

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”), másrészről az

ALSÓSZALLÁS FEJLESZTÉSÉRT EGYESÜLET

(nyilvántartási száma: 13-02-0005101, székhelye: 2040 Budaörs, Réz u. 13., adószáma: 18719954-1-13, statisztikai számjele: 18719954-9499-529-13, képviseli: Dr. Novák Zsolt elnök), mint vevő (a továbbiakban „Vevő”) – Eladó és Vevő együttesen: „Szerződő Felek” - között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

- Szerződő Felek rögzítik, hogy egymással Budaörsön, 2018. december 28. napján adásvételi előszerződést (a továbbiakban: **Előszerződés**) kötöttek. Az Előszerződésben megállapodtak, hogy az Előszerződés megkötésekor az Eladó kizárólagos tulajdonát képező **Budaörs zártkert 8864/15 hrsz-ú, 1238 m²** területű, „szőlő, hétvégi ház” művelési ágú ingatlanra vonatkozóan Eladó telekalakítási eljárást folytat le, melynek eredményeképpen kialakult az Előszerződés tárgya, a Budaörs, zártkert 8864/16 helyrajzi számú 880 m² területű, **kivett művelési ágú, hétvégi ház és udvar** megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Előszerződésben a Szerződő Felek megállapodtak, hogy Eladó Vevőnek eladja, Vevő pedig Eladótól 1/1 arányban megvásárolja az Ingatlant bruttó **12.500.000 Ft**, azaz **tizenkétmillió-ötszázezer forint** vételárért („**Vételár**”), amennyiben Eladó az Ingatlan véglegesen más célú hasznosítására az engedélyt megkapja, az engedélyben szereplő földvédelmi járulékot megfizeti, az engedély érvényességi ideje nem járt le, és telekalakítási eljárás lefolytatásának eredményeként az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént. Tekintettel arra, hogy az előbbi feltételek teljesültek, Szerződő Felek az Előszerződés alapján az alábbi ingatlan adásvételi szerződést (a továbbiakban: **Szerződés**) hozzák létre:

SZERZŐDÉS TÁRGYA, VÉTELÁR

- Szerződő Felek megállapodnak, hogy Eladó Vevőnek eladja, Vevő pedig Eladótól 1/1 arányban, az Előszerződés szerint, megtekintett állapotban, az Ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap alapján III/1, sorszám alatt az ELMŰ Hálózati Kft.-t az Ingatlan 21 m² területére illető vezetékjoggal terhelten megvásárolja az Ingatlant (azaz a Budaörs, zártkert 8864/16 helyrajzi számú 880 m² területű, kivett művelési ágú, hétvégi ház és udvar megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát) bruttó **12.500.000 Ft**, azaz **tizenkétmillió-ötszázezer forint** vételárért („**Vételár**”). Szerződő Felek rögzítik, hogy az jelen pontban rögzített terhen túl az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes.
- A Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával rögzítik, hogy a Vételárat Vevő 2019. január 25. napján átutalással megfizette Eladó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 sz. számlájára.

TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK, BIRTOKBAADÁS

- Vevő az Előszerződésben rögzítetteket megerősítve kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés megkötését követő 2 éven belül az Ingatlanon saját költségén koncepciótervet készít az Ingatlan közfoglalom számára megnyitott közösségi parkként – játszótérként történő hasznosítására vonatkozóan és az ezzel összefüggő fásítást elvégzi, valamint, legalább 1 padot és legalább 1 szemetest kihelyez, a területet közfoglalom számára megnyitja. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Szerződésben a Vevő jelen pontban foglalt kötelezettségeinek, mely egyúttal Eladó jogosultsága, így ezen

Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

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

dr. László Jenő
ügyvéd

Alsószállás Fejlesztésért Egyesület
Vevő

Képv.: Dr. Novák Zsolt elnök

jogosultságok biztosítására 7 éves időtartamra Eladó javára elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak, valamint Eladó adásvételi szerződéstől való elállási jogát kötik ki, amennyiben Vevő a jelen pontban foglalt kötelezettségeinek határidőn belül nem tesz eleget, azzal, hogy Eladó, elállása esetén Vevő részére Vevő által az Ingatlanra fordított, számlával igazolt kiadásait nem fizeti vissza, melyre vonatkozóan Vevő – jogcímtől függetlenül (bele értve a jogalap nélküli gazdagodást is) – az Eladóval szemben az Ingatlan tekintetében minden követeléséről lemond, így követelése nem lehet. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a jelen pontban foglalt kötelezettségét teljesíti, úgy Eladó az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó kérelmét 15 napon belül az ingatlan-nyilvántartásba benyújtja. Szerződő Felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben Eladó elállását követően Vevő eredeti számlákkal igazolja az Ingatlanra költött költségeit, úgy ezen költségek (ide nem értve a koncepcióterv bruttó 200.000 Ft-ot meghaladó költségét) és a Vételár közötti különbözetét Eladó 60 napon belül Vevő részére kamatmentesen visszafizeti.

5. A 2-4. pontokban rögzítettekre figyelemmel Eladó jelen Szerződés aláírásával kifejezett nyilatkozatával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra 1/1 arányban** – adásvétel jogcímen – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezett nyilatkozatukkal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és egyúttal kéri az ingatlan-nyilvántartási vezető hatóságot, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a tulajdonjog bejegyzéssel egyidejűleg 7 év határozott időtartamra elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön feljegyzésre (továbbiakban „Bejegyzési engedély”).
6. Az Eladó vállalja, hogy az Ingatlant a Szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül birtokba adja Vevő részére, melyről Szerződő Felek birtokátruházási jegyzőkönyvet vesznek fel. Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt telekalakítást követően kialakult Ingatlan és a 8864/17 hrsz-ú „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Közút**) között kerítés nem található és a kettő ingatlan egy ingatlanként van körbekerítve, azonban Vevő a Közutat az alábbi eltéréssel - nem jogosult birtokában tartani, valamint kötelezettséget vállal arra, hogy a Közút birtoklását Eladó részére korlátozásmentesen biztosítja, továbbá a Közút Muskotály utca és az Aszú utca felőli kerítését a Muskotály utca és az Aszú utca szélesítése érdekében az Eladótól érkezett felszólításban megjelölt időpontig – az alappal együtt – elbontja, valamint ezen időpontig a területen a növényzetet folyamatosan levágja, a területet rendben tartja. Eladó a felszólítást legalább 120 nappal a birtokba adási időpontot megelőzően köteles megküldeni Vevő részére. Amennyiben Vevő ezen pontban vállalt kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy a teljesítés napjáig napi 5.000,-Ft késedelmi kötbért köteles Eladó számára megfizetni.

SZAVATOSSÁG, HATÁLYBA LÉPÉS

7. Eladó az Ingatlan per-terher- és igénymentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azt semmilyen díj-, vagy adótartozás nem terheli, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga – ide nem értve a Magyar Államot illető, 3. pontban körülírt elővásárlási jogot –, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.
8. Eladó tájékoztatja Vevőt - mely tájékoztatást Vevő a Szerződés aláírásával tudomásul vesz -, hogy a Szerződés hatályba lépésének feltétele, a nemzeti vagyomról 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 a jogosult részére történő megküldéstől 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 vagyomról szóló 2007. évi CVI. törvény



Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

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

dr. László Jellő
ügyvéd

Aisószállás Fejlesztéséért Egyesület
Vevő

Képv.: Dr. Novák Zoltán elnök

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

9. Vevő kijelenti, hogy jogi személy, az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja b) alpontja alapján átlátható szervezet, nem áll végelszámolás, csőd- vagy felszámolási eljárás alatt, az ügyvezető képviselői joga nem korlátozott, Eladó kijelenti, hogy Magyarország Önkormányzata, magyar jogi személy, tulajdonszerzési képességét, tulajdonszerzését jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, illetve nem akadályozza, átlátható szervezetnek minősül. Felek kijelentik, hogy ügyletkötési képességük nem korlátozott vagy kizárt.
10. Vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdés 1. pontja alapján, felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismerte, amelyek alapján társasága átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatában foglaltak változása esetén, illetve; ha az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik; arról Eladót haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei a Szerződés hatálya alatt megszűnnek, Eladó a Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy – ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor a Szerződéstől eláll. Vevő az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a Szerződés aláírása napján nyilvántartásba vétel céljából Eladó részére benyújtja. Vevő tudomásul veszi, hogy Eladó az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a szerződésből eredő követelések elévüléséig ellenőrzés céljából kezeli.
11. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a 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 tudásszerzéstől 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 Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
12. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi díjat Eladó, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját Vevő viseli.

Budaörs Város Önkormányzata
Előadás

Képv.: Wittinghoff Péter polgármester
akadályoztatása esetén helyettesítő: Gyula,
alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület
Vevő

Képv.: Dr. Nóvák Zsolt elnök

13. 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.
14. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti képviseletük 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 Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.

Jelen Szerződést a Szerződő Felek annak elolvasása után, mint szerződéses akaratukban mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budaörs, 2023. 01. 18.

Budaörs, 2023. 01. 19.

Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén, helyette:

Biro Gyula
alpolgármester



Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2023. 01. 18.

Alsószállás Fejlesztésért Egyesület
képv.: Dr. Novák Zalán elnök
Vevő

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, 2023. 01. 19.

