

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134., törzkönyvi azonosító szám: 730105, adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13, képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához 53.117/2019.11.18. ügyiratszámom benyújtott aláírási címpéldány, valamint a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester), mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”) másrészről

PROKONSTRUKT ÉPÍTŐ Korlátolt Felelősségű Társaság

(rövid neve: PROKONSTRUKT ÉPÍTŐ Kft., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-321629, székhely: 1117 Budapest, Sopron út 28. A. ép. fszt. 1., adószám: 26277901-2-43, statisztikai számjel: 26277901-4120-113-01, képviseli: Mess József ügyvezető önállóan), mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

Eladó és Vevő együttesen szerződő felek (a továbbiakban: Felek) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „Szerződés”) tárgya a Pest Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budaörs, belterület 4001/6 hrsz. alatt felvett 510 m² alapterületű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (a továbbiakban „Ingatlan”), mely Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi.
2. A TAKARNETRŐL az Ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján Felek megállapítják, hogy az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes, a tulajdoni lap III. részén bejegyzés nem szerepel.

VÉTELÁR

3. Felek megállapítják, hogy Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 112/2019.(VI.26.) ÖKT sz. határozata alapján az Ingatlan értékesítésére pályázati eljárás került kiírásra (a továbbiakban: Pályázati Felhívás), melynek nyertese – Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete 10/2020.(I.29.) ÖKT sz. határozata alapján – Vevő, így Eladó – a Pályázati Felhívás és a 10/2020.(I.29.) ÖKT sz. határozat figyelembe vételével – eladja, Vevő pedig a 2020. január 20. napján kelt, 2020. január 20. napján benyújtott ajánlatában foglaltakat fenntartva, megtekintett és megismert állapotban 1/1 arányban per-, teher-, igény-, és szolgálatmentes állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant bruttó 33.100.000 Ft, azaz harminchárommillió-egyszázezer forint vételárért (továbbiakban „Vételár”), mely tartalmazza a 27% általános forgalmi adót:

VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4. Felek tényként rögzítik, hogy Vevő a Pályázati Felhívás alapján 500.000 Ft óvadékot Eladó részére megfizetett, amely a Vételárba beszámításra kerül, így Felek megállapodnak, hogy a Szerződés hatálybalépését követően Vevő a fennmaradó 32.600.000 Ft-ot azaz harminckétfélmillió-hatszáz ezer forintot 15 napon belül megfizeti Eladó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. Amennyiben Vevő a teljes Vételár megfizetése kapcsán késedelembe esik, a késedelem idejére a késedelem minden napja után 5.000,- Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles Eladó részére. Vevő 60 napot meghaladó késedelem esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,

akadályoztatása esetén helyettesítő
Gyula, alpolgármester

Dr. László Jenő
ügyvéd

PROKONSTRUKT ÉPÍTŐ Kft.

Képv.: Mess József ügyvezető
Vevő

szerződéstől a kötbér megtartása mellett azzal, hogy elállás esetén a kötbér megíúsulási kötbérnek minősül. Vevő a Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond a kötbér mértékének vitatási jogáról.

TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

5. Eladó az Ingatlan **tulajdonjogát** a Vételár kifizetéséig **fenntartja**. Eladó a Vételár megfizetése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő **tulajdonjoga az Ingatlanra 1/1 arányban** – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).
6. Felek közösen kéri Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát az Inyvt. 47/A.§ (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási eljárás **függőben tartását**.
7. Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vevő **1/1 arányú tulajdonjogának** adásvétel jogcímén történő, ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Vételár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Vevő részére kiállított Bejegyzési Engedély az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtásra kerüljön, a maradé példányok Feleknek történő kiadása mellett, oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.

A Vételár kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a Vételár maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő eredeti banki igazolással igazolja a Vételár Eladó részére történő megfizetését.

AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

8. Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadási eljárás lefolytatására a Vételár megfizetését követően, 15 napon belül kerítenek sort, melynek vonatkozásában a Felek jelen lévő képviselői jegyzőkönyvet készítenek. Eladó a tulajdonjoggal a birtokjogot mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházza. Vevő a birtokátruházást követően jogosult az Ingatlan kizárólagos birtoklására és használatára, hasznainak szedésére, illetőleg viseli az Ingatlan terheit és a kárveszélyt.

NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁG

9. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan beépíthetősége 25%-os mértékű, a szabályozási terven a szaggatott vonallal jelölt terület nem beépíthető, azonban ez korlátozást csak abban jelent, hogy épület az Ingatlan Kassai utca felé eső részén helyezhető el, ebből eredően Vevőnek követelése nincsen Eladóval szemben, és követeléssel a jövőben sem él, arról Vevő a Szerződés aláírásával tudomásul vesz, illetőleg feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond, továbbá jogcímre tekintet nélkül kártalanítási igényt nem támaszt Eladóval szemben. Gáz, víz, villany közműekkel az Ingatlan nem rendelkezik, azokra a Kassai utca felől lehetséges a csatlakozások kiépítése. A csatornabekötés a Kolozsvári utca felől egy tisztítódómal lezárva került kiépítésre (a leendő vevő utólagos csatlakozási hozzájárulás fizetési kötelezettsége fennáll). Az előbbiekből következően Eladó a víz, gáz, villany közművel tekintetében közműbekötést nem biztosítja, melyvel kapcsolatban Vevőnek követelése nincsen, és követeléssel a jövőben sem él, arról

Budaörs Város Önkormányzata
Eladó
Képv.: Wittlinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén helyettesítő
Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

PROKONSTRUKT ÉPÍTŐ Kft.
Képv.: Mess József ügyvezető
Vevő

Vevő a Szerződés aláírásával tudomásul vesz, illetőleg feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond, továbbá jogcímre tekintet nélkül kártalanítási igényt nem támaszt Eladóval szemben. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat előírásait teljes körűen megismerte, az Ingatlan beépíthetőségével tisztában van, így ennek tudatában kívánja a Szerződést megkötöni.

10. Eladó tájékoztatja Vevőt - mely tájékoztatást Vevő a Szerződés aláírásával tudomásul vesz -, hogy a Szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (a továbbiakban: Nvtv.) 14.§ (2) bekezdésében a Magyar Állam számára biztosított, minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** gyakorlásáról a jogosult lemondása, vagy annak Eladó írásos felhívásának kézhezvételétől számított 35. napot meghaladó elmaradása.

Felek jelen pontban foglaltakra tekintettel tudomásul veszik, hogy Eladó – eljáró ügyvéd útján - az elővásárlásra jogosult Magyar Államot, illetőleg az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66.§ (2) bekezdése alapján a **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t** (Székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; Postacím, levelezési cím: 1399 Budapest, Pf. 708., továbbiakban: MNV Zrt.), mint az elővásárlási jogról nyilatkozni jogosultat a Szerződés mindkét fél általi aláírását követő 15 napon belül a Szerződés - a hatálybalépése előtt, mint ajánlat - megküldésével írásban megkeresi azzal, hogy a kézhezvételt követően nyilatkozzon, kíván-e élni elővásárlási jogával. Amennyiben az MNV Zrt. teljes bizonyító erejű magánokiratban 35 napon belül vételi ajánlatot elutasító nyilatkozatot tesz, a Szerződés hatályba lép. Amennyiben az MNV Zrt. vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, a Szerződés az Eladó és az MNV Zrt. között jön létre. Amennyiben az MNV Zrt. 35 napon belül elővásárlási joga tekintetében nem nyilatkozik, úgy az az elővásárlási jog gyakorlásáról történő lemondásnak minősül és a Szerződés hatályba lép. Az ajánlat elfogadásra kerül, ha azzal az elfogadó nyilatkozat teljes – a lényeges elemekre kiterjedő – tartalmi azonosulást jelent. Ha az ajánlatra adott válasz nem elutasító ugyan, de tartalmában eltér az ajánlattól, az eltérő tartalmú válasz új ajánlatnak minősül, amelyhez már a másik fél részéről kötődik az ajánlati kötöttség, azonban ennek elfogadására Eladó nem köteles.

11. Eladó az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azt semmilyen díj-, vagy adótartozás nem terheli, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga – ide nem értve 10. pontba foglalt Magyar Államot illető elővásárlási jogot is –, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

12. Eladó magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Vevő jogi személy, az Nvtv. 3. § (1) 1. pontja b) alpontja alapján átlátható szervezet, nem áll végelszámolás, csőd- vagy felszámolási eljárás alatt, az ügyvezető képviseleti joga nem korlátozott. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.

13. Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Eladó viseli, minden egyéb felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a Szerződés benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat – Vevő viseli.

14. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.), az Nvtv., és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.

15. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a NUB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat

Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

Képv.: Wittmannhoff Tamás
polgármester

akadályoztatása esetén helyettesítő
Gyula, alpolgármester

Dr. László Jenő
ügyvéd

PROKONSTRUKT ÉPÍTŐ Kft.

Képv.: Mess József ügyvezető
Vevő

kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

16. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtti képviseletük ellátására, továbbá az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás tekintetében a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. előtt a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budaörs, 2020. március „4.”

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás

polgármester

akadályoztatása esetén, helyette:



A jelen okiratot Eladó vonatkozásában ellenjegyzem:

Budaörs, 2020. március „4.”

Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2020. március „4.”

Budapest, 2020. március 3.

PROKONSTRUKT ÉPÍTŐ Kft.

Képv.: Mess József ügyvezető

Vevő

A jelen okiratot készítettem, valamint Vevő vonatkozásában ellenjegyzem:

Budapest, 2020. március 3.



20