

## 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”) másrésztől

### SZÁNTÓ PÉTER

(születési neve: \_\_\_\_\_, születési hely és idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosítója: \_\_\_\_\_, személyigazolvány száma: \_\_\_\_\_, 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 1446/2 hrsz.** alatt felvett 485 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett beépítetlen terület” 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 **69/2020.(VI.24.) ÖKT sz.** határozata alapján az Ingatlan értékesítésére pályázati eljárás került kiírásra (a továbbiakban: **Pályázati Felhívás**), melynek nyertese – Budaörs Város Önkormányzat Polgármesterének **75/2020.(XI.13.) sz.** határozata alapján – Vevő, így Eladó – a **Pályázati Felhívás** és a **75/2020.(XI.13.) sz.** határozat figyelembe vételével – eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban **1/1 arányban** per-, tehermentes állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant bruttó **39.555.557,- Ft**, azaz **harminckilencmillió-öttszázötvenötezer-ötszázötvenhét forint** vételárért (továbbiakban „Vételár”) – az értékesítést általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terheli.

### VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4. Felek tényként rögzítik, hogy Vevő a Pályázati Felhívás alapján 500.000,- Ft pályázati óvadékot Eladó részére megfizetett, amely a Vételárba beszámításra kerül, így Felek megállapodnak, hogy a Szerződés hatálybalépését követően Vevő a Vételárból fennmaradó **39.055.557,- Ft-ot** azaz **harminckilencmillió-ötvenötezer-ötszázötvenhét forintot** (a továbbiakban: **Vételárhátralék**) a Szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó

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

dr. László Jenő  
ügyvéd

Szántó Péter  
Vevő

megfizet Eladó 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 bejegyzésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési engedély”).
- Felek közösen kéri Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-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. Eladó a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházza.

### NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

- Az Ingatlan természetben a Máriavölgy utca felől közelíthető meg. Környezetében régebbi és új építésű családi lakóházak találhatóak, illetve néhány üres telek. Az úttest az Ingatlan előtt egysávos, szilárd aszfalt burkolatú, járda az Ingatlan előtt nincs kiépítve. Az utcát hosszában egy nyitott, széles, az alján kövezett vízvezető árok osztja ketté, amelyen gyalogosan és gépkocsival, hidakon lehet átkelni. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. Eladó tájékoztatja Vevőt, melyet Vevő tudomásul vesz, hogy az Ingatlanon közművek nem találhatók, illetőleg Eladó a közművekre való rákötést a Szerződéssel nem biztosítja.

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó,

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

dr. László Jenő  
ügyvéd

Szántó Péter  
Vevő

Az Ingatlan kb. 4 m széles nyélben kezdődő, felfelé szélesedő, szabálytalan, megközelítőleg trapéz alakú, hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú. Az Ingatlan felszíne a Máriavölgy utcai nyél környékén közel sík, utána meredek, 30-40 % emelkedésű. Felszínén természetes növényű gyepercs, cserjék, bokrok, kisebb fák vannak. Az Ingatlan részben bekerített, a telken felépítmény nincs. Az utcában minden közmű alapvezeték (elektromos áram, vezetékes víz, csatorna, gázvezeték) megtalálható, az Ingatlanra beállást nem alakítottak ki. A terület **Lk-1/VED** építési övezetbe tartozik.

9. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan beépíthetőségét érintő jogszabályokat a pályázatának benyújtását megelőzően megismerte, többek közt a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletet, valamint a Budaörs Város Településképezék védelméről szóló rendeletet, melyek közül Felek a lényegesebb, Ingatlant érintő szabályokat az alábbiak szerint emelik ki:

**A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet előírásai:**

Az Lk-1/VED (Kőhegy védett kisvárosias lakóterület) építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó,
- b) kereskedelem-szolgáltatás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) sport,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási, iroda,
- h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m<sup>2</sup>-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
- d) csapadékvíz elvezetés az (OTÉK szerinti) telken belüli kezeléssel, valamint a 28. § (5) bekezdés szerinti késleltetett tározással és közterületi elvezetéssel.

Az építési övezetben egy telken 300 m<sup>2</sup> telekterületig legfeljebb 1 rendeltetési egység, 300 m<sup>2</sup> feletti területű telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el. Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m<sup>2</sup>, földszinti bruttó alapterülete 100 m<sup>2</sup> lehet.

A Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken védősávot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve. A védősáv mértéke a telkek mérete szerint a következő:

- 200 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
- 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb és 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
- 600 m<sup>2</sup> és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.

**A Budaörs Város Településképezék védelméről szóló rendelet előírásai:**

A területen tervezett új épületek létesítése és meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén az épületek építészet- és építészeti követelményei:

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

dr. László Jenő  
ügyvéd

Szántó Péter  
Vevő

- a) azokon a telkeken amelyek a lejtő felől megközelíthetők az épület elhelyezésével illeszkedni kell az eredeti beépítéshez, az épületeket a lejtő felőli közterületi határhoz közelebb kell elhelyezni úgy, hogy azok megközelítse is csak erről a közterületről legyen biztosított, és a hegyoldal felőli közterülethatártól a lehető legtávolabb legyen épület, épületrész, azokon a telkeken amelyek a gépjárművel csak a hegy felől közelíthetők meg, az épületek a telek felső részén is elhelyezhetők;
- b) az övezetben új épületek kizárólag magastetős kialakítással épülhetnek, 40 – 45 fok közötti hajlásszöggel, az utcára merőleges gerinccel, tető akkor lehet az utcával párhuzamos gerincű, ha így igazodik a környezetben kialakult beépítéshez;
- c) az épület eredeti terepszinttől mért gerincmagassága legfeljebb 9,0 m lehet a lejtő felőli oromzatos homlokzaton mérve;
- d) az épület telepítése, léptéke, arányai és a homlokzati anyagainak őrizni kell a prэшáz jelleget, új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzatának magasság szélesség arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani;
- e) a terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és kőkeretezés megtartandó és az új épületek esetében is törekedni kell alkalmazására;
- f) a területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál nyers falazat, vakolt felszín és kőburkolat alkalmazandó;
- g) az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;
- h) új épületek építésekor, vagy meglévő épületek felújításakor törekedni kell arra, hogy azok az eredeti prэшáz hangulatot tükrözzék, továbbá minimális homlokzatszínezést kell alkalmazni.

A területen fekvő telken bármely épület legfeljebb 3 szintes kialakítású lehet, amiből csak 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint. A telken meglévő mélypince nem számít külön szintnek.

Az egy telken belül elhelyezett önálló épületek között legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani.

A területen klímaberendezés homlokzaton: a) utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan.

10. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant – meghatalmazott útján – a Szerződés megkötését megelőzően megtekintette, a Pályázati Felhívásban foglaltakat megismerte, azokat magára nézve kötelezőnek ismeri el, továbbá fenntartja a pályázatában tett nyilatkozatait, különösen, de nem kizárólag, hogy a támasztófal karbantartásáról, a rendeltetésének megfelelő állapotba hozásáról és fenntartásáról saját költségén gondoskodik, továbbá esetleges állagromlása esetén bekövetkező kárveszélyt elhárítja és kijelenti, hogy a támasztófal állagával és annak romlásával kapcsolatos Eladóval szembeni igényérvényesítésről jogcímre tekintet nélkül 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.
12. 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

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó

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

dr. László Jenő  
ügyvéd

Szántó Péter  
Vevő

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 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 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.

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

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

dr. László Jenő  
ügyvéd

Szántó Péter  
Vevő

17. 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 akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budaörs, 2020. 12. 21.

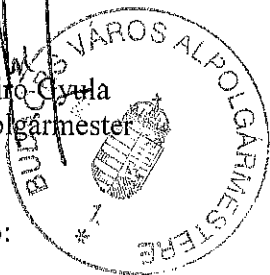
Budaörs, 2020. 12. 11.

**Budaörs Város Önkormányzata**

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén, helyette:

Biro Gyula  
alpolgármester



Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2020. 12. 18.

Eladó vonatkozásában ellenjegyzem:  
Budaörs, 2020. 12. 21.

Vevő vonatkozásában ellenjegyzem:  
Budaörs, 2020. 12. 11.

