

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

VLP Invest Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

(rövid neve: VLP Invest Kft., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-918619, székhely: 1117 Budapest, Váli utca 4. I/2., adószám: 14761760-2-43, statisztikai számjel: 14761760-6810-113-01, képviseli: Veklyuk László Péter – anyja neve: Raj Éva, születési dátum: 1975.05.21., adóazonosító jele: 8395861818, lakóhelye: 2440 Százhalombatta, Hun utca 12. – ügyvezető önállóan), mint **eladó** (a továbbiakban: „**Eladó**”)

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

SZERZŐDÉS TÁRGYA

- Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „**Szerződés**”) tárgya a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában szereplő, **Budaörs, belterület 133 hrsz.** alatt felvett 585 m² alapterületű, „Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 224/631 tulajdoni hányada (továbbiakban „**Ingatlan**”), mely **Eladó 224/631 arányú tulajdonát képezi**. Az ingatlan további 198/631 tulajdoni hányada Hercegné Galyas Magdolna, 209/631 tulajdoni hányada pedig **Vevő** tulajdonát képezi. Az ingatlan tulajdonosai között 2004. október 8-án kötött, osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan használatáról szóló megállapodás (továbbiakban: **Használati megállapodás**) alapján Eladó jogelődjei, Gurbai Ella és Gellén Andrea útján a szerződés tárgyát képező lakás, illetve az ahhoz tartozó személybejáró kizárólagos használatával rendelkezik, a hátsó kertrész a tulajdonostársak közös használatában van, míg a fennmaradó telekrész kizárólagos használatára a Használati megállapodás szerint Hercegné Galyas Magdolna és Vevő jogosult.
- A TAKARNETRŐL a 133 helyrajzi számú ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján az **Ingatlan** III/14. alatt a 132 helyrajzi számú ingatlan javára bejegyzett csatorna bekötési szolgalmi jog terheli. **Eladó** 224/631 tulajdoni hányadát III/55. alatt a Bátor Pénzügyi Zrt. javára **75.178,15 CHF erejéig bejegyzett önálló zálogjog** (a továbbiakban: „**Zálogjog**”) terheli. Egyebekben az **Ingatlan** per-, teher- és igénymentes. Eladó kijelenti, hogy a Zálogjog alapjául szolgáló kölcsöntartozás nem áll fenn, melyre tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a Zálogjogot a **Szerződés megkötésétől számított 60 napon belül az ingatlan-nyilvántartásból törölteti**.

VÉTELÁR

- Felek rögzítik, hogy Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 49/2023.(III.22.) ÖKT számú határozatával úgy döntött, hogy az Ingatlan 224/631 tulajdoni hányadát Eladótól megvásárolja. Az előbbieket alapján Felek megállapodnak, hogy Eladó az előbbi határozat alapján eladja, Vevő pedig a megismert állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlan **30.000.000 Ft.** azaz **harmincmillió forint** vételárért (továbbiakban „**Vételár**”). Az ingatlan értékesítése a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében adómentes.

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

dr. László Jenő
ügyvéd

VLP Invest Kft.
Eladó
képv.: Veklyuk László Péter
ügyvezető

VÉTELÁR MEGFIZETÉSE ÉS AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

4. Felek megállapodnak, hogy Vevő a Vételárat a **Zálogjog ingatlan-nyilvántartási törléséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat Eladó által Vevő részére történő átadását, vagy a Zálogjog törlését tartalmazó hiteles tulajdoni lap rendelkezésre állását követő 10 munkanapon** belül megfizeti Eladó MKB Banknál vezetett 10300002-10593035-49020029 számú számlájára. Amennyiben Vevő a Vételár megfizetése kapcsán késedelembe esik, a késedelem idejére a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat megfizetésére köteles Eladó részére. Vevő 60 napot meghaladó késedelme vagy a Szerződés meghiúsulása esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a Szerződéstől.
5. Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadási eljárás lefolytatására a teljes **Vételár** megfizetését követően, 15 napon belül kerítenek sort. **Eladó** a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházza. Amennyiben Eladó a birtokbaadás kapcsán késedelembe esik, a késedelem idejére a késedelem minden napja után 5.000,- Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles Vevő részére. Eladó 60 napot meghaladó késedelme vagy a Szerződés meghiúsulása esetén Vevő egyoldalú, Eladóhoz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a Szerződéstől. Eladó a Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond a kötbér mértékének vitatási jogáról.
6. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy **Vevő** a birtokbaadás napjától szedi az **Ingtatlan** hasznait, a birtoklása kezdetétől fogva viseli a felmerülő kiadásokat és a kárveszélyt.

TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

7. 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 **Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra, azaz a Budaörs, belterület 133 hrsz. alatt felvett 585 m² alapterületű, „Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 224/631 tulajdoni hányadára – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön. (továbbiakban „**Bejegyzési Engedély**”).**
8. 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 a tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási **függőben tartását**.
9. 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 bejegyzésre kerüljön.
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 a Feleknek kiadásra, illetőleg a Pest Vármegyei 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 kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a Vételár maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő pénzügyi igazolással igazolja a Vételár Eladó részére történő megfizetését.

Budaörs Város Önkormányzata
Vevő
Képv.: Wittfinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén helyette
Bíró Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

VLP Invest Kft.
Eladó
képv.: Veklyuk László Péter
ügyvezető

NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

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

Az ingatlan Budaörs központjában, a Templom tér közelében, kisvárosias lakókörnyezetben található, Vt-Tt/8 övezeti besorolású. Az úttest az ingatlan előtt szilárd aszfalt burkolatú, járda nincs kiépítve. A lakóház 1950 és 1980 között épült hagyományos technológiával, sávalapozással, vegyes falazattal, tetőszerkezete fa, cserépfedéssel. A lakás összesen 81 m² hasznos alapterületű, kétszintes épület. A lakás műszaki állapota gyenge, a fűtést gázkonvektorok biztosítják, a bojleret leszerelték, a nyílászárók gyenge minőségűek. Közművek: víz, villany, gáz, csatorna. A tartó falakon és a földemen több helyen 0,5-1 cm széles repedések látszanak, melyek a teherbírás csökkenésére utalnak. A repedések miatt statikai felülvizsgálat indokolt. Az erkély zártszelvény szerkezete korrodált, a fagerendák korhadtak, a korlát nagy része hiányzik, balesetveszélyes.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

11. Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját, valamint a Szerződés benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli.
12. Vevő jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Eladó 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.
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 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 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 jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
15. 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.
16. 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 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

Budaörs Város Önkormányzata
Vevő
Képv.: Wittlinghoff Tamás
polgármester,
akadályoztatása esetén helyette
Bíró Gyula, alpolgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

VLP Invest Kft.
Eladó
képv.: Veklyuk László Péter
ügyvezető

meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő a kéri Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse. Vevő kijelenti, 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, 2023.04.19.

Budaörs, 2023.04.21.

Budaörs Város Önkormányzata

Vevő

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
akadályoztatása esetén, helyette:

Biró Gyula
alpolgármester



Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2023. 04. 19.

VLP Invest Kft.

Eladó

képviseli: Veklyuk László Péter
ügyvezető

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

Budaörs, 2023.04.21.



Handwritten initials and signature in blue ink at the bottom left corner.