

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 Bíró Gyula alpolgármester) mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”), másrészről

BERTA MÁRIA IRÉN

(születési név:iaja neve:ye és ideje: Bulakóhely:Budaörs, 29.; személyi azonosító:zonosító jele:M), 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 Főosztály Földhivatali Osztály I. ingatlan-nyilvántartásában **Budaörs, belterület 3850/1 hrsz.** alatt felvett 402 m² alapterületű, „Kivett lakóház 2db és udvar” megnevezésű ingatlan 1/2 tulajdoni hányada (a továbbiakban „**Ingatlan**”), mely **Eladó tulajdonát képezi.**
2. A **TAKARNETRŐL** az Ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlant terheli I/4. sorszám alatt a Budaörs, belterület 3850/1/A helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető földhasználati jog, I/5. sorszám alatt a Budaörs, belterület 3850/1/B helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető földhasználati jog, I/6. sorszám alatt a Budaörs, belterület 3850/1/C helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát illető földhasználati jog. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon 3850/1/A helyrajzi számon a Vevő 1/2 (II/4. alatt 1/4 és II/6. alatt 1/4) és Berta József 1/2 (II/3. alatt 1/4 és II/5. alatt 1/4) arányú tulajdonát képező „kivett lakóház” megnevezésű önálló ingatlan, a 3850/1/B helyrajzi számon Berta József 1/1 arányú tulajdonát képező „kivett lakóház” megnevezésű önálló ingatlan, 3850/1/C helyrajzi számon a Vevő 1/1 arányú tulajdonát képező „kivett lakóház” megnevezésű önálló ingatlan található.

VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

3. Felek megállapodnak, hogy Eladó Budaörs Város Önkormányzatának Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 27/2022. (II.14.) számú határozata alapján eladja, Vevő pedig a megismert állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant, tehát a **Budaörs, belterület 3850/1 hrsz.-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát 6.495.000,- Ft, azaz hatmillió - négyszázkilencvenötezer forint vételárért** (továbbiakban „**Vételár**”). Az ingatlan értékesítése a 2007. évi CXXVII. törvény 86 § (1) bek. j) pontja értelmében adómentes.
4. Felek megállapodnak, hogy a Szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül a Vételárból **4.500.000 Ft-ot azaz négy millió-ötszáz ezer forintot** (a továbbiakban: **Vételárrész**) Vevő megfizeti Eladó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. Vevő a késedelem idejére a késedelem minden napja után 5.000,- Ft kötbér megfizetésére köteles. Amennyiben Vevő a fenti határidőben nem fizeti meg a Vételárrészt, úgy Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a Szerződéstől.

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

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

dr. László Jenő
ügyvéd

Berta Mária
Vevő

5. Vevő a Vételárból fennmaradó 1.995.000.-Ft-ot, azaz egymillió-kilencszázkilencvenötezer forintot (a továbbiakban: **Hátralék**) 20 havi részletekben (továbbiakban: **Részlet**) köteles megfizetni Eladó részére. A Részleteket kamat terheli, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat 5 százalékponttal növelt értéke.
6. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó egyoldalú jognyilatkozatával jogosult módosítani a Részlet összegét a jegybanki alapkamat változásának figyelembevételével, a jegybanki alapkamat változásának megfelelő összeggel. Az előbbiekre vonatkozóan Vevő kijelenti, hogy jelen Szerződés aláírásával lemond a kamat mérséklésének jogáról, a kamat mértékét arányosnak ismerik el, és nem emel kifogást a Részlet előbbiekre szerinti, Eladó általi egyoldalú megváltoztatásával szemben.

A fizetendő Részlet minden hónap 10. napjáig esedékes, melyet az Eladó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára kell átutalással teljesíteni.

Felek rögzítik, hogy Vevő előteljesítésre jogosult.

7. Amennyiben Vevő a Hátralék 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. Elállás esetén Vevő köteles Eladó felhívásától számított 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirati formában is tudomásul venni az elállást és a tehermentes tulajdonjog Eladó részére történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárulni, mely nyilatkozat megadásának elmulasztása esetén a jognyilatkozat megtételéig napi 5.000.-Ft késedelmi kötbért köteles Eladó részére megfizetni. Elállás hiányában a 60 napot meghaladó késedelmet követő naptól a fenti részletfizetési kikötés hatályát veszti és Vevő a fennmaradó pénztartozását 15 napon belül, egy összegben köteles megfizetni Eladó számára. Vevő a Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond a kötbér mértékének vitatási jogáról. Elállás esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni.
8. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételárrész, illetőleg a Hátralék megfizetését – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – nyilatkozat aláírásával vagy pénzügyi igazolásával elismeri és nyugtázza.

A SZERZŐDÉS BIZTOSÍTÉKA

9. Felek megállapodnak abban, hogy a Vételárrész megfizetésével a Hátralék megfizetésének biztosítására 1.995.000.-Ft, azaz egymillió-kilencszázkilencvenötezer forint és járulékai erejéig Eladó javára Vevő 1/2 arányú tulajdoni hányadára jelzálogjogot, valamint a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vételárat Vevő maradéktalanul megfizeti, a kifizetését követő 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. A törlés ügyintézési feladata és annak költsége Vevőt terheli.

Felek jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlan hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg 1.995.000.-Ft, azaz egymillió-kilencszázkilencvenötezer forint és annak járulékai erejéig Vevő 1/2 arányú tulajdoni hányadára jelzálogjog bejegyzésre, valamint elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésre kerüljön Eladó javára.



Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

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

dr. László Jenő
ügyvéd

Berta Mária
Vevő

10. Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a teljes Vételár rész kifizetéséig **fenntartja**. Eladó a Vételár rész 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**, tehát a Budaörs, belterület 3850/1 hrsz-ú ingatlan 1/2 hányadára – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).
11. Felek közösen kérik 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 **függőben tartását**.
12. 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 1/2 arányú tulajdonjogának** adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.
Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Vételár rész kifizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Vevő részére kiállított Bejegyzési Engedély a Feleknek kiadásra, illetőleg a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-hez benyújtásra kerüljön a maradék példányok ügyfeleknek történő kiadása mellett oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.
A Vételár rész kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a teljes Vételár rész maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő eredeti banki igazolással igazolja a teljes Vételár rész Eladó részére történő megfizetését.

INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

13. Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlant jelenleg is birtokában tartja, így birtokbaadási eljárás lefolytatására nincs szükség. Az előbbieket alapján Vevő kijelenti, hogy Eladóval szemben az Ingatlan jelen Szerződés aláírását megelőző birtokviszonyával, illetőleg a birtokbaadásával kapcsolatosan sem most, sem a jövőben jogcímre tekintet nélkül igénytel nem él, arról jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak.

NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK


14. Eladó az Ingatlanra vonatkozóan – különösen a 2. pontban írt terhekkal kapcsolatosan – szavatosságot nem vállal, melyet Vevők tudomásul vesznek, és jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten és visszavonhatatlanul lemondanak a kapcsolódó jog- és kötelezettségi jogokról és jogcímre tekintet nélkül lemondanak az Ingatlan tulajdonjog átruházásával kapcsolatos, Eladóval szembeni igényérvényesítés jogáról.
15. 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.

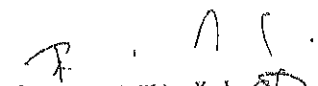


Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

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


dr. László Jenő
ügyvéd


Berta Mária
Vevő

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 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.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

16. Felek kölcsönösen megállapodnak, 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.
17. Eladó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Vevő cselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadályja nincs.
18. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és a vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
19. 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

Berta Mária
Vevő

20. 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 képviseletük ellátására 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 a kéri 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, 2022.04.11.

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén, helyette:

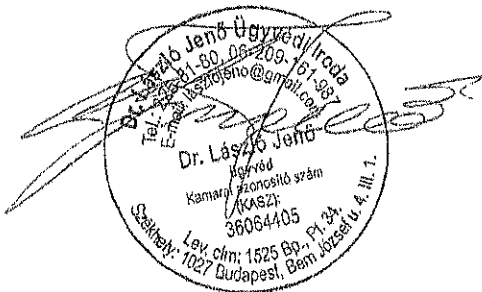
Biró Gyula
alpolgármester



Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Budaörs, 2022.04.08.

Eladó vonatkozásában ellenjegyzem:
Budaörs, 2022.04.11.

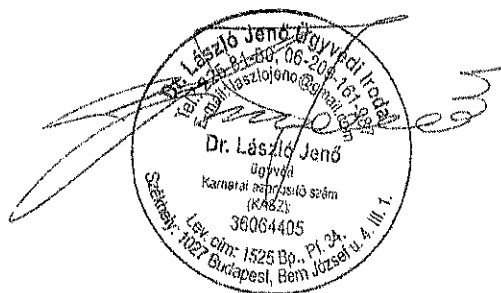


Budaörs, 2022.04.22

Berta Mária Irén
Vevő

Berta Mária Irén

Vevő vonatkozásában ellenjegyzem:
Budaörs, 2022.04.22.



[Handwritten mark]

