

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Dr. Temesváry Tibor, mint **Eladó 1** és

Kiss Izabella, mint **Eladó 2**

a továbbiakban együtt mint **Eladók** (továbbiakban: **Eladók**)

másfelől

a Magyar Állam nevében eljáró **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság - BfNPI** [székhelye: 8229 Csopak, Kossuth u. 16.; képv.: Puskás Zoltán igazgató; adóigazgatási azonosító száma: 15325770-2-19; törzsszám: 325774; ÁHT azonosító: 039255; számlaszám: Magyar Államkincstár Veszprém Megyei Igazgatóság: 10048005-01711954; létrehozó rendelet: 31/1997 (IX.23.) KTM] mint **Vevő** (továbbiakban: **Vevő**)

továbbiakban együttesen: **Felek**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Preambulum

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság „A pannon gyepék és kapcsolódó élőhelyek hosszú távú megőrzése az Országos Natura 2000 Priorizált Intézkedési Terv stratégiai intézkedéseinek megvalósításával” című **LIFE IP GRASSLAND-HU** (LIFE17 IPE/HU /000018) azonosító számú projekt (a továbbiakban: **Projekt**) keretében támogatást nyert.

A Projekt fő célkitűzése a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság jelenlegi és a Projekt kapcsán tervezett, vagyonkezelésébe kerülő területeinek élőhelyvédelme és – helyreállítása valamint Gyepvédelmi Tanácsadó Szolgálat felállítása a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén gazdálkodók munkájának segítése érdekében, ennek érdekeit szolgálja a jelen adásvételi szerződés keretében megvásárlásra kerülő ingatlan, annak Grassland információs és gazdálkodási központként történő kialakítása, használat.

Budapest, 2021. július 20.

Dr. Temesváry Tibor
Eladó 1

Kiss Izabella
Eladó 2

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. július 20. napján:

Dr. Szalay Ferenc ügyvéd
Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
1061 Budapest, Andrásy út 20. II. em. 5.
KASZ: 36069143

Csopak, 2021. július 21.

Magyar Állam képviseletében eljáró
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
képv.: Puskás Zoltán igazgató
Vevő



Ellenjegyzem Csopakon, 2021. július 21. napján:

Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
Dr. Szalay Ferenc Ügyvéd
1367 Budapest, 5. Pf.: 77
Adószám: 18193886-2-42
Bsz: 12010501-00154783-00100007
Kamarai azonosító szám: 36069143

Dr. Szalay Ferenc ügyvéd
Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
1061 Budapest, Andrásy út 20. II. em. 5.
KASZ: 36069143

Felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. jóváhagyása szükséges jelen adásvételi szerződés létrejöttéhez. Vevő a hozzájárulás beszerzése iránt a szükséges intézkedéseket megtette és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. MNV/01/42211/3/2021 iktatószámom, 2021. július 13. napján kelt hozzájáruló nyilatkozata alapján Felek az alábbi szerződést kötik meg.

I. Az ingatlan körülírása

1.1. Eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi az alábbi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan)

Zalaegerszeg, zártkert, 24507 hrsz. alatt található, kivett műhely, udvar és lakás művelési ágba tartozó, természetben 8900 Zalaegerszeg, Azáleás u. 7. szám alatt található, 1.142 nm alapterületű ingatlan

1.2. Az Ingatlanra bejegyzett jogok és tények:

Eladók tulajdonjogukat a TAKARNET számítógépes ingatlan-nyilvántartás által letöltött tulajdoni lap másolatokkal igazolták. A tulajdoni lapokat a Vevő megbízottja szerezte be. A tulajdoni lapok 2021. június 30. napi állapota szerint az ingatlan vonatkozásában az alábbi tények, jogok és kötelezettségek vannak feltüntetve.

Az 1.1. pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában

I. rész

1. Az ingatlan adatai

Kivett műhely, udvar és lakás művelési ág
1.142 nm

II. rész

5. BH 47484/2004.12.21

Tulajdonos: Kiss Izabella

Tulajdoni hányad: 1/2

jogcím: adásvétel

6. BH 47484/2004.12.21.

Tulajdonos Dr. Temesváry Tibor

Tulajdoni hányad: 1/2

jogcím: adásvétel


III. rész

BH 31917/2/2017.01.25

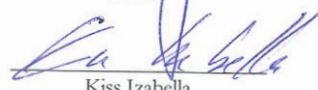
jogosult: Sopron Bank Zrt.

Átalakításos önálló zálogjog 88 400 EUR erejéig

Budapest, 2021. július 20.

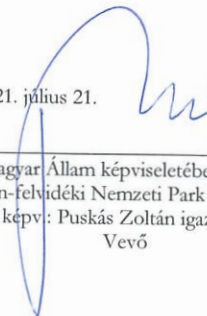


Dr. Temesváry Tibor
Eladó



Kiss Izabella
Eladó

Csopak, 2021. július 21.



Magyar Állam képviseletében eljáró
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság Csopak
képv.: Puskás Zoltán igazgató
Vevő



Ellenjegyzem Budapesten, 2021. július 20. napján:

Dr. Szalay Ferenc ügyvéd
Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
1061 Budapest, Andrássy út 20. II. em. 5.
KASZ: 36069143

Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
Dr. Szalay Ferenc Ügyvéd
1367 Budapest, 5. Pf.: 77
Adószám: 18193886-2-42
Bsz: 12010501-00154783-00100007
Kamarai azonosító szám: 36069143

Ellenjegyzem Csopakon, 2021. július 21. napján:

Dr. Szalay Ferenc ügyvéd
Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
1061 Budapest, Andrássy út 20. II. em. 5.
KASZ: 36069143

II. Az adásvétel tárgya

2.1. A jelen adásvételi szerződés alapján Eladók eladják, Vevő pedig – 1/1 arányban – megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt Ingatlant.

III. A vételár és kifizetése

3.1. Felek az Ingatlan vételárát kölcsönösen kialakított 56.000.000,-Ft-ban állapítják meg, melyből a földterület 12.876.000,- Ft, azaz tizenkettőmillió-nyolcszázhetvenhatezer forint, az épület 43.124.000,- Ft, azaz negyvenhárommillió-egyszázhuszonnégyezer forint.

Felek megállapodnak, hogy az alábbi eszközök, ingóságok a vételár részét képezik: konyhai beépített szekrény a beépített konyhai készülékekkel, fürdőszoba szekrény, cserépkályha, fedett gépkocsi beálló, valamint a riasztó- és kamerarendszer.

3.2. A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

Eladók együttesen kijelentik, hogy a vételárrészek jelen pontban hivatkozott bankszámlaszámra történő átutalását mindketten teljesítésként elfogadják.

i.) Vevő a 10.000.000,-Ft, azaz tízmillió forint összegű vételárrészt (1. vételárrész) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg előlegként megfizet az Eladók részére oly módon, hogy a fennálló hiteltartozásról a Bank által előzetesen megjelölt, az ingatlan tehermentesítéséhez szükséges összeget közvetlenül a tulajdoni lap III. részén megjelölt Sopron Bank Burgenland Zrt. által megjelölt bankszámlaszámára utalja át. Vevő a hiteltartozás és jelen pontban foglalt vételárrész különbözetének összegét pedig Eladó fejlécben megjelölt bankszámlaszámára utalja át.

ii.) A Vevő 40.000.000,- Ft, azaz negyvenmillió forint összegű vételárrészt (2. vételárrész) azt követően 5 napon belül köteles megfizetni az Eladók fejlécben megjelölt bankszámlaszámára, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén szereplő jelzálogjogosult Sopron Bank Burgenland Zrt. a teher törlése iránti kérelmet a földhivatal részére benyújtotta, és ezt Eladó, valamint Vevő felé írásban igazolta. A törlési kérelem földhivatal részére történő benyújtását igazoló dokumentum egy eredeti példányát Eladó vagy a Sopron Bank Burgenland Zrt. a Vevő részére postai úton megküldi a kérelem benyújtásától számított 3 napon belül.

Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant terhelő 3.2. ii.) pontban meghatározott jelzálogjog törlésére irányuló kérelem a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos földhivatali kérelmeket megelőzően nyerjenek (rangsorcsere által) elintéztést az illetékes Földhivatal által.

Budapest, 2021. július 20.

Dr. Temesváry Tibor
Eladó1

Kiss Izabella
Eladó2

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. július 20. napján:

Dr. Szalay Ferenc ügyvéd
Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
1061 Budapest, Andrássy út 20. II. em. 5.
KASZ: 36069143

Csopak, 2021. július 21.

Magyar Állam képviseletében eljáró
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
képv.: Puskás Zoltán igazgató
Vevő



Ellenjegyzem Csopakon, 2021. július 21. napján:

Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
Dr. Szalay Ferenc Ügyvéd
1367 Budapest, 5. Pf.: 77
Adószám: 18193886-2-42
Bsz.: 12010501-00154783-00100007
Kamarai azonosító szám: 36069143

Dr. Szalay Ferenc ügyvéd
Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
1061 Budapest, Andrássy út 20. II. em. 5.
KASZ: 36069143

iii.) A Vevő 6.000.000,- Ft, azaz hatmillió forint összegű utolsó vételárreszt (3. vételárreszt) legkésőbb a 2. vételárreszt megfizetésétől számított 120. napig köteles megfizetni az Eladók fejlécben megjelölt bankszámlaszámára. A Vevő előteljesítésre az Eladók előzetes egyetértésével jogosult.

IV. Birtokbaadás

4.1. Eladók a teljes vételár, azaz a 3. (utolsó) vételárreszt megfizetését követően kötelesek Vevő birtokába adni az Ingatlant azzal, hogy a 2. vételárreszt megfizetését követő 120. nap előtt csak Eladók előzetes egyetértésével történhet meg a birtokbaadás. Vevő a birtokbavétel napjától szedi az Ingatlan hasznait, viseli azok terheit, illetve a kárveszélyt. Felek rögzítik, hogy Eladók az Ingatlant megtekintéskori állapotban, kiürített és tiszta körülmények között kötelesek Vevő részére birtokba adni az Ingatlan kulcsaival és az Ingatlanra vonatkozó valamennyi rendelkezésre álló dokumentummal együtt. Felek rögzítik, hogy az Eladók az Ingatlant azok törvényes alkotórészeivel és tartozékaival együtt adják a Vevő birtokába.

4.2. A birtokbaadás úgy történik, hogy a Felek az Ingatlant közösen bejárják, amelyről jegyzőkönyvet vesznek fel (mely tartalmazza különösen a közműórák gyári számát és mérőóra állását) és Eladók átadják Vevő részére az Ingatlan kulcsait.

4.3. A birtokbaadás napjáig felmerülő valamennyi közüzemi díjat Eladók viselik. Az ilyen elszámolásból eredő esetleges vita nem érinti a jelen szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, Vevő tulajdonszerzését. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadást követő 8 napon belül a közműszolgáltatóknál eljárnak annak érdekében, hogy a közművek átírásra kerüljenek.

4.4. Ha a Vevő jelen szerződéssel szerzett jogai érvényesítéséhez (különösen a közművek átírásához) Eladó közreműködése, vagy nyilatkozata pótlólag szükségessé válna, úgy Eladók jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul meghatalmazzák Vevőt a szükséges nyilatkozat vagy jogcselekmény megtételére.

V. Szavatosság

5.1. Eladók az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért – a tulajdoni lap III. részében feltüntetett teher kivételével – szavatosságot vállalnak. Eladók szavatolnak továbbá azért, hogy az Ingatlant adó- vagy egyéb köztartozás nem terheli.

5.2. Eladók kijelentik, hogy harmadik személynek az Ingattal kapcsolatban sem bérleti, sem más olyan használati vagy egyéb joga nem áll fenn, amely a Vevő zavartalan birtoklását vagy használatát akadályozná.

VI. Tulajdonátruházás

6.1. Eladók a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy az Inyvtv. 39. § (3) bekezdés f) pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. Szerződő felek egyidejűleg kéri az eljáró illetékes körzeti földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartástól szóló 1997. évi CXII. törvény 47/A § (1) b)

Budapest, 2021. július 20.

Dr. Temesváry László
Eladó

Kiss Izabella
Eladó

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. július 20. napján:

Dr. Szalay Ferenc ügyvéd
Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
1061 Budapest, Andrásy út 20. II. em. 5.
KASZ: 36069143

Csopak, 2021. július 21.

Magyar Állam Képviselésében eljáró
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
képv.: Puskás Zoltán igazgató
Vevő



Ellenjegyzem Csopakon, 2021. július 21. napján:

Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
Dr. Szalay Ferenc Ügyvéd
1367 Budapest, 5. Pf.: 77
Adószám: 18193886-2-42
Bsz.: 12010501-00154783-00100007
Kamarai azonosító szám: 36069143

Dr. Szalay Ferenc ügyvéd
Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
1061 Budapest, Andrásy út 20. II. em. 5.
KASZ: 36069143

pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a szerződés aláírásától számított 6 hónapig tartsa függőben.

6.2. A Felek rögzítik, hogy az Eladók jelen szerződés megkötésével egyidejűleg letétbe helyezik az okiratszerkesztő ügyvédnél a tulajdonjog törlésére és a Vevő minden korlátozástól mentes tulajdonjogának földhivatali bejegyzésére vonatkozó 8 db ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot (Bejegyzési Engedély), amellyel véglegesen, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén, az 1.1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában bejegyzésre kerüljön, valamint ezzel egyidejűleg az Eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön.

A letett Bejegyzési Engedélyek a letétből nem vehetők vissza. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen pontban megjelölt Bejegyzési Engedélyt abban az esetben jogosult és egyben köteles az eljáró földhivatal részére benyújtani, ha a Felek bármelyike hitelt érdemlően igazolta a részére, hogy a Vevő a teljes vételárat megfizette. Az okirat benyújtására az ügyvéd a tudomásszerzést követő 5 napon belül köteles.

6.3. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében ingatlan tulajdonjog-átruházás esetén Eladók kötelesek az ingatlan energetikai tanúsítvány elkészítéséről gondoskodni, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig a Vevőnek átadni. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan HET-01322690 azonosítási kód szerinti energetikai tanúsítvány eredeti példányát átadják Vevő részére, melynek átvételét Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

VII. Vegyes rendelkezések

7.1. Felek rögzítik, hogy a szerződéskötéssel, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költségek Vevőt terhelik.

7.2. A szerződést kötő Felek megjelentek Dr. Szalay Ferenc ügyvéd előtt, aki, mint a jelen szerződés okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédje az adásvétellel kapcsolatos adó- és illetékjogi következményekre történő kioktatást, valamint a széljegyre történő kioktatást megadta, a széljegyek elintézési sorrendjével kapcsolatos tudnivalókra a Vevőt külön kioktatta. Ezt követően a Felek a jelen szerződést kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszerkeszteni.

7.3. Vevő meghatalmazza a Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Irodát (1061 Budapest, Andrásy út 20. II. em. 5.), hogy a jelen szerződést a fentieknek megfelelően megszerkessze, ellenjegyezze és Őt az illetékes földhivatal előtt, illetve más hatóságok, bíróságok előtti eljárásban képviselje. A meghatalmazás kiterjed arra, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a B400 NAV adatlapot a jelen szerződésben foglalt adatokkal kitöltse és aláírja.

7.4. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosságukat igazoló okmányokról másolatot készítsen és személyi adataikat a szerződéskötés keretében kezelje.

Budapest, 2021. július 20.

Dr. Temesváry Tibor
Eladó1

Kiss Izabella
Eladó2

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. július 20. napján:

Dr. Szalay Ferenc ügyvéd
Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
1061 Budapest, Andrásy út 20. II. em. 5.
KASZ: 36069143

Csopak, 2021. július 21.

Magyar Állam képviseletében eljáró
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
képv.: Puskás Zoltán igazgató
Vevő



Ellenjegyzem Csongrádon, 2021. július 21. napján:

Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda Dr. Szalay Ferenc ügyvéd
Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
1367 Budapest, 5. Pf.: 77 1061 Budapest, Andrásy út 20. II. em. 5.
Adószám: 13193886-2-42 KASZ: 36069143
Bsz.: 12010501-00154783-00100007
Kamarai azonosító szám: 36069143

7.5. Eladók magyar állampolgárok, míg Vevő Magyarországon bejegyzett és működő jogi személy, és szerződésalkötési képességük nem korlátozott, elidegenítési, illetve ingatlanszerzési korlátozás alá nem esnek.


7.6. A jelen szerződésre a magyar jog szabályai, elsősorban a Polgári Törvénykönyvben foglaltak az irányadók, amennyiben a szerződés ettől eltérő rendelkezést nem tartalmaz.

7.7. Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd felhívását, hogy az okiratot aláírás előtt figyelmesen olvassák végig, és amennyiben annak bármely rendelkezésével kapcsolatban kérdésük, észrevételük merül fel, azt aláírás előtt tisztázzák.

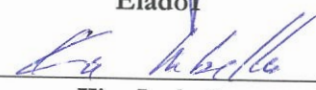
Jelen szerződés 8 db eredeti példányban készült, a Felek minden oldalt aláírásukkal látták el.

A jelen szerződést elolvastuk, és mint akaratunkkal mindenben egyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírtuk.

Budapest, 2021. július 20.

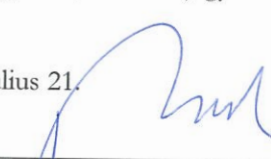


Dr. Temesváry Tibor
 Eladó



Kiss Izabella
 Eladó

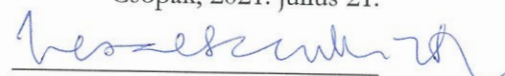
Csopak, 2021. július 21.



Magyar Állam képviseletében eljáró
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
 képv.: Puskás Zoltán igazgató
 Vevő



A pénzügyi ellenjegyzés dátuma:
 Csopak, 2021. július 21.



 Veszelszki Márta
 gazdasági igazgatóhelyettes
 pénzügyi ellenjegyző

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2021. július 20. napján:

Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
Dr. Szalay Ferenc Ügyvéd
 1061 Budapest, Andrássy út 20. II. em. 5.
 KASZ: 36069143

Készítettem és ellenjegyzem Csopakon, 2021. július 21. napján:

Dr. Szalay Ferenc Ügyvédi Iroda
Dr. Szalay Ferenc Ügyvéd
 1061 Budapest, Andrássy út 20. II. em. 5.
 KASZ: 36069143