

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

ANGYAL ANDRÁS GÁBOR

(születési neve: ...)

M... a 2...

ANGYAL ATTILA TAMÁS

... mint vevő (a továbbiakban: Vevő1)

... ója: 1

... mint vevő (a továbbiakban: Vevő2) (Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együtt: „Vevők”)

(a továbbiakban Eladó és Vevők: „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 I. ingatlan-nyilvántartásában szereplő, **Budaörs, belterület 832 hrsz. alatt felvett 519 m² alapterületű, „Kivett lakóház és beépített terület és gazdasági épület”** 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 Ingatlant terheli I/3. sorszám alatt a Budaörs, belterület 832/A helyrajzi számú ingatlant illető földhasználati jog, III/1. sorszám alatt Angyal Pétert illető földhasználati jog, a III/2. sorszám alatt Angyal Péternét illető földhasználati jog. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon 832/A helyrajzi számon a II/1. sorszám alatt Angyal Péter ½ és a II/2. sorszám alatt Angyal Péterné ½ arányú tulajdonát képező „kivett lakóház, gazdasági épület” megnevezésű önálló ingatlan található.

VÉTELÁR

3. Felek rögzítik, hogy Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 151/2022. (IX.05.) TFKVB számú határozatával úgy döntött, hogy az Ingatlant Vevők részére értékesíti. Az előbbieket alapján Felek megállapodnak, hogy Eladó az előbbi határozat alapján eladja, Vevő1 és Vevő2 ½ - ½ arányban a megismert állapotban megvásárolja az 1. pontban körül írt Ingatlant **12.020.000 Ft**, azaz Tizenkettőmillió- húszezer forint vételárért (továbbiakban „Vételár”). Az ingatlan értékesítése a 2007. évi CXXVII. törvény 86 § (1) bek. j) pontja értelmében adómentes.

VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4. Felek megállapodnak, hogy – a tulajdoni hányadaiknak megfelelően - a Vételárból Angyal András részére eső rész 6.010.000.-Ft, Angyal Attila Tamásra eső rész 6.010.000.-Ft. -ot a Szerződés

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

dr. László Jenő
ügyvéd

Angyal András Gábor
Vevő1

Angyal Attila Tamás
Vevő2

hatálybalépését követő **15 munkanapon** belül megfizeti Eladó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára.

5. Amennyiben Vevő1 és Vevő2 a Vételármegfizetése kapcsán késedelembe esik, úgy Vevők a késedelem idejére a késedelem minden napja után egyetemlegesen 2.000,- Ft késedelmi kötbér megfizetésére kötelesek Eladó részére. Vevők 60 napot meghaladó késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevőkhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől. Elállás esetén Vevők kötelesek 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 jognyilatkozat megadásának elmulasztása esetén a jognyilatkozat megtételéig napi 5.000 Ft késedelmi kötbért kötelesek Eladó részére megfizetni. Vevők a Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a kötbér mértékének vitatási jogáról. Elállás esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni, mely során Eladó visszafizetési kötelezettsége kamatmentes.

TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

6. 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 Vevő1 és Vevő2 tulajdonjoga az Ingatlanra $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ arányban – adásvétel jogcímen – bejegyzésre kerüljön. (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).
7. 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 a tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási **függőben tartását**.
8. 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 Vevő1 és Vevő2 $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.
Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Vételár hitelt érdemlő igazolása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Vevők 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.
A Vételárkifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a teljes Vételár maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevők eredeti banki igazolással igazolják a Vételár Eladó részére történő megfizetését.

INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

9. Felek rögzítik, hogy Vevők az Ingatlant jelenleg is birtokában tartják, így birtokbaadási eljárás lefolytatására nincs szükség. Az előbbieket alapján Vevők kijelentik, hogy Eladóval szemben az Ingatlan jelen Szerződés aláírását megelőző birtokviszonyával, illetőleg a birtokbaadásával kapcsolatosan sem most, sem a jövőben jogcímenre tekint nélkül igényvel nem élnek, arról jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak.

Budaörs Város Önkormányzata
Eladó
Képv.: Wittinger Tamás
polgármester
kadályoztatása esetén helyettesítő
Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Angyal András Gábor
Vevő1

Angyal Attila Tamás
Vevő2

NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

10. Eladó az Ingatlanra vonatkozóan – különösen a 2. pontban írt terhekkel kapcsolatosan – szavatosságot nem vállal, melyet Vevők tudomásul vesznek, és jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten és visszavonhatatlanul lemondanak a kapcsolódó jog- és kellékszavatossági jogaikról és jogcímre tekintet nélkül lemondanak az Ingatlan tulajdonjog átruházásával az Eladóval szemben minden igényérvényesítés jogukról.
11. Felek megállapodnak abban, hogy a 2. pontban körülírt földhasználati jogok ingatlan-nyilvántartási rendezése (törlése) Vevőket terheli, melyre vonatkozóan Vevők kijelentik, hogy jogcímre tekintet nélkül lemondanak az Eladóval szemben a földhasználati jogokkal kapcsolatos igényérvényesítés jogáról.
12. Eladó tájékoztatja Vevőket - mely tájékoztatást Vevők a Szerződés aláírásával tudomásul vesznek -, 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 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 kötdik az ajánlati kötöttség, azonban ennek elfogadására Eladó nem köteles.
13. Eladó tájékoztatja Vevőket - mely tájékoztatást Vevők a Szerződés aláírásával tudomásul vesznek -, hogy a Szerződés hatályba lépésének az 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 mellett további feltétele, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan földhasználati jogosultjainak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 5:20. §-ban meghatározott, épület tulajdonosokat illető elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondásuk, vagy annak Eladó írásos felhívásának kézhezvételétől számított 15. napot meghaladó elmaradása.
- Felek jelen pontban foglaltakra tekintettel tudomásul veszik, hogy Eladó – eljáró ügyvéd útján - az elővásárlásra jogosultakat név szerint **Angyal Pétert** (s

), **Angyal Péternét** (s

Ptk. 6:222. §-ában foglaltak alapján 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 bármelyik elővásárlásra jogosult teljes bizonyító erejű magánokiratban az ajánlat kézhezvételétől számított 15 napon belül vételi ajánlatot elutasító nyilatkozatot tesz, a Szerződés hatályba lép Eladó és Vevő között abban az esetben, ha a Magyar Állam

Budaörs Város Önkormányzata
Előadó
Képv.: Wittmanné Dr. Gyula
polgármester,
adályoztatása esetén helyette Bíró
Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Angyal András Gábor
Vevő

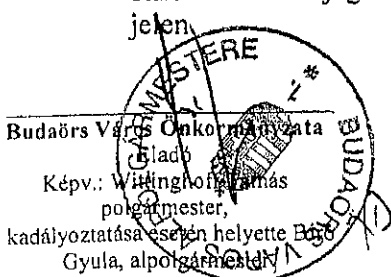
Angyal Attila Tamás
Vevő

nem él az elővásárlási jogával. Amennyiben bármelyik jogosult teljes bizonyító erejű magánokiratban az ajánlat kézhezvételétől számított 15 napon belül vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, a Szerződés az Eladó és az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jogosult között jön létre, abban az esetben, ha a Magyar Állam nem él az elővásárlási jogával. Amennyiben bármelyik elővásárlási jogosult az ajánlat kézhezvételétől számított 15 napon belül elővásárlási joga tekintetében nem nyilatkozik, úgy az az elővásárlási jog gyakorlásáról történő lemondásnak minősül. 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. Ha az elővásárlási jogosultak közül többen tesznek elfogadó nyilatkozatot, Eladó késedelem nélkül köteles erről az elővásárlási jogosultakat tájékoztatni, akik a tájékoztatás hatályossá válásától számított nyolc napon belül elfogadó nyilatkozatukat visszavonhatják. E határidő leteltekor a Szerződés a hatályos elfogadó nyilatkozatot tett jogosultakkal jön létre, amennyiben a Magyar Állam nem él az elővásárlási jogával. Az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak egymás közötti érdekeltységük arányában szereznek közös tulajdont. Ha az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak érdekeltségének aránya nem állapítható meg, a jogosultak egyenlő arányban szereznek tulajdoni hányadot a dolgon.

Felek a 12. és 13. pontok alapján rögzítik, hogy a jelen Szerződés akkor lép hatályba Eladó és Vevők között, ha sem a Magyar Állam, sem az elővásárlási jogosultak egyike sem él elővásárlási jogával a 12. és 13. pontokban meghatározott határidőn belül és módon.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

14. 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 – Vevők viselik.
15. Eladó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Vevők cselekvőképes magyar állampolgárok. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
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 információszabadságról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen



dr. László Jenő
ügyvéd

Angyal András Gábor
Vevői

Angyal Attila Tamás
Vevői

Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

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 képviselőik 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 Vevők 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, 2022.10.05.

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén, helyette:



Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2022. 10. 03.

Budaörs, 2022.10.07.

Angyal András Gábor
Vevő1

Angyal Anitla Tamás
Vevő2

Ellenjegyzem azzal, hogy a szerződő felek jelen okiratot az aláírásuk felett megjelölt helyen és napon előttem írták alá, továbbá a jelen Szerződésben a részemre adott meghatalmazást elfogadom.
Budaörs, 2022. 10. 07.

