

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

### BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134., törzskönyvi 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

### DOHÁNY CSABA

(születési neve: \_\_\_\_\_ születési hely és idő: \_\_\_\_\_, anvia neve: \_\_\_\_\_  
 személyi azonosítója: \_\_\_\_\_ akóhelye: \_\_\_\_\_ adóazonosító jele: \_\_\_\_\_  
 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 Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában **Budaörs, belterület 7920/3 hrsz.** alatt felvett 904 m<sup>2</sup> alapterületű, „Kivett udvar és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (a továbbiakban „**Ingatlan**”), mely **Eladó 1/1 arányú (II/9. sorszám alatt felvett 458/1177 arányú és II/10. sorszám alatt felvett 719/1177 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 terhek nem szerepelnek és a következő tények kerültek feljegyzésre:
  - Ibolya utca szabályozása elutasításáról szóló 46589/2000.06.01 számú határozat, melynek jogosultja Törökbálint Nagyközség Polgármesteri Hivatala,
  - „Önálló szöveges bejegyzés utca szabályozás az E 9/2003. sz. vázrajz alapján” az 55626/2003.10.02 számú határozat alapján.


### VÉTELÁR

3. Felek megállapítják, hogy a **19/2020. (IV.21.) számú polgármesteri határozat** alapján az Ingatlan értékesítésére pályázati eljárás került kiírásra (a továbbiakban: **Pályázati Felhívás**), melynek nyertese – a **65/2020.(VI.12.) számú polgármesteri határozata** alapján – Vevő, így Eladó – a Pályázati Felhívás és a **65/2020.(VI.12.) számú polgármesteri határozat** figyelembe vételével – eladja, Vevő pedig a 2020. május 29. napján kelt, 2020. május 29. 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 **30.124.110 Ft, azaz harmincmillió-egyszázhuszonnégyezer-százötz forint** vételárért (továbbiakban „**Vételár**”), mely általános forgalmi adót nem tartalmaz, tekintettel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) j) pontjában foglaltakra.

  
 Budaörs Város Önkormányzata  
 Eladó  
 Képv.: Wittinghoff Tamás  
 polgármester,  
 akadályoztatása esetén helyette Biró  
 Gyula, alpolgármester

### VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

  
 dr. László Jenő  
 ügyvéd

  
 Dohány Csaba  
 Vevő

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 **29.624.110 Ft-ot azaz huszonkilencmillió-hatszázhuszonnégyezer-százötven forintot 15 napon belül** megfizeti Eladó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára.

Amennyiben Vevő a 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 késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől a kötbér megtartása mellett azzal, hogy elállás esetén a kötbér meghiúsulási 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 kérik Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 1.-et az Inytv. 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 maradék 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 övezeti besorolása: Lke-3/O (lakó övezeti telek), beépíthetősége 15%, az egyik oldalán 5 méter, a másik oldalán 0,5 méter oldalkert megtartása szükséges. Az Országos

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv: Wittinghoff Tamás  
polgármester  
akadályoztatása esetén helyette Bíró  
Gyula, alpolgármester

  
dr. László Jenő  
ügyvéd

  
Dohány Csaba  
Vevő

településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) 35. § (9) és (10) bekezdési alapján az épület szélessége a homlokzat 4/5-éig 5,5 méter lehet, a továbbiakban 4,5 m. Az Ingatlan csatornabekötéssel rendelkezik, mellyel kapcsolatban Vevő utólagos csatlakozási hozzájárulás fizetési kötelezettsége fennáll, gáz, villany, víz az utcában található. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant érintő Helyi Építési Szabályzat előírásait teljes körűen megismerte, az Ingatlan beépíthetőségével tisztában van, így ennek tudatában kívánja a Szerződést megkötni.

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 Vagyongazdálkodó 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 adóterhelés 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 cselekvőképes magyar állampolgár. 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 JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv. Wittlinghoff Tamas  
polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Biró  
Gyula, alpolgármester

  
dr. László Jenő  
ügyvéd

  
Dohány Csaba  
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 Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 1. előtti képviselőtük ellátására, továbbá az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás tekintetében a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. előtt a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVEDI 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 Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 1.-et, 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. július „13.”

**Budaörs Város Önkormányzata**

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás

polgármester

akadályoztatása esetén, helyette:

Biró Gyula  
alpolgármester

A jelen okiratot Eladó vonatkozásában ellenjegyzem:

Budaörs, 2020. július „13.”

Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2020. július „10.”

Budaörs, 2020. július „17.”

**Dohány Csaba**

Vevő

A jelen okiratot Vevő vonatkozásában ellenjegyzem:

Budaörs, 2020. július „17.”

