

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől: **Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400., KSH számjele: 15735818-8411-321-01, törzsszám: 735814, adószám: 15735818-2-43, képviseli: Szaniszló Sándor polgármester), mint eladó, a továbbiakban: **Eladó**

másrésztől: **CB-HOME Ingatlanfejlesztő Kft.** (székhely: 1184 Budapest, Kézsműves utca 14/B. 3. em. 10., cégjegyzékszám: 01-09-324739, statisztikai számjele: 26335474-6810-113-01, adószám: 26335474-2-43, bankszámlaszám: 11600006-00000000-81494358, képviseli: Czunyi Károly ügyvezető) mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**

együttes említésük esetén a továbbiakban: **Szerződő Felek** között alulírott időben és helyen, az alábbi feltételek mellett és tartalommal:

1./ Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala ingatlan-nyilvántartásában a **145111/285 helyrajzi szám alatt felvett**, természetben a **1188 Budapest, Iharos Sándor utca 10. szám alatt 828 m<sup>2</sup>** alapterületű L4-XVIII/NT-E1 övezeti besorolású, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok (továbbiakban: **Ingatlan**).

2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Ingatlan a földhivatali TAKARNET hálózatából 2021. június 23. napján lekért és digitális formában őrzött tulajdoni lapján III/1. sorszám alatt 53414/1/2009/08.12.20. számon bejegyzésre került a T-82870 ttsz. változási vázrajz szerinti végleges m<sup>2</sup> értékkel kialakuló telekterület.

Fenti bejegyzésen kívül:

2.1./ Az Ingatlan per-és tehermentes, széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

2.2./ Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan semmilyen olyan jogosultság vagy kötelezettség nem terheli, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza, vagy akadályozza, illetve az ingatlan rendeltetészerű használatát zavarja.

2.3./ Eladó szavatosságot vállal a tulajdonjog átszállásáért és szavatolja az Ingatlan fentiek szerinti per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy az Ingatlan sem adó, sem adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.

2.4./ Vevő képviselőjében eljáró személynek tudomása van arról, hogy az Eladó a Budapest XVIII. kerület 145111/3 hrsz-ú ingatlan, Alacskai út 156080 hrsz-ú ingatlan, valamint Határ út által határolt terület területfejlesztése érdekében az érintett ingatlanok tulajdonosaival Településrendezési szerződést kötött. A Településrendezési szerződésből eredő kötelezettségek a mindenkori tulajdonosokat terhelik. Vevő képviselőjében eljáró személy kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy a Településrendezési szerződésben foglalt kötelezettségeket ismeri, és azokat magára nézve kötelezőnek ismeri el.

2.5./ Vevő tudomással bír róla, hogy a településrendezési szerződéssel érintett területen – így az Iharos Sándor utcában is (hrsz. 145111/291) – még ki nem épült közművek jogszabályoknak és a közüzemi, illetve üzemeltető vállalatok és engedélyező hatóságok előírásainak megfelelő megvalósítására a Településrendezési szerződésben rögzített 2020. december 2-ai határidőt az Önkormányzat Képviselő-testülete a polgármester által 2020. november 30. napján meghozott 225/2020. (XI.30.) számú határozatával 2021. augusztus 31. napjáig meghosszabbította. Felek megállapodnak, hogy amennyiben ez a határidő a Képviselő-testület jelen adásvételi szerződés megkötését követően hozott határozata alapján esetlegesen a későbbiekben ismételt

*ho' gic*

**Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Önkormányzata**  
képviseleti: Szaniszló Sándor polgármester  
Eladó



*o*

**CB-HOME Ingatlanfejlesztő Kft.**  
képviseleti: Czunyi Károly ügyvezető  
Vevő

„Ellenjegyzem” 2021. SZEPTEMBER 13.

Budapesten, .....napján

dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna kamarai jogtanácsos (KASZ: 36076304)

székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.

*dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna*

meghosszabbításra kerül, úgy az új határidőről Eladó haladéktalanul tájékoztatja Vevőt. Vevő kifejezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Képviselő-testület által tűzött – a településrendezési kötelezettség teljesítésére mindenkor érvényes – határidőben az Ingatlan területének (828 m<sup>2</sup>) aránya alapján számított költségviseléssel vállalja a fenti kötelezettség megvalósítását.

2.6./ Figyelemmel az árverési felhívásban foglaltakra és Településrendezési szerződés VIII. pontjában foglaltakra Vevő egyúttal kifejezett kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan területének (828 m<sup>2</sup>) a Településrendezési szerződéssel érintett ingatlanok összeterületéhez (103589 m<sup>2</sup>) viszonyított aránya alapján számított költségviselés mellett vállalja, hogy a településrendezési szerződéssel érintett területen elhelyezkedő 145111/275, 145111/276, 145111/291, 145111/292, 145111/313, 145111/318, 145111/323, 145111/381, 145111/383, 145111/385, 145111/386 helyrajzi számú utak belső utak megtervezését, engedélyeztetését és kiépítését és szilárd útburkolattal való ellátását legkésőbb 2023. december 2. napjáig megvalósítja.

Vevő vállalja, hogy jelen 2.6./ pontban rögzített kötelezettségét közjegyzői okiratba foglaltja, és annak hiteles kiadmányát az Eladó részére a jelen Szerződés aláírását követő 15 napon belül átadja.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanba a vízközmű bekötésre került, így a Településrendezési szerződésben megfogalmazott vízközművel kapcsolatos feltételek a Vevőre értelemszerűen nem vonatkoznak.

3./ Eladó a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva a polgármester által meghozott – 212/2021. (IV.07.) számú határozata alapján nyilvános árverést hirdetett a kizárólagos tulajdonát képező Ingatlan értékesítésére. Az árverésre 2021. június 22. napján 10:00 órakor került sor, az árverés nyertese a **CB-HOME Ingatlanfejlesztő Kft.** lett.

4./ **Eladó** megtekintett állapotban **eladja, míg Vevő** megtekintett és megismert műszaki állapotban **megvásárolja az** Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló **Ingatlant. Az Ingatlan vételára** – az árverésen megajánlott – **bruttó 37.100.000,- Ft**, azaz harminchétmillió-egyszázezer forint (nettó 29.212.598,- Ft + 7.887.402,- Ft ÁFA).

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a kikiáltási ár: bruttó 36.432.000,- Ft, azaz bruttó harminchatmillió-négyszázharminckétezer forint 10 %-át, 3.643.200,- Ft-ot, azaz hárommillió-hatszáznegyvenháromezer-kétszáz forintot 2021. június 18. napján, az árverési dokumentációban foglaltaknak megfelelően előlegként átutalta az Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett bankszámlájára. A Vételár fennmaradó részét, 33.456.800,- Ft-ot, azaz harminchárommillió-négyszázötvenhatezer-nyolcszáz forintot Vevő az alábbi ütemezés szerint fizeti meg Eladó részére:

- A Vételár 40%-át, azaz 14.840.000,- Ft-ot, azaz tizennégymillió-nyolcszáznegyvenezer forint összeget jelen Szerződés, mindkét fél általi aláírását követő 15 munkanapon belül átutalással az Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10401024-00031172-00000008 számú bankszámlájára.

- A Vételár fennmaradó részét, azaz 18.616.800,- Ft-ot, azaz tizennyolcmillió-hatszázötvenhatezer-nyolcszáz forint összeget a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozata kézhezvételét, de legkésőbb a 6./ pontban rögzített 35 napos határidő eredménytelen elteltére vonatkozó eladói értesítést követő 8 munkanapon belül fizeti meg átutalással az Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10401024-00031172-00000008 számú bankszámlájára.

Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Önkormányzata  
képviseli: Szaniszló Sándor polgármester  
Eladó

CB-HOME Ingatlanfejlesztő Kft.  
képviseli: Czunyi Károly ügyvezető  
Vevő

„Ellenjegyzem” 2021. Szeptember 13.  
Budapesten, .....napján  
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna kamarai jogtanácsos (KASZ: 36076304)  
székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.

5.1./ A vételárról Eladó számlát állít ki a Vevő részére.

5.2./ Az árverési előlegként befizetett összeget a fizetési feltételek teljesítése esetén Szerződő Felek a vételárba beszámítják. Amennyiben a Vevő az 5./ pontban foglalt fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, akkor köteles a kikiáltási ár 10%-ának megfelelő meghiusulási kötbért Eladó részére megfizetni. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az árverési előlegként befizetett összeget a meghiusulási kötbér összegébe beszámítják.

5.3./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vételár, valamint annak részletei pénzügyileg akkor számítanak teljesítettnek, amikor a Vételár összege az Eladó bankszámláján jóváírásra került.

5.4./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő előteljesítésre jogosult Eladó egyidejű értesítése mellett.

6./ Vevő tudomással bír arról, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Magyar Állam elővásárlási jogával élni kíván, az erről szóló nyilatkozat kézhezvételét követő 8 munkanapon belül az Eladó visszafizeti Vevőnek a már megfizetett vételárat beleértve az árverési előleget is, kamatok nélkül. A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. nyilatkozatáról az Eladó értesíti a Vevőt. Amennyiben ilyen jognyilatkozat, a jognyilatkozat kérelmének átvételétől számított 35 napon belül nem érkezett, úgy a Felek között jelen szerződés érvényes és hatályos, amennyiben a 2.6./ pontban megjelölt közjegyzői okirat hiteles kiadmánya Vevő részéről már átadásra került Eladó részére. A 35 napos határidő leteltéről az Eladó köteles értesíteni a Vevőt, mely értesítés átvételétől számít a 8 napos fizetési határidő.

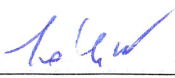
7./ Szerződő Felek megállapítják, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény hatálya jelen adásvételre nem terjed ki, tekintettel arra, hogy nem állami tulajdonból került közvetlenül önkormányzati tulajdonba az Ingatlan, hanem egyezség/telekalakítás/csere jogcímén, ebből következően nem áll fenn a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási joga.

8./ Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésének napját követő 8 munkanapon belül kamarai jogtanácsosa által ellenjegyzett okiratban (bejegyzési engedélyben) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy fentiek szerinti tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig – de legfeljebb 6 (hat) hónapig – a Vevő javára a tulajdonjog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában írtaknak megfelelően tartsa függőben.

9./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül lép. Eladó köteles jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant megtekintett állapotban Vevő birtokába adni, és ezzel az Ingatlan birtokát vevőre átruházni, melyről Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. Vevőt a birtokba adás időpontjától kezdve illetik meg az Ingatlan tulajdonlásával kapcsolatos jogok és terhelik az Ingatlan terhei. Ezen időponttól a kárveszély viselése is átszáll Vevőre.


Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségén, a szerződés aláírásától számított 30 napon belül az Ingatlant földmérővel kiméretteti és annak telekhatárainak sarokpontjait földmérési jellel kitűzeti.

10./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos költségek és a vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettség Vevőt terhelik. Vevő kötelezettsége továbbá a B400-as NAV nyomtatvány kitöltése és a földhivatali benyújtása jelen adásvételi szerződés benyújtásával egyidejűleg.

  
Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Önkormányzata

képviseli: Szaniszló Sándor polgármester  
Eladó



  
CB-HOME Ingatlanfejlesztő Kft.  
képviseli: Czunyi Károly ügyvezető  
Vevő

„Ellenjegyzem”  
Budapesten, ..... 2021. SZEPTEMBER 13. napján

dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna kamarai jogtanácsos (KASZ: 36076304)  
székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.



11./ Szerződő Felek meghatalmazzák jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal – Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala – előtti jogi képvisellel Eladó kamarai jogtanácsosát, dr. Bécs-Kónya Zsuzsannát (KASZ: 36076304, székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.).

12./ Vevő képviselőjében eljáró személy jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő kamarai jogtanácsos az Üttv. előírásai alapján a személye és okmányai azonosítását elvégezze, ennek keretében a személyazonosításra alkalmas okmányait megtekintse, az azonosító okmányokról, cégmáslatról, aláírási címpéldányról fénymásolatot készítsen.  
Vevő képviselőjében eljáró személy az eljáró kamarai jogtanácsos tájékoztatása alapján tudomásul veszi, hogy személyes adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény előírásaival összhangban, kizárólag a jelen okiratban adott meghatalmazás teljesítéséhez, valamint az Üttv.-ben előírt kötelezettségek teljesítése érdekében kerülnek felhasználásra.

13./ Eladó kijelenti, hogy jogképes belföldi magyar jogi személy (önkormányzat), Vevő kijelenti, hogy jogképes belföldi magyar jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, szerzési képességében nincsen korlátozva, illetve akadályoztatva.

14./ Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül.


15./ Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen Szerződéshez kapcsolódóan minden lényeges tényről és körülményről egymást teljes körűen tájékoztatták, így nincs olyan körülményről tudomásuk, melynek ismeretében a másik fél a jelen Szerződést nem kötötte volna meg.

16./ Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai irányadóak.

17./ A jelen Szerződésből eredő jogviták eldöntésére a Szerződő Felek a Budapesti XVIII. és XIX. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

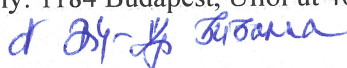
Szerződő Felek jelen Szerződést, amely 4 oldalból és 17. pontból áll, mint akaratukkal mindenben egyezőt alapos áttanulmányozást követően kamarai jogtanácsos jelenlétében, jóváhagyólag 8 példányban aláírják.




Budapest, 2021 SZEPT 13.

  
Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Önkormányzata  
képviseli: Szaniszló Sándor polgármester  
Eladó

  
CB-HOME Ingatlanfejlesztő Kft.  
képviseli: Czunyi Károly ügyvezető  
Vevő

„Ellenjegyzem” 2021 SZEPT 13.  
Budapest, .....napján  
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna kamarai jogtanácsos (KASZ: 36076304)  
székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.



Szakirodai ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	 2021 SZEPT 13.