

## 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: TEAM HAUS Kft.** (székhely: 1188 Budapest, Bocskai utca 63., cégjegyzékszám: 01-09-279450, statisztikai számjele: 25513042-4120-113-01, adószám: 25513042-2-43, bankszámlaszám: 11717009-21099586-00000000, képviseli: Bicskei László István 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 **145111/286 helyrajzi szám alatt felvett**, természetben a **1188 Budapest, Iharos Sándor utca 8. szám alatt található 832 m<sup>2</sup> alapterületű L4-XVIII/NT-E1 övezeti besorolású, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan** (továbbiakban: **Ingatlan**).

2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Ingatlan a földhivatali TAKARNET hálózataból 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:

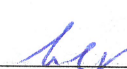
2.1./ Az Ingatlan per-és tehermentes, széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

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


2.3./ Eladó szavatosságot vállal a tulajdonjog átszállásáért és szavatolja az Ingatlan fentiek szerinti per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy az Ingatlant 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

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



  
TEAM HAUS Kft.  
Céj.sz.: 01-09-279450  
Adósz.: 25513042-2-43  
1188 Bp., Bocskai u. 63.  
Banksz.: 11717009-21099586  
TEAM HAUS Kft.  
képviseleti: Bicskei László István ügyvezető  
Vevő

„Ellenjegyzem”

Budapesten, 2021. SZEP. 08. ....napján

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



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 (832 m<sup>2</sup>) aránya alapján számított költségviseléssel vállalja a fenti kötelezettség megvalósítását.

2.6./ Figyelemmel az árverési felhívásban és Településrendezési szerződés VIII. pontjában foglaltakra Vevő egyúttal kifejezett kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan területének (832 m<sup>2</sup>) a Településrendezési szerződéssel érintett ingatlanok összeterületéhez (103589 m<sup>2</sup>) viszonyított aránya alapján számított költségviseléssel 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 belső utak megtervezését, engedélyeztetését, 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. A 6./ pontban rögzített feltétel mellett jelen Szerződés hatálybalépésének további feltétele a közjegyzői okirat hiteles kiadmányának Eladó részére történő átadása.

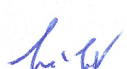
Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanba a vízközmű bekötésre került, így a Településrendezési szerződésben megfogalmazott vízközművel kapcsolatos feltételek a Vevőre értelemszerűen nem vonatkoznak.

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 – 213/2021. (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 **TEAM HAUS 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 36.700.000,- Ft**, azaz harminchatmillió-hétszáz ezer forint (nettó 28.897.638,- Ft + 7.802.362,- Ft ÁFA).

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a kikiáltási ár: bruttó 36.608.000,- Ft, azaz bruttó harminchatmillió-hatszáznyolcvanezer forint 10 %-át, 3.660.800,- Ft-ot, azaz hárommillió-hatszázhatvan-ezer nyolcszáz forintot 2021. június 16. napján, az árverési dokumentációban foglaltaknak megfelelően előlegként átutalta az Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett bankszámlájára. A Vételár fennmaradó részét, 33.039.200,- Ft-ot, azaz harminchárommillió-harminckilencezer-kétszáz forintot Vevő az alábbi ütemezés szerint fizeti meg Eladó részére:

- A Vételár 40%-át, azaz 14.680.000,- Ft-ot, azaz tizennégy millió-hatszáznyolcvanezer 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 18.359.200,- Ft-ot, azaz tizennyolc millió-háromszázötvenkilencezer-kétszáz forint összeget a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozata kézhezvételét, de legkésőbb a 6./ pontban rögzített 25. szeptember 8. napján átutalással fizeti meg Vevő az alábbi ütemezés szerint.

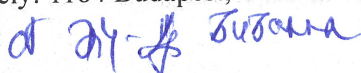
  
**Budapest Főváros XVIII. kerület**  
**Pestszentlőrinc-Pestszentimre**  
**Önkormányzata**  
 képviseli: Szaniszló Sándor polgármester  
 Eladó



**TEAM HAUS Kft.**  
 képviseli: Bicskei László István ügyvezető  
 Vevő

**TEAM HAUS Kft.**  
 Cégj.sz.: 01-09-279450  
 Adósz.: 25513042-2-43  
 1188 Bp., Bocskai u. 63.  
 Banksz.: 11717009-21099586

„Ellenjegyzem” 2021. SZEP. 08.  
 Budapesten, .....napján  
 dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna kamarai jogtanácsos (KASZ: 36076304)  
 székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.



határidő eredménytelen eltérére vonatkozó eladói értesítést követő 8 munkanapon belül fizeti meg átutalással az Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10401024-00031172-00000008 számú bankszámlájára.

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 meghíusulási kötbért Eladó részére megfizetni. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az árverési előlegként befizetett összeget a meghíusulási 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 vagyonról 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.

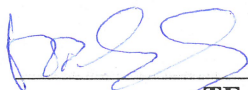
7./ Szerződő Felek megállapítják, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény hatálya jelen adásvételre nem terjed ki, tekintettel arra, hogy nem állami tulajdonból került közvetlenül önkormányzati tulajdonba az Ingatlan, hanem 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.

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

  
**TEAM HAUS Kft.**  
**Cégj.sz.: 01-09-279450**  
**Adósz.: 25513042-2-43**  
**1188 Bp., Bocskai u. 63.**  
**Banksz.: 11717009-21099586**  
**TEAM HAUS Kft.**  
**képviseli: Bicskei László István ügyvezető**  
**Vevő**

„Ellenjegyzem”

Budapest, .....**2021 SZEP 08**.....napján

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

székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.



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.

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

12./ Vevő képvisletében 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, cégmásolatáról, aláírási címpéldányról fénymásolatot készítsen.

Vevő képvisletében 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. SZEP. 08



Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Önkormányzata

képviseli: Szaniszló Sándor polgármester  
Eladó

TEAM HAUS Kft.  
Céj.sz.: 01-09-279450  
Adósz.: 25513042-2-43  
1188 Bp., Bocskai u. 63.  
Banksz.: 11717009-21099586

TEAM HAUS Kft.  
képviseli: Bicskei László István ügyvezető  
Vevő

„Ellenjegyzem”

Budapesten, 2021. SZEP. 08 .....napján

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

*Handwritten signature of dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna*

Szakirodai ellenjegyzés	<i>Handwritten initials</i>	<i>Handwritten mark</i>
Jogi ellenjegyzés	<i>Handwritten initials</i>	
Pénzügyi ellenjegyzés	<i>Handwritten signature</i>	

2021. AUG. 30.