző, így a Magyar Államot elővásárlási joga az Ingatlanra nem illeti meg.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy nincs más személynek sem törvényes, sem szerződéses elővásárlási joga az Ingatlanra.

## 8.2. Közművek

- 8.2.1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés alapján megkötendő végleges adásvételi szerződés megkötése időpontjában az Ingatlanon található vízközmű, földgáz közmű, elektromos áram és csatornamű rendelkezésre áll a Vevő részére oly módon, hogy e szolgáltatás zavartalan igénybevétele biztosított számára.
- 8.2.2. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen előszerződés alapján, az ingatlan bérlőjeként történő beköltözést követő 15 (tizenöt) napon belül a víz, földgáz, csatorna és elektromos áram, továbbá az esetleges egyéb infrastruktúrával kapcsolatos átírási kötelezettségének eleget tesz, az Eladó pedig az ehhez szükséges és a Vevő kötelezettségéből fakadó minden segítséget és esetleges jognyilatkozatot köteles megadni.

## IX.

### ÜGYVÉDI MEGBÍZÁS ÉS MEGHATALMAZÁS

- 9.1. Felek megbízzák és meghatalmazzák a **Herbály Ügyvédi Irodát** (H-1055 Budapest, Szalay u. 4. VI. em., eljáró ügyvéd: dr. Herbály Péter Gergely; a továbbiakban: **megbízott, eljáró ügyvéd**) jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá a jelen előszerződés alapján kötendő adás-vételi szerződéssel összefüggésben a Földhivatal előtti ügyleti képvisellel. A megbízott az ügyvédi tevékenységről szóló 1998. évi XI. törvényben foglalt jogkörrel jogosult eljárni, és e körben a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni. Az eljáró ügyvéd a megbízást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Az eljáró ügyvéd munkadíját és költségét, valamint a jelen szerződéssel összefüggő földhivatali eljárás díját a Eladó viseli, a Felek egyebekben a jelen szerződéssel kapcsolatos költségeiket maguk viselik.
- 9.2. A megbízott a Feleket kioktatta a jelen előszerződés megkötésével kapcsolatos joghatásokról, ideértve különösen az előszerződés tartalma és az az alapján fennálló adásvételi szerződés megkötésének kötelezettsége, az Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett jogok és oda feljegyzett tények, illetve széljegy(ek) jogi jelentőségét, ismertette az ingatlan-nyilvántartási eljárásban érvényesülő rangsor elvét, továbbá a jelen szerződés megszegésével kapcsolatos joghatásokat és jogkövetkezményeket, valamint a jelen szerződésre vonatkozó adó- és illeték szabályozást.
- 9.3. Felek megértették Eljáró ügyvéd kioktatását a Btk. 399. §-a szerinti pénzmosás törvényi fogalmának lényegéről: bűncselekményből származó pénznek a pénz- és tőkepiaci rendszeren, továbbá más, pénzmosás szempontjából veszélyeztetett tevékenységeken keresztül történő tisztára mosása.
- 9.4. A megbízott fentiek szerinti kioktatását a Felek tudomásul vették, amelyet a jelen okirat aláírásával elismernek, kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt jogügyletet a jelen szerződésben rögzített formában kívánják egymással megkötni.

Szajol Község  
Önkormányzata  
képviselet: Szöllősi József  
polgármester  
Eladó

.....  
Vevő

dr. Herbály Péter  
Gergely  
Ellenjegyző ügyvéd

- 9.5. Felek ezen túlmenően a jelen szerződés aláírásával igazoltan hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a Pmt. 18-19. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágítás eredményét elfogadja, illetve az általa végzett ügyfél-átvilágítás során igényelt adatokat más szolgáltató részére átadja, valamint engedélyezik, hogy az eljáró ügyvéd személyes adataikat (papíralapú vagy elektronikus) a másolatkészítés során kezelje.

## X. HATÁLYBALÉPÉS

- 10.1. Jelen előszerződés a Felek általi aláírással lép hatályba.

## XI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 11.1. Eladó kijelenti, hogy magyarországi önkormányzat, átlátható szervezet, ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincs. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, ingatlan szerzési képessége korlátozva nincs, továbbá, hogy a fenti jogügylet kizárólag törvényesen szerzett pénzeszközöiből kerül finanszírozásra. Vevő kijelenti továbbá, hogy saját nevében eljárva, saját részére kívánja megszerezni az ügylet tárgyát képező Ingatlant a jelen előszerződés alapján kötendő adásvételi szerződéssel.
- 11.2. A Felek kijelentik, hogy a jelen előszerződés szerződéskötési akaratukat és annak tartalmát teljességében és a jelen előszerződés szövegének mindenben megfelelően tartalmazza.
- 11.3. Jelen előszerződés valamely rendelkezésének esetleges érvénytelensége nem eredményezi a jelen előszerződés, illetve egyéb részeinek érvénytelenségét. Ilyen esetben a Felek az érvénytelenségi ok tudomásukra jutásától haladéktalanul kötelesek az érvénytelen rendelkezést olyan rendelkezéssel pótolni, amely megfelel a mindenkor hatályos jogszabályoknak és a Felek eredeti szerződéskötési akaratának. Az Eladó aláírási jogát a Magyar Államkincstár által vezetett törzskönyvi nyilvántartás adatai igazolják.
- 11.4. A jelen előszerződésben és az az alapján kötendő adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekre Magyarország hatályos jogszabályai, különösen a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
- 11.5. Jelen 7 (hét folyamatos oldalszámozással ellátott oldalon XI. (Tizenegy) fejezetben szerkesztett szerződés 7 (Hét) eredeti, egymással mindenben megegyező, magyar nyelvű példányban készült.

A Felek jelen szerződést elolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezüleg aláírják, és az okirat minden oldalát kézjegyükkal látják el.

Szajol/Budapest, .....

<p>.....</p> <p><b>Szajol Község Önkormányzata</b> képviseli: Szöllősi</p>	<p>.....</p> <p><b>Vevő</b></p>
<p>.....</p> <p>Szajol Község Önkormányzata képviseli: Szöllősi József polgármester Eladó</p>	<p>.....</p> <p>Vevő</p>
<p>.....</p> <p>Szajol Község Önkormányzata képviseli: Szöllősi József polgármester Eladó</p>	<p>.....</p> <p>dr. Herbály Péter Gergely Ellenjegyző ügyvéd</p>

**József polgármester**  
**Eladó**

Alulírott, ellenjegyző ügyvéd aláírásommal tanúsítom, hogy a jelen szerződést a Felek – miután személyazonosságukat személyazonosító igazolvánnyal hitelt érdemlően igazolták – előttem, saját kezűleg írták alá.

**Ellenjegyzem Szajolban/Budapesten, 2016..... napján:**

dr. Herbály Péter Gergely ügyvéd (Herbály Ügyvédi Iroda, H-1055 Budapest, Szalay u. 4. VI. em.)