

## 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 Bíró Gyula alpolgármester) mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”) másrészről

### Terralex Ingatlanforgalmazási, Befektetési, Vagyonkezelő és Építőipari Kft.

(rövidített elnevezése: TERRALEX Kft., székhely: 2040 Budaörs, Sport u. 6., adószám: 12076587-2-13, cégjegyzékszám: 13-09-234863, statisztikai számjel: 12076587-6820-113-13, képviseli: Mühl Berta (an.: Sághy Edit, születési ideje: 1980.05.30., lakóhelye: 1114 Budapest, Fadrusz utca 9/B 5. em. 16. ajtó, adóazonosító jele: 8414221114) ügyvezető) mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

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

### ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy egymással a Budaörs 4146/6 helyrajzi számú ingatlanra 2015. október 15. napján használatot rendező és vételi jogot alapító szerződést kötöttek, melyet a 2016. február 25-én kelt szerződéssel kiegészítettek és a szerződés tárgyaként a Budaörs 4146/6 helyrajzi számú ingatlanból kialakuló, az 1. pontban körülírt ingatlant jelölték meg, majd 2016. június 1. napján kelt szerződéssel a korábbi szerződéseket megerősítő, illetőleg módosító szerződést kötöttek (a továbbiakban együtt: **Szerződések**). A Szerződések alapján az 1. pontban körülírt ingatlanra Vevő javára használati jog és vételi jog került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, melyre tekintettel Vevő 2020. december 18. napján a vételi jogával élni kívánt, melynek jogalapját és összecszerűségét Eladó vitatta, így Vevő az Eladó ellen szerződés teljesítésre kötelezés iránt a Budaörsi Járásbíróság előtt pert indított, amely 5.G.40.047/2024. szám alatt folyamatban van (a továbbiakban **Peres Eljárás**).

Eladó Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 134/2024.(VII.03.) ÖKT számú határozata alapján nyilvános pályázatot (a továbbiakban: **Pályázati Felhívás**) hirdetett az 1. pontban körülírt ingatlan értékesítésére.

### SZERZŐDÉS TÁRGYA

- Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „Szerződés”) tárgya a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában szereplő, **4146/25 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű, **3.215 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlan** 1/1 tulajdoni hányada (továbbiakban „Ingatlan”), mely Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi.
- A TAKARNETRŐL az Ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlant terheli a 34882/2/2016.03.01. számú határozat alapján az ELMŰ Hálózati Kft-t az Ingatlan 256 m<sup>2</sup>-nyi területére illető vezetékjog, valamint a 42950/2/2016.06.14 számú határozat alapján a Terralex Ingatlanforgalmazási, Befektetési és Építőipari Kft.-t illető vételi jog és használat joga. A 40223/2021.05.06. számú határozat alapján perindítás ténye került feljegyzésre a Peres Eljárásban meghozott 12.G.40.024/2021/5-I. számú végzés alapján. Egyebekben az Ingatlan per-, teher, követelés, és igénymentes.

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó

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

dr. László Jenő  
ügyvéd

Terralex Kft.  
Vevő

Képv.: Mühl Berta ügyvezető

## VÉTELÁR

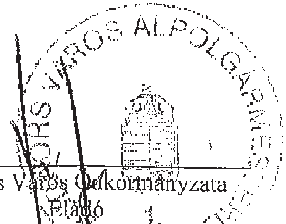
3. Felek megállapítják, hogy a **Pályázati Felhívás** nyertese – Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének **152/2024. (VIII.14.) ÖKT sz. határozata** alapján – Vevő, így Eladó – a **Pályázati Felhívás** és a **152/2024. (VIII.14.) ÖKT sz. határozat** figyelembe vételével – eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban **1/1 arányban** – ide nem értve a 2. pontban rögzített terheket - per-, tehermentes állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant **50.800.000,- Ft, azaz ötvenmillió-nyolcszázezer forint** vételárért (továbbiakban „**Vételár**”). Az értékesítés a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében adómentes.


## VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4. Felek tényként rögzítik, hogy Vevő a Pályázati Felhívás alapján 1.000.000,-Ft pályázati biztosítékot **Eladó** részére megfizetett, amely a Vételárba beszámításra kerül, így Felek megállapodnak, hogy a Szerződés hatálybalépését követően Vevő a fennmaradó 49.800.000,-Ft-ot azaz negyvenkilencmillió-nyolcszázezer forintot (a továbbiakban: **Vételárhátralék**) 15 napon belül megfizeti Eladó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. Amennyiben Vevő a teljes Vételár 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 esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől a kötbér megtartása mellett azzal, hogy elállás esetén a kötbér meghíusulási kötbérnek minősül. Vevő a Szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond a kötbér mértékének vitatási jogáról.

## TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

5. 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 **Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra 1/1 arányban** – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön (továbbiakban „**Bejegyzési Engedély**”).
6. Felek közösen kérik a 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**.
7. Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi lécetbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja **Vevő 1/1 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 maradékpéldányok 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 magánokirathal 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.

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

  
dr. László Jenő  
ügyvéd

  
Terna Kft.  
Vevő  
Képviseli: Mühl Berta ügyvezető

## INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

8. Felek megállapodnak, hogy Eladó a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházza, ide nem értve az Ingatlannak a szomszédos ingatlan tulajdonosa által használt - a Pályázati felhívás szerint kb. 127 nm - területét. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy Vevő a birtokátruházás napjától szedi az Ingatlan hasznalt, továbbá viseli a felmerülő kiadásokat és a kárveszélyt. Birtokbaadási eljárás lefolytatására Felek nem kerítnek sort, mert az ingatlan nincs az Eladó birtokában.

### NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

9. Az Ingatlan felszíne sík, aszfalt és Viacolor burkolattal borított, jelenleg az Auchan áruház ingatlana felől közelíthető meg, közvetlen közúti kapcsolata nincsen. A Sport utcától járda, gyeper, és néhány fa választja el. Az Ingatlan egy részén kézi autóműködésű, melynek használatához szükséges kiegészítő szolgáltatások (pl.: porszívó), valamint a kihajtó sáv egy része a szomszédos 4146/21 hrsz-ú ingatlanon kerültek kialakításra. A 4146/21 helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányban a Magyar Állam tulajdonát képezi. A bérleti szerződést a Terralex Kft. kötötte, így az Önkormányzat kifejezett kizár minden igényérvényesítést az autóműködéssel kapcsolatban. Az Ingatlan egységet képez a szomszédos 4146/21 hrsz-ú telekkel. A 4146/21 helyrajzi számú ingatlan jelenleg az Ingatlanon keresztül közelíthető meg és a 4146/21 helyrajzi számú ingatlanon található épületek közművezetékei is az Ingatlanon haladnak keresztül. A jogi és természetbeni birtokhatárok részben eltérnek egymástól. A 4146/21 hrsz-ú ingatlanhoz került elkerítésre az ingatlan kb. 127 nm nagyságú területe. Az Önkormányzat a szomszédos ingatlan tulajdonosai által használt, ezen területtel kapcsolatban nem vállal sem kellek-, sem jogszavatosságot, illetőleg minden igényérvényesítést ezzel kapcsolatban kizár.

Az Ingatlan övezeti besorolása: Gksz-8 intézményi, kereskedelmi szolgáltató terület. Az Ingatlan beépítési módja: szabadon álló, legkisebb szélessége: 20 m, beépítési mértéke: 40 %, bruttó színterületi mutatója: 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, terepszint alatti beépítés mértéke: 20 %, zöldfelület mértéke: 30 %, épület magassága 12,0 m, előkert mérete: 5,0 m, hátsókert mérete: 6,0 m, oldalkert mérete: 5,0 m. A Sport utca felőli közterületi csatlakozás kiépítésének lehetőségét, módját, költségeit az Önkormányzat nem vizsgálta, annak megvalósíthatóságára vonatkozóan az Önkormányzat kifejezetten kizár minden felelősséget. Az Ingatlan a fentiek alapján - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 30. a) pontjában előírt feltételek hiányában - jelenleg nem építési telek.

Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az Ingatlan Szerződésben, különösen a jelen pontban foglalt tulajdonságai, természetbeni és jogi helyzete, jellemzői miatt Eladóval szemben – jogcímtől függetlenül – minden igényérvényesítésről feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kifejezetten lemond.

10. Eladó tájékoztatja Vevőt - mely tájékoztatást Vevő a Szerződés aláírásával tudomásul vesz -, 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 CVL 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

Budaörs Város Önkormányzata,

Eladó

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

dr. László Jenő  
ügyvéd

Terralex Kft.  
Vevő

Képviselet: Mühl Berta ügyvezető

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 kötődik az ajánlati kötelezettség, azonban ennek elfogadására Eladó nem köteles és a Szerződés hatályba lép.

Tekintettel arra, hogy a Pályázati Felhívás 9. pontja szerint a pályázat kötelező melléklete volt a használati jog és vételi jog jogosultjával kötött megállapodás a használati jog és vételi jogra vonatkozóan (gyakorlása, határideje, megszűnése, stb.), mely megállapodásnak tartalmaznia kell különösen a használati jog és vételi jog jogosultjának kifejezett nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a vételi jog érvényesítésével kapcsolatban megindított peres eljárásban érdemi ítélet nélküli permegszüntetéshez hozzájárul, perköltség igény nélkül, továbbá, tartalmaznia kell azt a kifejezett nyilatkozatot is, hogy az opciós díjra egyik fél sem tart igényt, a Magyar Állam elővásárlási jogával kizárólag akkor tud élni, ha ezen megállapodást – mint kötelező pályázati mellékletet – a nyilatkozatával együtt megküldi Eladó részére.

11. Eladó az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért – ide nem értve a 2., a 8. és a 9. pontban foglaltakat szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azt semmilyen díj-, vagy adóterhelés nem terheli, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga – ide nem értve 10. pontba foglalt Magyar Államot illető elővásárlási jogot is –, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.

#### VEGYES RENDELKEZÉSEK

12. Eladó magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Vevő jogi személy, az Nvtv. 3. § (1) 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 megállapodnak, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Eladó viseli, minden egyéb a Vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a Szerződés e célból történő benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat – Vevő viseli.
14. Felek megállapodnak abban, hogy a Pályázati Felhívásra Vevő által benyújtott pályázatban szereplő nyilatkozatok, azok fizikai csatolása nélkül is jelen Szerződés részét képezik.
15. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vételárhátralék megfizetését követő 15 napon belül a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXIII. tv. 241.§ (1) b) pontja alapján közösen kérik az eljáró bíróságtól, hogy a Peres Eljárást a bíróság szüntesse meg azzal, hogy a Peres Eljárással kapcsolatban a Szerződő Feleknél felmerült költségeket valamennyi fél maga viseli.
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

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

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

dr. László Jenő  
ügyvéd

Terralex Kft.  
Vevő

Képviselet: Mühl Berta ügyvezető

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 tudásszerzésiől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédcet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információszabadságról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen 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 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 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, 2024. 09.25.

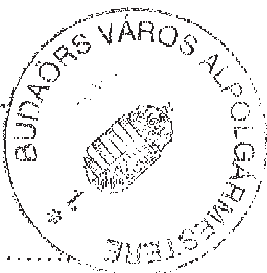
Budaörs, 2024. 10.04.

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén, helyette:

Biró Gyula  
alpolgármester



Pénzügyi ellenjegyző:

*Sumi*

Budaörs, 2024. 08.25.

Terralex Kft.

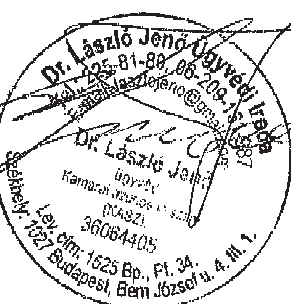
Vevő

Képviseli: Mühl Berta ügyvezető

*Mühl Berta*

Ellenjegyzem és a jelen Szerződésben a részemre adott meghatalmazást elfogadom:

Budaörs, 2024. 10.04.



*[Handwritten mark]*