

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely egyrészről

Budaörs Város Önkormányzata (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13, bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15390053; képviseli: **Wittinghoff Tamás polgármester** vagy akadályoztatása esetén helyette a polgármester helyettesítése rendjéről, valamint az alpolgármesterek közötti feladat - és munkamegosztásról szóló 6/2014. számú utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**), mint **Eladó** másrészről

D-Expert Kft. (cg.: 13-09-183390.; székhely: 2120 Dunakeszi, Toldi u. 65/1., adószám: 25775303-2-13, statisztikai számjele: 25775303-6810-113-13, bankszámlaszáma K&H Bank 10402018-50526751-90891006, képviseli: **Tokaji László Márk ügyvezető**), mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**),

továbbiakban együtt **Szerződő Felek** között az alulírott napon az alábbi feltételek szerint jött létre:

1.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a Budaörs, **1388/1 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartás szerint **3.168 m²** alapterületű, „**Kivett beépítetlen terület**” megnevezésű ingatlan **Eladó** kizárólagos tulajdonában van, és jelenleg „**címképzés alatt**” áll. (A jelen szerződésben a továbbiakban „**Ingatlan**”). **Eladó** a tulajdonjogát az illetékes földhivatali nyilvántartás elektronikus rendszere útján a mai napon beszerzett **30005/793/4/2018** számú tulajdoni lap másolattal igazolja, mely tanúsága szerint **Eladó** tulajdonjoga az **51113/2017.11.06.** számú határozattal került bejegyzésre. Az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a vételár meghatározására együttes és egybehangzó akarat-elhatározásuk alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok figyelembevétele mellett került sor.

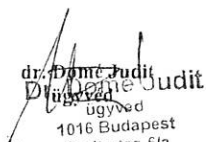
2.) **Eladó** eladja, **Vevő** megtekintett, és megismert állapotban megvásárolja adásvétel jogcímén, az 1.) pontban körülírt Ingatlant a **107/2018.(V.30.) ÖKT**, a **135/2018.(VI.20.) ÖKT**, valamint a **176/2018.(IX.19.) ÖKT** számú határozatok alapján mindösszesen **bruttó 116.141.500,-Ft**, azaz **száztizenhatmillió-száznegyvenegyezer-ötszáz forint** vételárért, mely az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. §. (1) bekezdés k.) pontja alapján **27 %** áfát tartalmaz.

3.) **Szerződő Felek** rögzítik, és **Eladó** jelen szerződés aláírásával is nyugtázza, hogy **Vevő** a **78/2018.(IV.25.) ÖKT** határozattal hirdetett pályázati felhívására előterjesztett pályázat benyújtásával egyidejűleg a pályázatban kijelölt számlára befizetett **500.000.-Ft** azaz **Ötszáz ezer forint** bánatpénzt, mely a vételárba, **mint 1. vételárrész**, beszámításra kerül.

4.) **Vevő** kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb 2018. december 31-ig, az Ingatlan vételárból további **57.570.750,-Ft-ot**, azaz ötvenhétmillió-ötszázhetvenezer-hétszázötven forint **2. vételárrészt** megfizet **Eladónak**, az **Eladó** OTP banknál vezetett **11784009-15390053** számú számlájára. **Vevő** jogosult a vételárhátralék részletekben történő teljesítésére. **Vevő** jogosult előteljesítésre.




D-Expert Kft
képviselet: Tokaji László Márk
Vevő


Dr. Domokos Judit
Ügyvéd
1016 Budapest
Zsolt utca 6/a
KASZ: 25059035

A Vevő által első, illetve második vételár részletként megfizetett, összesen: **58.070.750,- Ft-ból, azaz Ötvennyolcmillió-hetvenezerhétszázötven forintból 11 millió Ft, azaz Tizenegymillió forint** foglaló. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy ismerik a foglaló jogi természetét.

5.) Vevő vállalja, hogy a vételárból további **58.070.750,-Ft-ot, azaz ötvennyolcmillió-hetvenezer-hétszázötven forint 3. vételár részét legkésőbb 2019. június 30. napjáig** megfizeti **Eladónak**, az **Eladó** által megjelölt **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett **11784009-15390053** számú bankszámlaszámra. Vevő jogosult a vételárhátralék részletekben történő teljesítésére. Vevő jogosult előteljesítésre.

6.) Amennyiben a Vevő a bármely vételár rész megfizetése kapcsán késedelembe esik, köteles késedelmi kamatot fizetni. Vevő a késedelem idejére a késedelem minden napja után 5.000,- Ft kötbér megfizetésére köteles. Vevő 120 napot meghaladó késedelme esetén **Eladó** egyoldalú, **Vevőhöz** intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől és a vételár már megfizetett részét köteles **Eladó** a **Vevőnek** visszafizetni a foglaló megtartása mellett. Késég esetén **Eladó** postai elállási nyilatkozata a nyilatkozat megtételétől számított ötödik naptári napon tekintendő Vevő részére kézbesítettnek.

7.) **Szerződő Felek** kölcsönösen rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan értéke eléri a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatárt, ezért a 14. § (2) – (4) bekezdései szerint, jelen adásvétel tekintetében a Magyar Államnak elővásárlási joga áll fenn.

8.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy jelen szerződés Magyar Állammal szembeni hatálybalépéséhez a Magyar Állam elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozata szükséges, vagy amennyiben a Magyar Állam a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdése szerinti 35 napos jogvesztő határidőn belül nem nyilatkozik, úgy a jelen szerződés, a szerződés Magyar Állam képviselőjével való közléstől számított 36. napon a Magyar Állammal szemben is hatályba lép.

9.) A jelen szerződést **Eladó** köteles a Magyar Állam képviselője részére megküldeni. **Eladó** köteles **Vevőt** a szerződés Magyar Állam képviselője részére történt megküldés tényéről, és időpontjáról, a szerződés Magyar Állam képviselője általi átvételéről és a 35 napos határidő elővásárlási jog gyakorlása nélküli elteltéről, vagy az elővásárlási jog gyakorlásáról az arra okot adó körülmény bekövetkeztét követő 3 (három) munkanapon belül írásban tájékoztatni.

10.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy amennyiben a Magyar Állam képviselője élni kíván elővásárlási jogával, úgy **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy a tudomás szerzést követő 5 munkanapon belül visszautalja **Vevő** részére a 3.) pontban rögzített bánatpénzt és az addig befizetett vételár részletet **Vevő** fejlécben rögzített bankszámlaszámára. Ezen esetben **Vevőt** kamat nem illeti meg.

11.) **Eladó** a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történt adásvétel ténye **Vevő** javára az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

12.) **Eladó** kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg jelen szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi a Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt 6 eredeti példányban, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a **Vevő** tulajdonjogának bejegyzéséhez az Ingatlan



D-Expert Kft
képviselet: Tokaji László Márk
Vevő

Dr. Dömök Judit
Ügyvéd
1016 Budapest
Zsolt utca 6/a
KASZ: 36059035

1/1 eszmei tulajdoni hányadára vonatkozóan, továbbá **Eladó** tulajdonjogának törlesztéséhez. A vételárat akkor kell megfizetettnek tekinteni, amikor az **Eladó** által jelen szerződésben megjelölt bankszámlán az teljesen egészében jóváírásra került. Letétkezelő ügyvéd a nála letétbe helyezett Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt akkor adhatja ki, ha **Eladó** a teljes vételár hiánytalan megfizetését közli a Peto.Beata@budaors.hu e-mail címéről Letétkezelő ügyvéd dome.judit59@gmail.com e-mail címére küldött elektronikus levél útján.

A teljes vételár megfizetésének fenti módon történő igazolását követően a letétkezelő ügyvéd a Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt a földhivatalba benyújtja **Vevő** tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

13.) **Vevő** a vételár teljes összegének **Eladó** bakszámláján történt jóváírást követő 15 munkanapon belül megtartott átadás-átvétel napján lép az Ingatlan birtokába az átadás átvétellel megvalósuló birtokátruházással. **Eladó** kötelezettséget vállal az Ingatlan kitűzésére, és az átadás-átvétel időpontjáról előzetesen egyeztet a **Vevővel**. **Vevő** a birtok átruházástól jogosult az Ingatlan használni, hasznait szedni, valamint viseli annak terheit és a kárveszélyt. **Eladó** **Vevő** kérelme alapján tulajdonosi hozzájárulást ad ahhoz, hogy **Vevő** az Ingatlanra belépjen, és ott a kérelemben és a tulajdonosi hozzájárulásban megjelölt munkálatokat elvégezze saját költségére, felelősségére és veszélyére. Ezen munkálatok vonatkozásában **Eladó** kifejezetten kizár minden megtérítési igényt, mindennemű felelősséget és kárveszélyt.


14.) Abban az esetben, ha **Eladó** a jelen szerződés aláírásától számított 4 éven belül úgy módosítja az Ingatlan megoszthatóságára és/vagy beépíthetőségére vonatkozó szabályokat, hogy a módosítás következtében **Vevő** nem tudja az Ingatlant a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező vázrajz szerint megosztani, vagy a beépíthetőségére vonatkozó paraméterek a jelen szerződés aláírása napján érvényes paraméterekhez képest **Vevő** számára kedvezőtlenebbé válnak, **Vevő** jogosult a szerződéstől elállni. Ha **Vevő** ezen okból a szerződéstől eláll, a **Szerződő Felek** elszámolnak egymással.

15.) **Szerződő Felek** kijelentik, hogy **Eladó** a pályázati kiírásban előzetesen tájékoztatta a pályázókat, hogy az Ingatlan területén több pince is van/lehet, hivatalos felmérés azonban nem áll **Eladó** rendelkezésére. Az Ingatlanon tartott helyszíni szemle során megállapításra került, hogy a szomszédos, 1389 helyrajzi számú telek területéről három pince is átnyúlik, melyből jelenleg a bal szélső egyáltalán nem járható, a másik kettő részben. Ezzel a körülménnyel összefüggésben **Eladó** kifejezetten kizárja a kellék- és jogszatosságot.

16.) **Vevő** kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, annak jogi sorsát, állapotát - különös tekintettel a 15.) pontban foglaltakra - megismerte, ajánlatát az Ingatlan megtekintését követően - az ismert körülményekre tekintettel - tette meg, a vételár megfizetését követően az Ingatlan birtokba adásán túl semmilyen követelést nem támaszt **Eladó** felé.

17.) **Szerződő Felek** kijelentik, hogy **Eladó** Magyarországon bejegyzett önkormányzat, **Vevő** Magyarországon bejegyzett jogi személy. **Eladó** szavatol az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. **Eladó** kijelenti, hogy harmadik személynek az Ingatlanra nézve nincs semmilyen joga, amely **Vevő** tulajdonszerzését vagy tulajdonjoga gyakorlását akadályozhatja. **Szerződő Felek** szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik, továbbá az eljáró képviselő kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés megkötésére jogosult. A **Vevő** cégkivonata és Tokaji László Márk aláírási-címpéldánya az Inyvtv. 37. § (3a) és (3b) bekezdései értelmében nem került




D-Expert Kft
képviselet: Tokaji László Márk
Vevő


Dome Judit
ügyvéd
1125 Budapest
Zsolt utca 6/a
KASZ: 36059035

csatolásra. **Szerződő Felek** kérik az eljáró földhivatalt, hogy ezeket a cégnyilvántartásból elektronikus úton szerezzé be.

18.) **Vevő** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján nyilatkozik, hogy átlátható szervezetnek minősül, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy e nyilatkozatban foglaltak jelen szerződés hatályba lépése előtti változása esetén arról 3 napon belül **Eladó**t tájékoztatja.

19.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy a 2011. évi CXII. törvény, a közérdekű adatok elektronikus közzétételéről, valamint a kapcsolódó jogszabályok, és **Eladó** Képviselő-testületének 74/2015.(III.05.) határozata alapján az adásvételi szerződést a személyi jogok védelme által megkövetelt kizárásokkal közzé teszi az önkormányzat honlapján.

20.) A tulajdon-átruházási illeték, továbbá a tulajdonjog bejegyzés költsége **Vevőt** terheli. **Vevő** kijelenti, hogy tekintettel arra, hogy lakóház építésére alkalmas telektulajdont vásárol, igénybe kívánja venni az Itv. 26.§(1) bekezdésében megjelölt illetékkedvezményt, és kéri a vagyonszerzés után megállapított illeték felfüggesztését. **Eladó** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal a tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére. **Vevő** jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy **Eladó** az ingatlan-nyilvántartási eljárást a Pest Megyei Kormányhivatal, Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályán megindítsa.

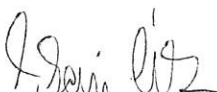
21.) **Szerződő Felek** a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályokat alkalmazzák.


22.) **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Domé Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. Domé Judit; székhely: 1016 Budapest, Zsolt utca 6. A ép. IV/3.; tel.: 06-1-201-5529, mobiltelefon száma: fax: e-mail cím:), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a **Szerződő Feleket** az ingatlanügyi hatóság (földhivatal) előtti ügyintézésben képviselje. Megbízott a megbízást elfogadja. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd **Szerződő Felek** ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. Jelen szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza. A meghatalmazás nem terjed ki a NAV előtti ügyintézésre.

23.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja **Szerződő Feleket**, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. /Pmt./ alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli. **Szerződő Felek** adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre **Szerződő Felek** adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

24.) **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, egyben hozzájárulnak, hogy a 2017. évi LIII. tv. és az illetékes ügyvédi kamara rendelkezései szerint a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyazonosító okirataikról másolatot készítsen, azt megőrizze, illetve azok megtekintésével a feleket azonosítsa, adataikat a jogszabály rendelkezései szerint, kizárólag az azzal, illetve a jelen szerződésben foglaltak teljesítésével összefüggő céllal és annak illetve az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv. keretein belül kezelje.




D-Expert Kft
képviseli: Tokaji László Márk
Vevő


Dr. Domé Judit
ügyvéd
1016 Budapest
Zsolt utca 6/A
KASZ 3695900

25.) Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja **Szerződő Feleket** az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32.§ (9) bekezdésében rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint a jelen szerződést készítő ügyvéd közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló eljárásban való jogi képviselőre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízás során köteles a 32.§ (2) bekezdés szerinti természetes személy tekintetében a bemutatott okmányra vonatkozó, a 32.§ (3) bekezdés szerinti adatokat igényelni. **Szerződő Felek** a tájékoztatást tudomásul veszik.

Szerződő Felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták, és az alulírott helyen és időben saját kezűleg, illetve aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírják. Jelen szerződés 7, azaz hét eredeti példányban készült.

Az okirat kelt: Budaörsön, 2018. szeptember 21.

Budaörs, 2018. OKT 03.

Budaörs, 2018 OKT 08.

Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: **Wittinghoff Tamás**
polgármester
Eladó

D-Expert Kft.
képviseli: **Tokaji László Márk** ügyvezető
Vevő

akadályoztatása esetén, helyette:

Biró Gyula
alpolgármester

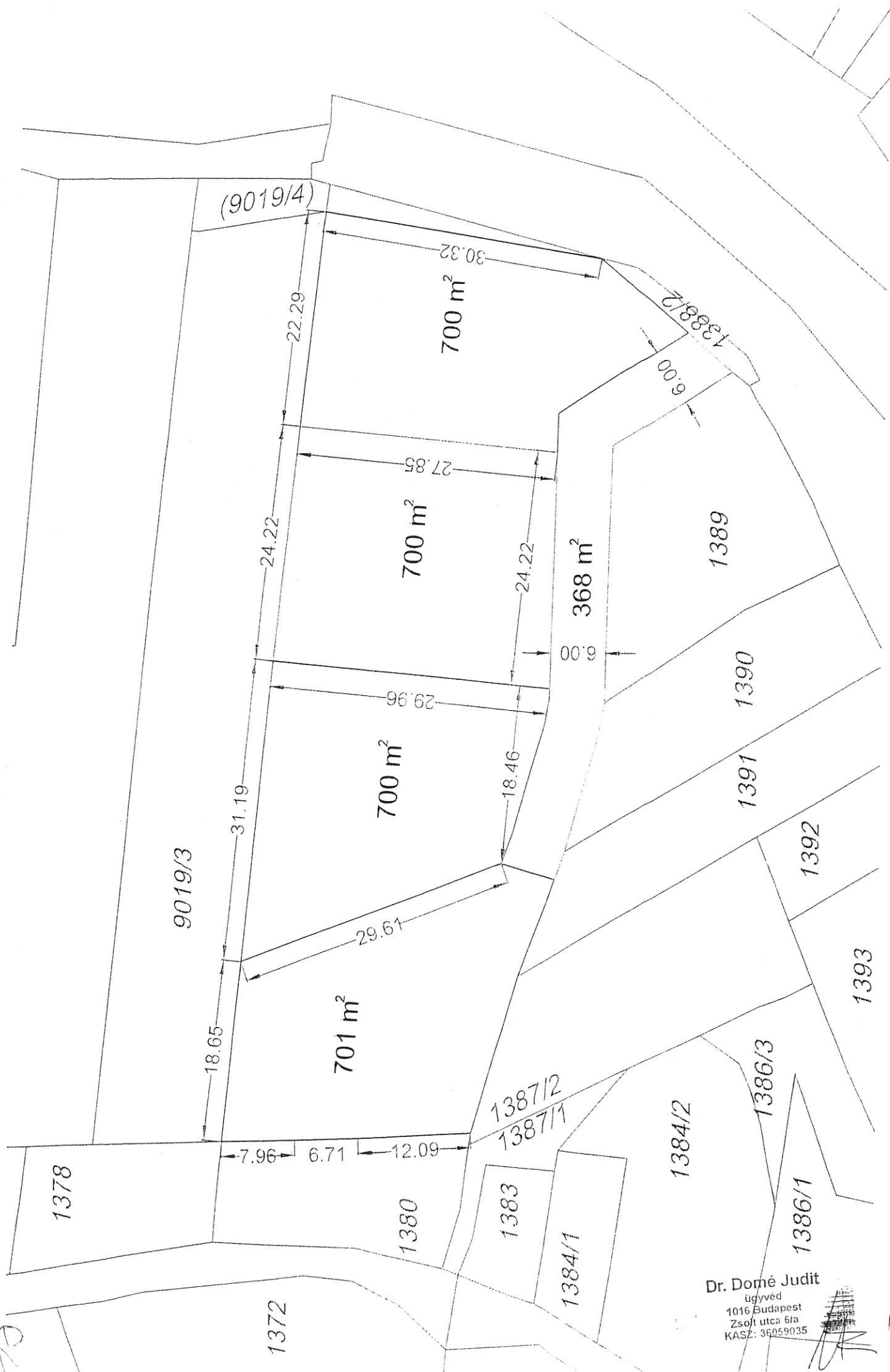
Pénzügyi ellenjegyző:
dátum: 2018. 10. 02

ZÁRADÉK

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXXI. tv. 32-34. § értelmében tanúsítom, hogy ezen magánokirat tartalmilag és alakilag egyaránt megfelel a hatályos jogszabályi előírásoknak.

A szerződést ellenjegyzem Budaörsön, 2018 OKT 08. napján.

Dr. Dömé Judit
ügyvéd
1016 Budapest
Zsolt utca 6/a
KASZ: 36059035



Dr. Dorné Judit
 ügyvéd
 1016 Budapest
 Zsolt utca 6/a
 KASZ: 36059035