

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Budakeszi Járási Hivatal
Földhivatali Osztály
117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.

amely létrejött egyrészről

Iktatva: 2021 JAN 06.

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

..... ikt. sz. mell.: db

..... Előzetes szám: 730105, adószám:

..... képviseli: Wittinghoff Tamás

DR. SZINESSY PÉTER IVÁN

(születési neve: születési hely és idő: , anyja neve:
személyi azonosítója: lakóhelye:
adóazonosító jele: , mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”),
(a továbbiakban Eladó és Vevő: „Felek”) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

SZERZŐDÉS TÁRGYA

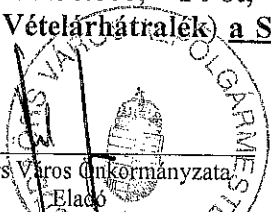
1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „Szerződés”) tárgya a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában szereplő, Budaörs, belterület 631 hrsz. alatt felvett 325 m² alapterületű, „kivett lakóház és udvar és áruháza és gazdasági épület 2 db” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (továbbiakban „Ingatlan”), mely Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi.
2. A TAKARNETRŐL az Ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes, a tulajdoni lap III. részén az Ingatlan vonatkozásában bejegyzés nem szerepel.

VÉTELÁR

3. Felek megállapítják, hogy Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 108/2020.(VIII.26.) ÖKT sz. határozata alapján az Ingatlan értékesítésére pályázati eljárás került kiírásra (a továbbiakban: Pályázati Felhívás), melynek nyertese – Budaörs Város Önkormányzat Polgármesterének 81/2020. (XI.18.) sz. határozata alapján – Vevő, így Eladó – a Pályázati Felhívás és a 81/2020. (XI.18.) sz. határozat figyelembe vételével – eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban 1/1 arányban per-, tehermentes állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant 70.150.000,- Ft, azaz hetvenmillió-százötvenezer forint vételárért (továbbiakban „Vételár”) – az értékesítés a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében adómentes.

VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4. Felek tényként rögzítik, hogy Vevő a Pályázati Felhívás alapján 1.000.000,- Ft pályázati óvadékot Eladó részére megfizetett, amely a Vételárba beszámításra kerül, így Felek megállapodnak, hogy a Szerződés hatálybalépését követően Vevő a Vételárból fennmaradó 69.150.000,- Ft-ot, azaz hatvankilencmillió-százötvenezer forintot (a továbbiakban: Vételárhátralék) a Szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül megfizet Eladó



Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Biró
Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

dr. Szinessy Péter Iván
Vevő

OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. Felek a pénztartozásaikba a pénzkövetelésüket a jogosulthoz intézett jognyilatkozattal beszámíthatják.

Amennyiben Vevő a Vételárhátralék 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 vagy a Szerződés megghiúsulása esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől. Vevő a Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond a kötbér mértékének vitatási jogáról.

TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

- Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a teljes 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 bejegyezésre kerüljön (továbbiakban „**Bejegyzési engedély**”).
- Felek közösen kérik Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály I.-et az Inyvtv. 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**.

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 maradó 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 elismeri a Vételár maradéktalan megfizetését, vagy Eladó átadja eljáró ügyvéd részére a Vételár kifizetését igazoló pénzügyi igazolást, vagy Vevő átadja eljáró ügyvéd részére a Vételár kifizetéséről szóló eredeti banki igazolást.


INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

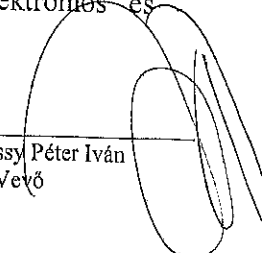
- Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadási eljárás lefolytatására a teljes Vételár megfizetését követően, 15 napon belül kerítenek sort, melynek során a felvett jegyzőkönyvben Felek rögzítik mérőórák állását, továbbá Eladó átadja Vevő részére az Ingatlanon található közművekre vonatkozó nullás igazolásokat. Eladó az Ingatlant ingóságaitól kiürítve adja birtokba. Eladó a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházza.

NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

- Az ingatlan természetben Budaörs Ófalu részén, belterületen, a Szabadság út és a Petőfi utca sarkán található. Környezetében régebbi építésű családi lakóházak, üzletek, bankfiókok vannak. Az uttest és a járda az ingatlan körül szilárd aszfalt burkolatú. A lakóházak az utcáfronton állnak, előkertjük nincs. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és


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


dr. László Jenő
ügyvéd


dr. Szinassy Péter Iván
Vevő

gázvezeték kiépített. A tömegközlekedési eszközök megállója 100 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az ingatlan területén és az utcán lehet.

A saroktelek négyszög alakú, jó oldalarányú. Tengelyének tájolása megközelítőleg É-D-i, felszíne az utca felszínéhez hasonlóan 1-2 % lejtésű, a telekhatáron álló épülettel bekerített. A Petőfi utca felől kétszárnyú teli faburkolatú személy- és gépkocsi bejárata, a Szabadság út felől egy személybejárata van. Az utcai közmű vezetékek (víz, csatorna, elektromos áram, gáz) csatlakozásai a telken belül kiépítettek. A telek felszínéről nincs panoráma.

A lakóház részben alapincézett, földszintes, a Petőfi utca felől U alakú elrendezésű. Az épület sávalapozással, vegyes agyagtégla, sóskúti mészkő és a raktárban részben vályog falazattal, téglá és vasbeton pincefödémekkel készült. A nyílászárók vegyes kialakításúak, nagyobb részben fakeretes ablakok, hőszigetelt üvegezéssel. A tető fagerendás, égetett agyagcserép héjalású. A lakóház fűtését FÉG gyártmányú fali gázbojler és meleg vizes radiátorok, a meleg vizet 10 literes Hajdu elektromos bojlerrel biztosítják. Az ingatlanban elektromos, gáz- és vízóra van.

A különálló raktár épület vegyes falazatú, részben vályog építésű. Fűtés és meleg víz nincs az épületben.

9. Az ingatlan övezeti besorolása **Vt-Bv/1** (*intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont*), melyre vonatkozóan Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan beépíthetőségét érintő jogszabályokat a pályázatának benyújtását megelőzően megismerte, többek közt a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletet, melyre vonatkozóan Felek a lényegesebb, Ingatlant érintő szabályokat az alábbiak szerint emelik ki:

A településközpont terület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:

- lakó,
- igazgatás, iroda,
- kereskedelem-szolgáltatás,
- szállás jellegű,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
- sport,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

10. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant a Szerződés megkötését megelőzően megtekintette, a Pályázati Felhívásban foglaltakat megismerte, azokat magára nézve kötelezőnek ismeri el, továbbá fenntartja a pályázatában tett nyilatkozatait. Vevő az Ingatlanon található al- és felépítmények, valamint azok tartozékai tekintetében jelen Szerződés aláírásával jogcímre tekintet nélkül lemond az esetleges kellékszavatossági igényéről, illetőleg kijelenti, hogy jogcímre tekintet nélkül az Ingatlan állagával, állapotával kapcsolatos igényérvényesítési jogáról jelen Szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.

11. Eladó az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azt semmilyen díj-, vagy adó tartozás nem terheli, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga – ide nem értve a Magyar Államot illető, 12. pontban körülírt elővásárlási jogot –, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.

Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Bíró
Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

dr. Szinassy Péter Iván
Vevő

12. Eladó tájékoztatja Vevőt - mely tájékoztatást Vevő a Szerződés aláírásával tudomásul vesz -, hogy a Szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a nemzeti vagyronról 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 vagyronról 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 a Magyar Állam 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, mely tényről Eladó a Vevőt haladéktalanul írásban tájékoztatni köteles. 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.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

13. Eladó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Vevő cselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadályja nincs.
14. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi díjat Eladó, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját Vevő viseli.
15. 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.
16. 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 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

Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyette Bíró
Gyula, alpolgármester

dr. László János
ügyvéd

dr. Szinessy Péter Iván
Vevő

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.

17. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1.§ (3) bekezdése szerint az épület energetikai jellemzőit – amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal – tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó meglévő épület (önálló rendeltetési egység, lakás) ellenérték fejében történő tulajdon – átruházása esetén. Az energetikai tanúsítvány egy igazoló okirat, amely az épületnek a külön jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét tartalmazza. Az energetikai tanúsítvány száma: HET-01224961, készítője: Sztankó Béla, jogosultsági száma: TÉ 13-12982 (MMK). Eladó az energetikai tanúsítványt jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Vevőnek átadta, melyet Vevő elismer és nyugtáz.
18. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti képviselőjük 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 Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra **közvetlenül is kézbesítse.**

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

Budaörs, 2020. 12.21.

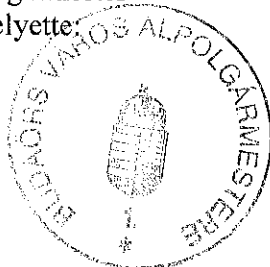
Budaörs, 2020. 12. 11.

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén, helyette:

Biró Gyula
alpolgármester



dr. Szinessy Péter Iván

Vevő

Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2020. 2020 DEC 18.

Eladó vonatkozásában ellenjegyzem:
Budaörs, 2020. 12.21.

Vevő vonatkozásában ellenjegyzem:
Budaörs, 2020. 12.11.

