

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 vevő (a továbbiakban: „Vevő”), másrészről

SZEPESI BÉLA

(születési neve: _____ születési hely és idő: _____, anyja neve: _____
 személyi azonosítója: _____ személyi azonosító igazolványának száma: _____
 lakóhelye: _____ adóazonosító jele _____, mint
 eladó (a továbbiakban: „Eladó”)

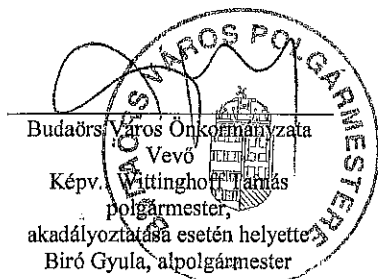
(a továbbiakban Vevő és Eladó: „Felek”) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:


SZERZŐDÉS TÁRGYA

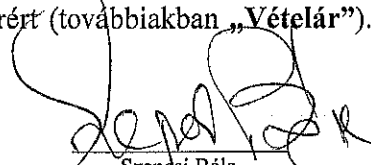
1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „Szerződés”) tárgya a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában szereplő, **Budaörs, belterület 146 hrsz. alatt felvett 1.292 m² alapterületű, „Kivett 2 lakóház, udvar 2 gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 47/646 tulajdoni hányada (továbbiakban „Ingatlan”), mely Eladó 47/646 arányú tulajdonát képezi. A 146 helyrajzi számú ingatlan további 599/646 tulajdoni hányada Vevő tulajdonát képezi. Eladó és Vevő között 2019. április 29-én kötött telekalakítási és használati megosztási szerződés (továbbiakban: **Telekalakítási szerződés**) alapján Eladó a Telekalakítási szerződés mellékletében pirossal jelölt lakást kizárólagosan használja. A mellékletben zölddel jelölt kertrész Vevő és Eladó közös használatában van, de jelenleg azon kizárólag Eladó tárolja ingóságait.**
2. A TAKARNETRŐL a 146 helyrajzi számú ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján az **Ingatlant III/5. alatt Vevő javára bejegyzett elővásárlási jog terheli, egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Vevő további 599/646 tulajdoni hányadát III/14. alatt elidegenítési és terhelési tilalom terheli Vevő javára.**

VÉTELÁR

3. Felek rögzítik, hogy Budaörs Város Önkormányzatának Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 106/2021.(XI.29.) TFKVB és 55/2022.(IV.20.) TFKVB számú határozataival úgy döntött, hogy az Ingatlant Eladótól megvásárolja. Az előbbieket alapján Felek megállapodnak, hogy Eladó az előbbi határozat alapján eladja, Vevő pedig a megismert állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant **8.000.000 Ft, azaz nyolcmillió forint vételárért** (továbbiakban „Vételár”). Az


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


 dr. László Jenő
 ügyvéd


 Szepesi Béla
 Eladó

20

ingatlan értékesítése a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében adómentes.

VÉTELÁR MEGFIZETÉSE ÉS AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

4. Felek megállapodnak, hogy Vevő a Vételárból 3.000.000.- Ft-ot, azaz hárommillió forintot (a továbbiakban: **Első Részlet**) a Szerződés aláírását követő 10 munkanapon belül megfizeti Eladó számú számlájára.
5. Eladó és Vevő megállapodnak, hogy Eladó köteles **2022. június 30. napjáig** az Ingatlan ingóságaitól kiüríteni és Vevő birtokába adni, valamint a Telekalakítási szerződés mellékletében zölddel jelölt kertrészt (továbbiakban: **Kertrész**) ingóságaitól kiüríteni és Vevő birtokába adni. A fennmaradó, 5.000.000,-Ft-ot, azaz ötmillió forintot (továbbiakban: **Második Részlet**) Vevő az Ingatlan és a Kertrész kiürítését és birtokba adását követő 10 munkanapon belül megfizeti Eladó részére Eladó nú számlájára.
6. Ha az Eladó az Ingatlanra és/vagy a Kertrészre vonatkozó kiürítési és birtokbaadási kötelezettségének az 5.) pontban meghatározott határidőig nem tesz eleget, Vevő jogosult az Ingatlan és/vagy a Kertrészt birtokba venni. Ebben az esetben Vevő jogosult az Ingatlanban és/vagy a Kertrészben visszamaradt ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét az elszállítással és az őrzéssel kapcsolatban felmerült költségeinek levonása után Eladó részére 30 napon belül megfizeti –, vagy szociálisan rászoruló részére elajándékozni, vagy Eladó költségén hulladéklerakóban elhelyezni. Eladó nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről – jogcímtől függetlenül - Eladó az adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
7. Vevő az Ingatlan és/vagy a Kertrész kiürítésével kapcsolatosan felmerült költségeit jogosult az Ingatlan vételárába beszámítani és az Ingatlan vételárának Második részletét ezen költségek összegével csökkentett mértékben tartozik megfizetni Eladó részére legkésőbb **2022. augusztus 31. napjáig**.
8. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy Vevő a birtokbaadás napjától szedi az Ingatlan hasznait, a birtoklása kezdetétől fogva viseli a felmerülő kiadásokat és a kárveszélyt.

TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

9. Eladó az Ingatlan **tulajdonjogát** a Második részlet, vagy a kiürítés költségeivel csökkentett Második Részlet kifizetéséig **fenntartja**. Eladó az Első és Második Részlet vagy az Első és a kiürítés költségeivel csökkentett Második Részlet 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, azaz a Budaörs, belterület 146 hrsz. alatt felvett 1.292 m² alapterületű, „Kivett Lakóház, udvar 2 gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 47/646**

Budaörs Város Önkormányzata
Vevő
Képv.: Wittinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén helyettesít
Bíró Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Szepsői Béla
Eladó

tulajdoni hányadára – adásvétel jogcímén – bejegyezésre kerüljön. (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).

10. Felek közösen kérik Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 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 a tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási függőben tartását.

11. 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, hogy az Ingatlanra **Vevő tulajdonjoga** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön.

Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – az Első és Második Részlet vagy az Első és a kiürítés költségeivel csökkentett Második Részlet 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 maradó példányok ügyfeleknek történő kiadása mellett oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.

Az Első és Második Részlet vagy az Első és a kiürítés költségeivel csökkentett Második Részlet kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a teljes Vételár vagy a kiürítés költségeivel csökkentett Vételár maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő eredeti banki igazolással igazolja az Első és Második Részlet vagy az Első és a kiürítés költségeivel csökkentett Második Részlet Eladó részére történő megfizetését.

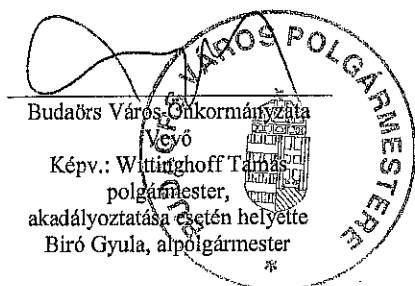
NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

12. Felek az Ingatlan állagára vonatkozóan a következő megállapításokat teszik:

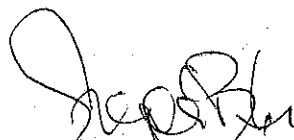
Az ingatlan Budaörs történeti településmagjában, a Templom tér közvetlen közelében található, a korabeli Zichy major területén. A tárgyi lakást tartalmazó felépítmény hagyományos szerkezetű és kialakítású, jellegét tekintve földszintes, részben alápincézett. A lakásban eredetileg 1,5 szoba, hall, konyha, fürdő és egy beépített veranda helyiségek voltak, összesen 64 m² alapterülettel. A helyiségek ugyan jelenleg is megvannak, de a lakás teljes belső területe lomtárként funkcionál. A konyha és a fürdő használhatatlan, a felszerelési tárgyak hiányosak, működésképtelenek. A fűtését eredetileg egy falazott kéménybe kötött cserépkályha biztosította, jelenleg fűtetlen, a kémény és a cserépkályha rendeltetésszerű használatra alkalmatlan.

A lakásban több helyen erős repedések észlelhetők, a konyha és a félszoba közti fal egy része kidőlt. Az összes nyílászáró, burkolat, felületképzés, elektromos és gépészeti hálózat elavult cseréjére szorul.

A 146 helyrajzi számú ingatlanon található vízóra egy korábbi tulajdonostárs, Kiss Józsefné nevének van.




dr. László Jenő
ügyvéd



Szepesi Béla
Eladó

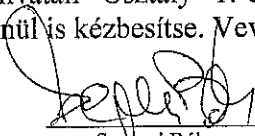


VEGYES RENDELKEZÉSEK

13. Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját, valamint a Szerződés benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli.
14. Vevő jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Eladó cselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadályja nincs.
15. Eladó vállalja, hogy a Szerződés bejegyzésétől számított 30 napon belül az Ingatlanban lévő lakcímét megszünteti.
16. 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.
17. 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.
18. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Korm. rendelet 3. §. (4) bek. b) pontja alapján nem kell tanúsítványt készíteni.
19. 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 a kéri Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse. Vevő kijelenti,


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

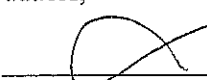

 dr. László Jenő
 ügyvéd


 Szepesi Béla
 Eladó

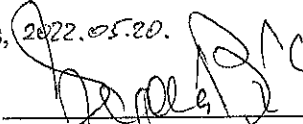
hogy jelen pontban adott meghatalmazása hatálya a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a B400 adatlappal kapcsolatos nyilatkozat megtételére is kiterjed.

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

Budaörs, 2022. Máj. 13.

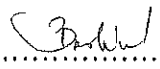

Budaörs Város Önkormányzata
 Vevő
 Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
 akadályoztatása esetén:

Budaörs, 2022. 05. 20.


Szepesi Béla
 Eladó

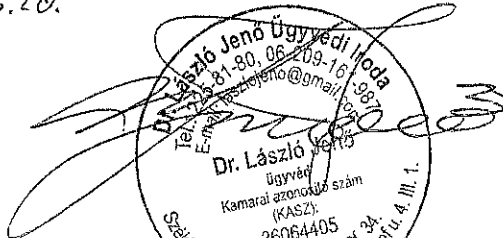
Biró Gyula
 alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:


 Budaörs, 2022. 05. 09.

Ellenjegyzem azzal, hogy a szerződő felek jelen okiratot az aláírásuk felett megjelölt helyen és napon előttem írták alá.

Budaörs, 2022. 05. 20.


 Dr. László János
 Ügyvéd
 Kamarai azonosító szám
 (KASZ):
 36064405
 Lev. cím: 1525 Bp., Ft. 24.
 Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. 1.

