

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

RACSKÓ DÁNIEL

(születési neve: [REDACTED] születési hely és idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi azonosítója: [REDACTED], személyazonosító igazolvány száma [REDACTED], lakóhelye: [REDACTED], lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], mint vevő1 (a továbbiakban: „Vevő1”), és

HACKL DOMINIKA ANNA


(születési neve: [REDACTED] születési hely és idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], személyi azonosítója: [REDACTED], személyazonosító igazolvány száma: [REDACTED], lakóhelye: [REDACTED], lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], mint vevő2 (a továbbiakban: „Vevő2”), (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 Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában szereplő, 56 hrsz-ú, természetben Budaörsön, a Bokréta köz és Farkasréti út között található, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 352 m² területű belterületi 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 teherrel kapcsolatos bejegyzés nem szerepel.

VÉTELÁR

3. Felek megállapítják, hogy Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 146/2022.(IX.05.) TFKVB sz. határozata alapján az Ingatlan értékesítésére pályázati eljárás került kiírásra (a továbbiakban: Pályázati Felhívás), melynek nyertese – Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 196/2022.(XI.28.) TFKVB sz. határozata alapján – Vevő1 és Vevő2, így Eladó – a Pályázati Felhívás és a 196/2022.(XI.28.) TFKVB sz. határozat figyelembe vételével – eladja, Vevő1 és Vevő2 pedig megtekintett és megismert állapotban 1/2 -1/2 arányban per-, tehermentes állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant bruttó 9.050.000,- Ft, azaz kilencmillió-ötvenezer forint vételárért (továbbiakban „Vételár”) – az értékesítést általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.


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


dr. László Jenő
ügyvéd


Racsó Dániel
Vevő1


Hackl Dominika Anna
Vevő2

VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4. Felek tényként rögzítik, hogy Vevő1 és Vevő2 a Pályázati Felhívás alapján 100.000,- Ft pályázati óvadékot Eladó részére megfizetett, amely a Vételárba beszámításra kerül, így Felek megállapodnak, hogy a Szerződés hatálybalépését követően Vevő a Vételárból fennmaradó **8.950.000,- Ft-ot azaz nyolcmillió-kilencszázötvenezer forintot** (a továbbiakban: **Vételárhátralék**) a Szerződés hatálybalépésétől számított 15 napon belül 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 meghíúsulása esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől. Vevő a Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond a kötbér mértékének vitatási jogáról.

TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

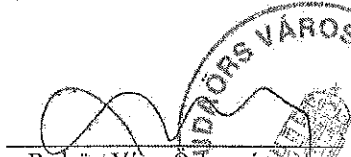
5. Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig **fenntartja**. Eladó a Vételár megfizetése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Vevő1 és Vevő2 tulajdonjoga az Ingatlanra 1/2-1/2 arányban** – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (továbbiakban „**Bejegyzési engedély**”).
6. Felek közösen kérik Pest Vármegyei 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 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 Vevő1 és Vevő2 **1/2-1/2 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

7. Felek megállapodnak, hogy Eladó a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházza – ide nem értve az Ingatlannak a szomszédos ingatlanok tulajdonosai által használt területét. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy Vevő1 és Vevő2 a birtokátruházás napjától szedi az Ingatlan hasznait, továbbá viseli a felmerülő kiadásokat és a kárveszélyt. Birtokbaadási eljárás lefolytatására Felek nem kerítenek sort, mert az ingatlan nincs az Eladó birtokában.


Budaörs Város Önkormányzata
Eladó
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,
akadályoztatása esetén helyetté Bíró Gyula
alpolgármester


dr. László Jenő
ügyvéd


Racskó Dániel
Vevő1


Hackl Dominika Anna
Vevő2

NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK


8. Az 56 helyrajzi számú ingatlan téglalap alakú, É-D-i hossz tengelyű. A terület zárványtelek, közterületi kapcsolata nincs, így Eladó álláspontja szerint az Ingatlan nem beépíthető. Övezeti besorolása Lk-2/Z közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület (belváros környéki). Felszíne kb. 2,0 m-rel lejjebb van, mint a szomszédos 33 helyrajzi számú ingatlan. A telekhatáron beton támfal és drótfonat kerítés található. A telek felszínén 2 db gyenge állapotú épület és természetes növényű fák, gyepek találhatók. A területen közmű bekötések nincsenek.
Az Lke-2/Z övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 500 m², beépítési mértéke 30 %, bruttó szintterületi mutatója 1,0 m²/m², párkánymagasság 6,0 m.

Az Ingatlanon a 33 helyrajzi számú ingatlannal közös telekhatáron egy támfal található, melynek építési körülményeivel és műszaki jellemzőivel kapcsolatban Eladónak információja nincsen. Eladó az Ingatlannak a szomszédos ingatlanok tulajdonosai által használt területével kapcsolatban nem vállal sem kellek-, sem jogszavatosságot, illetőleg minden igényérvényesítéssel ezzel kapcsolatban kizár, melyet Vevő1 és Vevő2 jelen szerződés aláírásával tudomásul vesz, illetőleg Vevő jogcímtől függetlenül – feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond minden igényérvényesítési jogáról.


9. Vevők a 8. pontban körülírt, az Ingatlan határán található támfallal, továbbá az épületekkel és minden egyéb építménnyel kapcsolatban kijelentik, hogy azok állagával, létesítésével kapcsolatos Eladóval szembeni igényérvényesítésről jogcímről tekintet nélkül jelen Szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul lemondanak.
10. Vevők az Ingatlan beépíthetőségével kapcsolatban – ideértve a közművesítést is - az Eladóval szembeni igényérvényesítésről jogcímről tekintet nélkül jelen Szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul lemondanak.
11. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant a Szerződés megkötését megelőzően megtekintették, a Pályázati Felhívásban foglaltakat megismerték, azokat magukra nézve kötelezőnek ismerik el, továbbá fenntartják a pályázatában tett nyilatkozataikat.
12. 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, 11. pontban körülírt elővásárlási jogot –, amely Vevők tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.
13. Eladó tájékoztatja Vevőket - mely tájékoztatást Vevők a Szerződés aláírásával tudomásul veszik -, hogy a Szerződés hatályba lépésének feltétele, 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


Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

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


dr. László Jenő
ügyvéd


Racsó Dániel
Vevő1


Hackl Dominika Anna
Vevő2


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

14. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlan birtokhelyzetével kapcsolatosan Eladóval szemben jogcímre tekintet nélkül megtérítési igényük nincs, megtérítési igénnyel jogcímre tekintet nélkül a jövőben nem lépnek fel Eladóval szemben, a kapcsolódó igényérvényesítésről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak.
15. Felek megállapítják, hogy Eladó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Vevő jogi személy, az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja b) alpontja alapján átlátható szervezet, nem áll végelszámolás, csőd- vagy felszámolási eljárás alatt, az ügyvezető képviseleti joga nem korlátozott. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
16. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi díjat Eladó, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját Vevők viselik.
17. 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.
18. 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.
19. 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 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


Budaörs Város Önkormányzata
Eladó

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


dr. László Jenő
ügyvéd


Racskó Dániel
Vevő1


Hackl Dominika Anna
Vevő2


20

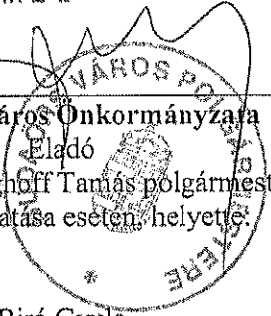
adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.

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


Budaörs, 2023 JAN 24.

Budaörs Város Önkormányzata
Eladó
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén, helyette:



Biró Gyula
alpolgármester



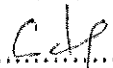
Budaörs,


Racskó Dániel
Vevő1

Budaörs, 2023 JAN 25.

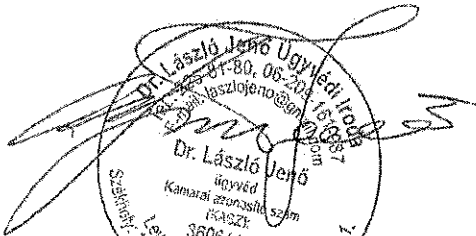

Hackl Dominika Anna
Vevő2

Pénzügyi ellenjegyző:


Budaörs, 2023 JAN 23.

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

Budaörs, 2023 JAN 25.


Dr. László Jenő
Ügyvéd
Kamarai azonosító szám
IKASZT
36064405
Leír. cím: 1525 Bp., Pf. 34.
Szelepcsényi József u. 4. III. 1.

