

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: pomaz@pomaz.hu honlap: www.pomaz.hu
Ügyfélfogadási idő: Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 11133-2/2016/01
Szakmai előkészítő: Hámornyikné Csemeczki Zita

Tárgy: Előterjesztés

Pomáz Város Önkormányzat
Képviselő testülete

ELŐTERJESZTÉS 3174/2/A/6 hrsz.-ú 49 m² nagyságú öröklakás adásvétele

Pomáz Város Önkormányzata tulajdonában van a Pomáz, Vörösmarty Mihály utca 14/A szám alatti 3174/A/1 valamint a 3174/A/1 hrsz.-ú üzlet megnevezésű ingatlanok. Az ingatlanok a 3174 hrsz.-on lévő társasház részei, melyen belül Szirmai Éva valamint Szirmai Csaba (2013 Pomáz, Vörösmarty u. 14/A 2.em 6. alatti lakosok) a 3174/A/6 hrsz.-ú ingatlanukat eladásra hirdették meg. A 49 m² alapterületű egy és fél szobás lakásra Bellaagh László Kálmán, valamint Bellaaghné Márkus Veronika Anna vételi szándékot jelzett melynek alapján az adásvételi szerződést 2016.11.23-án megkötötték. Az ingatlan értéke: 16 700 000 Ft.

Tekintettel arra, hogy a társasház alapító okiratában elővásárlási joga van a társasház tulajdonosainak ezért dr. Wertán Balázs ügyvéd kérte Pomáz Város Önkormányzatát, hogy nyilatkozzon a vételi szándékával kapcsolatban.

Pomáz Város Önkormányzata lakások adásvételét nem tervezte költségvetésében, továbbá ár érték arányban ezen ingatlan értéke magas a becsült értékhez képest, ezért az elővásárlási joggal való élelét nem javaslom.

Pomáz 2016.11.28.


Vicsi László
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
_____/2016. (IX.14.) határozata

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő testületeigennem szavazattal tartózkodás mellett úgy határozott, hogy a **Pomáz, Vörösmarty Mihály utca 14/A. szám alatti 3174/2/A/6 hrsz.-ú 49 m², nagyságú öröklakás megnevezésű ingatlanra vonatkozóan az elővásárlási jogával nem kíván élni.** Pomáz Város Önkormányzat Képviselő testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az elővásárlási jogról való lemondásra vonatkozóan az önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje.

Ingatlan adásvételi szerződés

amelyet egyrészről

POMÁZI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2016.11.29.		
111 23-1/2016/01..... SZÁM MELLÉKLET		
Előzmény: és	Utószám:	Előadó: <i>[Signature]</i>

Szirmai Éva (születési neve: Farkas Éva, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyazonosító jele: _____, szig. szám: _____, adóazonosító jele: _____ állampolgársága: magyar) 2013 Pomáz, Vörösmarty Mihály u. 14/A. 2. em. 6. ajtószám alatti lakos mint eladó (a továbbiakban: **Eladó1**)

Szirmai Csaba (születési neve: Szirmai Csaba, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyazonosító jele: _____, szig. szám: _____, adóazonosító jele: _____ állampolgársága: magyar) 2013 Pomáz, Vörösmarty Mihály u. 14/A. 2. em. 6. ajtószám alatti lakos mint eladó (a továbbiakban: **Eladó2**)

(a továbbiakban együttesen: **Eladók**)

másrészről

Alulírott dr. Werbán Balázs ügyvéd nyilatkozom (tanúsítom), hogy ezen irat mindenben megegyezik, a részemre megküldött elektronikus irat tartalmával.
Pomáz, 2016. 11. 29.

Bellaagh László Kálmán (születési neve: Bellaagh László Kálmán, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyazonosító jele: _____, szig. szám: _____, adóazonosító jele: _____ állampolgársága: magyar) 2013 Pomáz, Kodály Zoltán u. 1. szám alatti lakos mint vevő (a továbbiakban: **Vevő1**)

és

[Signature]
dr. Werbán Balázs
ügyvéd
2013 Pomáz, Liliom u. 15.
tel.: 06-30-6196496
a.sz.: 58536122-1-33

Bellaaghné Márkus Veronika Anna (születési neve: Márkus Veronika Anna, születési hely, idő: _____, anyja neve: _____, személyazonosító jele: _____, szig. szám: _____, adóazonosító jele: _____ állampolgársága: magyar) 2013 Pomáz, Kodály Zoltán u. 1. szám alatti lakos mint vevő (a továbbiakban: **Vevő2**)

(a továbbiakban: együttesen: **Vevők**)

kötnek alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ A Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály által Pomáz, belterület 3174/2/A/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 2013 Pomáz, Vörösmarty Mihály u. 14/A. 2. em. 6. ajtószám alatti 49 m² alapterületű egy (1) egész és egy (1) fél szobás, öröklakás megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1425/10000 eszmei hányaddal (a továbbiakban: „Ingatlan”) ½ - ½ tulajdoni arányban Eladók tulajdonát képezi. A vételár részét képezi, az Ingatlanhoz tartozó pincerész (amelyet rögzít az alapító okirat), beépített konyhabútor, beépített gardrób szekrény, beépített fürdőszobai tükör és törülközőtartó.

Vevők kézjegye

[Signature]

[Signature]
dr. Werbán Balázs
ügyvéd
2013 Pomáz, Liliom u. 15.
tel.: 06-30-6196496
a.sz.: 58536122-1-33

[Signature]
eladók kézjegye

1.1./ A tulajdoni lap tanúsága szerint ingatlan per-, teher- és igénymentes.

2. / Eladók kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartás a jelen szerződés ("Szerződés") aláírásakor is az 1. pontban feltüntetetteket tartalmazza és annak tartalma egyebekben a valóságnak megfelel.

3./ Eladók eladják, Vevők pedig az általuk megtekintett, megismert és nem kifogásolt állapotban 7/10 - 3/10 tulajdoni arányban megvásárolják az 1./ pontban írt, Eladók tulajdonát képező Ingatlant a 4./ pontban meghatározott vételár fejében.

4./ Szerződő felek az 1./ pontban megjelölt, adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát **egybehangzóan 16.700.000,-Ft**, azaz Tizenhatmillió-hétszázezer forint összegben állapítják meg, amelyet Vevők az alábbiak szerint fizetnek meg Eladók részére:

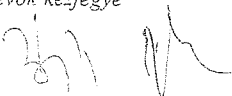
a.) Vevők jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben megfizetnek Eladók részére **1.700.000,- Ft**, azaz Egymillió-hétszázezer forint összeget (a továbbiakban: "Foglaló") amelynek átvételét Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. Felek kijelentik továbbá, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Amennyiben a vételár teljes összege kifizetésre kerül, a foglalót a vételárba be kell számítani. Amennyiben a vételár teljes összegének kifizetése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Amennyiben a teljesítés megghiúsulásáért a vevő felelős, az adott foglalót elveszti, amennyiben az eladók, akkor a kapott foglalót kétszeresen kötelesek visszafizetni.

b.) A vételárból összesen **1.300.000,- Ft**, azaz Egymillió-háromszázezer forint összeget (a továbbiakban: „Vételárrész 1”) Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizetnek meg Eladóknak készpénzben, amely összeg átvételét Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

c.) A vételárból fennmaradó **13.700.000,-Ft**, azaz Tizenhárommillió-hétszázezer forint összegből (a továbbiakban: „Vételárrész 2”) Vevők Eladó 1 részére jutó **6.850.000,- Ft**, azaz hatmillió-nyolcszázötvenezer forint összeget készpénzben adnak át az ingatlanok az Eladó 1 által történő birtokba adásával egyidejűleg, amely összeg átvételét Eladó 1 az összeg átvételét egyidejűleg átadott nyilatkozattal ismer el és nyugtázza (átvételi elismervény).

d.) A vételárból fennmaradó **13.700.000,-Ft**, azaz Tizenhárommillió-hétszázezer forint összegből (a továbbiakban: „Vételárrész 2”) Vevők Eladó 2 részére jutó **6.850.000,- Ft**, azaz hatmillió-nyolcszázötvenezer forint összeget Eladó 2 Otp Bank által vezetett **11773425-00936439** számlára átutalással fizetnek vevők az Eladó 2 részére az ingatlan Eladó 2 által történő birtokba adásával egyidejűleg. Ha Eladó 2 az ingatlant kiüríteni csak a hátralékos vételár felhasználásával képes, akkor bemutatja az általa megkötött ingatlan adásvételi szerződést, amely a foglaló és a birtokba lépés szabályait tartalmazza. E szerződés alapján vevők Eladó 2 részére főszabályként **1.000.000 Ft**, azaz egymillió forint visszatartása mellett a további vételárrészt a jelen pontban írt bankszámlára átutalják. Amennyiben az Eladó 2 által vásárlandó lakásban való

Vevők kézzel



Dr. W. W. W. W. W. W. W.
Béres
2020. szeptember 15.
tel.: 06-30-26496
sz.: 50 54 122

5700
eladók kézzel



és) aláírásakor is az
- megfélel.

beköltözéshez, így a tárgyi lakás kiürítéséhez az így visszatartás alá vont összegre is szüksége van és ezt az adásvételi szerződés alátámasztja, vevők a teljes összeget átutalják, visszatartási jogukról lemondanak. Ilyen esetben Eladó 3 naptári napon belül köteles az ingatlan kiüríteni és birtokba adni. Eladó a Vételárész 2, öt megillető részének fenti teljesítését saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.

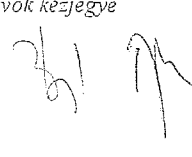
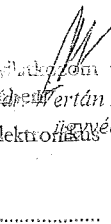

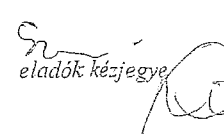

A vételár az Eladókat egyenlő arányban illeti meg, ideértve a jelen szerződés aláírásakor átvett Foglalt és a Vételárész 1 összegét is, amely alapján Eladó1-et és Eladó2-t a szerződés aláírásával egyidőben 1.500.000-1.500.000,- Ft illeti meg egyaránt. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a vételárnak az itt leírtak szerint történő kifizetése esetén, vételár jogcímén az ingatlan adásvételével kapcsolatban egymással szemben semminemű további követelésük nincsen, és a jövőben sem lehet.

5./ Eladók szavatolják az adásvétel tárgyát képező ingatlan, 1./ pontban foglaltakon kívüli, per-, teher- és igénymentességét. Eladók egyben külön szavatosságot vállalnak azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga az adásvétel tárgyát képező ingatlanon, amely Vevők tulajdonszerzését akadályozza, illetve tulajdonjogát korlátozza. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga harmadik személynek nem áll fenn.

Eljáró ügyvéd figyelmezteti a szerződő feleket arra, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet 3. § szakasza alapján az **energetikai tanúsítvány** elkészítéséről a tulajdonosoknak, azaz az Eladóknak gondoskodniuk kell és ezt legkésőbb a szerződéskötésig a Vevőknek át kell adniuk. Vevők kijelentik, hogy a tanúsítványt az eladóktól a mai napon átvették melynek száma: HET-00518990.

6./ Eladók felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlan semminemű tartozás nem terheli. Az ingatlannal kapcsolatos, a birtokátruházás időpontját megelőző időszakra vonatkozó, de a birtokátruházás után bemutatott számlákat Vevők az átvételtől számított 3 napon belül Eladók részére továbbítják. Eladók kötelesek azt 3 napon belül kiegyenlíteni, vagy egyéb módon rendezni. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomásuk, az ingatlanért kellékszavatosságot vállalnak.

7./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan birtokának átruházására „Vételárhátralék” megfizetésével egyidejűleg, de legkésőbb 2017. február 25. napján kerül sor Eladók és Vevők együttes jelenlétében. A birtokbaadás részletes szabályait a 4. pont tartalmazza. Vevők a birtokátruházás időpontjától kezdve viselik az ingatlan terheit és élvezik annak hasznait, valamint viselik a kárveszélyt is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházás, vagy a fizetések esetleges késedelme esetén Eladók késedelmi kötbér megfizetésére kötelesek, amelynek napi összegét a felek 8.000,- Forintban határozzák meg. A Felek a birtokátruházásról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását. Amennyiben csak az egyik Eladó ruhazza át az Ingatlan birtokát a Vevőkre, úgy a jelenlévő felek ebben az esetben is kötelesek a birtokátruházási jegyzőkönyv felvételére és aláírására, és kötelesek erről az ingatlanközvetítési tevékenységet és az Ingatlan értékesítésének előkészítő munkálatait végző J&J Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft.-t e-mail útján (forro.erzsebet@dh.hu), az Ingatlan birtokátruházását határidőben nem teljesítő Eladót pedig postai úton értesíteni. Ezen nem várt esetben, az értesítés megtörténte nyomán 2017. február 26. napjától kezdve csakis az Ingatlanban maradó Eladót terheli a fent meghatározott kötbérfizetési kötelezettség. Eladók a birtokátruházással egyidejűleg kötelesek Vevők részére az ingatlan költségeivel kapcsolatos nullás igazolásokat átadni.

Vevők kézjegye  Aláírta: dr. Wertán Balázs ügyvéd  2013 Pomáz, Liliom u. 15. (tanúsított), hogy ezen irat minden részét a részemre megküldött elektronikus úton megkegyezik, a részemre megküldött elektronikus irat tartalmával. Pomáz, 2016. XI. 25.  dr. Wertán Balázs ügyvéd 2013 Pomáz, Liliom u. 15. tel.: 06-30-6196496 a.sz.: 58536122-1-32 -v.  eladók kézjegye 

szűző felek m...
kapcsán felmerü...
ntik, hogy az ingatli...
lódó adó nemekr...
és határidő: ...
évi Y...

Amennyiben a felek bármelyike szerződéses kötelezettségével 30 napon túli késedelembe esik a n...
fél – az addig felmerült kötbér iránti igényével – jogosult elállni a szerződéstől. Az elállás bejelen...
sével egyidőben a felek egymással elszámolni kötelesek, amely alapján az Eladók kötelesek vissza...
fizetni a Vevőknek a 4./ pont szerinti Vételár foglalón túl ténylegesen kifizetett részét, és kötelesek
a foglalóval - a foglaló szabályai szerint – elszámolni. (Amennyiben a teljesítés megghiúsulásáért a
vevő felelős, az adott foglalót elveszti, amennyiben az eladók, akkor a kapott foglalót kétszeresen
kötelesek visszafizetni.)

8./ Eladók a tulajdonjog átruházást és Vevők tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezését tartalmazó,
ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott külön nyilatkozatokat (bejegyzési engedélyt), hat eredeti példányban
– az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – jelen szerződést ké-
szítő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében aláírják és letétbe helyezik. A letétbe helyezett okiratok
kiadásának feltétele, hogy Vevők a teljes vételárát megfizessék, amelyet Eladók által kiállított átvé-
teli elismervény, vagy hivatalos banki terhelési igazolás igazol. Eladók kifejezetten feljogosítják az
ügyvédet arra, hogy ezen iratok bármelyikének átvétele esetén a bejegyzési engedélyt kiadja. A dá-
tummal ellátott. Eladók által aláírt és ügyvédi ellenjegyzést tartalmazó okirat a letéti feltételek telje-
sülésével hatályosul.

*Eladók a fent körülírt bejegyzési engedélyben visszavonhatatlan és feltétlen beleegyezésüket adják
ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga 7/10 - 3/10 tulajdoni arányban vétel
jogcímén Bellaagh László Kálmán és Bellaaghné Márkus Veronika Anna Vevők javára az ingat-
lan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.*


Vevők jogosultak jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az
illetékes földhivatalhoz azzal, hogy felek az Ingatlannylvántartási törvény 47/A. §. (1) bek. b.)
pontja alapján kéri az eljárás függőben tartását eladó által a bejegyzési engedély megadására
meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos
határidő elteltéig.

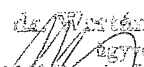
*Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzését követően Bellaagh László Kálmán 7/10 és
Bellaaghné Márkus Veronika Anna 3/10 tulajdoni arányban lesz az Ingatlan tulajdonosa oly mó-
don, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megosztása egymás közötti, házastársi belső jogviszonya-
ikban is irányadó.*

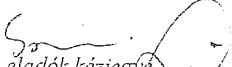
9./ Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan magánszemélynek nem szolgál sem
állandó, sem ideiglenes lakhelyként, illetőleg semmilyen gazdasági társaságnak nincsen ott beje-
lentett székhelye. Amennyiben utóbb a tájékoztatással ellentétben kiderül, hogy akár magánsze-
mély, akár gazdasági társaság az ingatlanba bejelentkezett, Eladók már most hozzájárulnak kény-
szerkijelentés foganatosításához.

10./ Vevők és Eladók kijelentik, hogy magyar állampolgárok, előadják továbbá, hogy ingatlan-elidege-
nítési képességük és ingatlanszerzési képességük korlátozás alá nem esik, így a szerződés megköté-
sének velük szemben törvényi akadály nincs.

11./ Felek kijelentik és kötelezik magukat, hogy amennyiben az adásvételi szerződés módosítása az
illetékes földhivatal feltételei miatt szükségessé válik, abban együttműködnek.

Vevők kézjegye



Dr. Werfán Balázs
ügyvéd
2013. évi 15. sz. törvény, Lilliom u. 15.
(dr. Werfán Balázs 30-6196496
ügyvéd: 58746122-133)


Eladók kézjegye

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglalt ingatlan átruházásán felmerülő tulajdonszerzési illetéket és az ügyvédi költséget Vevők viselik. A felek kijelentik, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségeiket ismerik, valamint tudomásul veszik - okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása kiterjedt a jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékfedezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre. Vevők jelen szerződés aláírásával már most kijelentik, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. 21. § (2) bekezdése alapján illetékfedezményt kívánnak igénybe venni a **Pomáz, belterület 2118/46 hrsz.** alatti ingatlanra, amely alapján az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének a különbözete lesz.

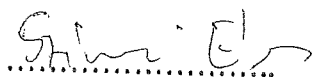
13./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidőben meghatalmazzák a dr. Wertán Balázs ügyvédet (2013 Pomáz, Liliom u. 15.) jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a NAV adatlapok aláírásával, a szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával, illetve a földhivatali bejegyzés során képviselőjük ellátásával. Dr. Wertán Balázs ügyvéd a megbízást elfogadja.

14./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

15./ A Felek kifejezetten kérik a 2004. évi CXL. tv. (Ket.) 78. §. (4) bekezdésére figyelemmel, hogy a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal számukra közvetlenül kézbesítse.

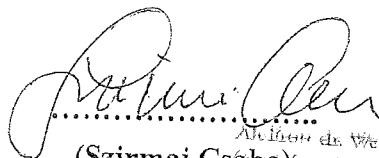
Jelen szerződés 8, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyet a szerződő felek elolvasás és megértés után, mint akarattal mindenben megegyezőt, a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírtak.

Pomáz, 2016. november 23.



(Szirmai Éva)

Eladó1

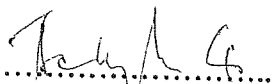


(Szirmai Csaba)

Eladó2

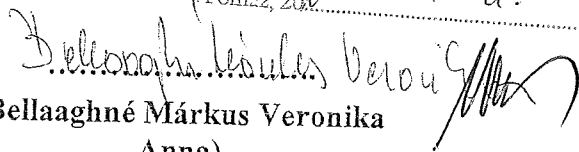
Aláírom dr. Wertán Balázs ügyvéd nyilatkozom (Szirmai Csaba) (kom), hogy ezen az mindenben megegyezik, a részemre megküldött elektronikus a nyilvántartásból lekért írat tartalmával.

Pomáz, 2016. november 23.



(Bellaagh László Kálmán)

Vevő1



(Bellaaghné Márkus Veronika Anna)

Vevő2

dr. Wertán Balázs
ügyvéd

2013 Pomáz, Liliom u. 15.
tel.: 06-30-6196496
a.sz.: 59536122-1-33 e.v.

dr. Wertán Balázs
ügyvéd
2013 Pomáz, Liliom u. 15.
tel.: 06-30-6196496
a.sz.: 59536122-1-33 e.v.

Ellenjegyzem: Pomáz,

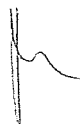
2016. november 23. napján:

(dr. Wertán Balázs)

ügyvéd

(2013 Pomáz, Liliom u. 15.)

Vevők kézjegye



(dr. Wertán Balázs)
ügyvéd

