

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

**egyrészlől:** 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**

**másrészlől:** [REDACTED]

[REDACTED] szám alatti lakos mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**

a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek** között alulírott időben és helyen az alábbi feltételek mellett és tartalommal:

1./ Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya ingatlan-nyilvántartásában a **Budapest XVIII. kerület belterület 141194/0/A/3 helyrajzi szám alatt felvett**, természetben a **1188 Budapest, XVIII. kerület Rákóczi utca 31. szám** alatt található **54 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlan, melyhez az alapító okirat szerint 283/1000 eszmei tulajdoni hányad tartozik (továbbiakban: **Ingatlan**).

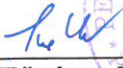
2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Ingatlan a földhivatali TAKARNET hálózatából 2022. június 29. napján lekért és digitális formában őrzött tulajdoni lapja alapján per-és tehermentes, széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

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

2.2./ 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.

2.3./ Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanba természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság nincs bejelentve és ezért szavatol. 2.4./ Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő részére átadja Ingatlanra vonatkozó, a 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet szerint elkészített, 10 évnél nem régebbi HET-01497163 sorszámu energetikai minőség tanúsítványt. Vevő ezúton nyilatkozik, hogy az energetikai tanúsítványt átvette.

3./ Eladó a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő

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

[REDACTED]  
Vevő

„Ellenjegyzem” 2022 AUG 03.  
Budapesten, .....napján

Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina jogtanácsos KASZ: 36076309  
Székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.

Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina

jogtanácsos, ig. szám: 36076309  
Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal  
1184 Budapest, Üllői út 400.

Testületének Tulajdonosi Bizottságának 90/2021. (XII.07.) számú határozata alapján nyilvános árverést hirdetett a kizárólagos tulajdonát képező Ingatlan értékesítésére. Az árverésre 2022. május 24. napján 10:00 órákor került sor, az árverés nyertese [REDACTED] 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 16.578.000,- Ft**, azaz tizenhatmillió-ötszázhetvennyolcezer forint.

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a kikiáltási ár: 16.578.000,- Ft, azaz tizenhatmillió-ötszázhetvennyolcezer forint 10 %-át – 1.657.800,- Ft-ot, azaz egymillió-hatszázötvenhétezer-nyolcszáz forintot – 2022. május 19. napján, az árverési dokumentációban foglaltaknak megfelelően előlegként átutalta az Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett számlájára. A vételár fennmaradó részét, 14.920.200,- Ft-ot, azaz tizennégy millió-kilencszázhuszezer-kettőszáz forintot a Vevő az alábbi ütemezés szerint fizeti meg Eladó részére:

- A Vételár 40%-át **6.631.200,- Ft**-ot azaz Hatmillió-hatszázharmincegyezer-kettőszáz forint összeget jelen szerződés, mindkét fél általi aláírását követő 15 munkanapon belül átutalással az Eladó K&H Banknál vezetett 10401024-00031172-00000008 számú bankszámlájára.

- A Vételár fennmaradó részét, azaz **8.289.000,- Ft**-ot, azaz Nyolcmillió-kettőszáznyolcvankilencezer forint összeget a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatainak Vevő általi kézhezvételét, de legkésőbb a 6./ pontban rögzített 35 napos határidő eredménytelen elteltét követő 8 munkanapon belül fizeti meg átutalással az Eladó K&H Banknál vezetett 10401024-00031172-00000008 számú bankszámlájára. A nyilatkozatok kézhezvétele időpontjának a később kézhez vett nyilatkozat dátuma számít.

5.1./ A vételárról Eladó számlát állít ki a Vevő részére jelen szerződés hatályba lépését és a teljes vételár megfizetését követően.

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

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

5.4./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő előteljesítésre jogosult az 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, valamint az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Főváros Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Magyar Állam (tulajdonosi jogának gyakorlója a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.) vagy Budapest Főváros

*hó hó*

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

Szakirodai ellenjegyzés	<i>[Signature]</i>
Jogi ellenjegyzés	<i>[Signature]</i>
Penzügyi ellenjegyzés	<i>[Signature]</i>

**Vevő**

„Ellenjegyzem”  
Budapesten, .....*2022 AUG 03*.....napján

Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina jogtanácsos KASZ: 36076309  
Székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.

**Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina**

jogtanácsos, ig. szám: 36076309

Budapest Főváros XVIII. kerület

Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal  
1184 Budapest, Üllői út 400.

*2022 JUL 26*

*76*

Önkormányzata 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. és a Budapest Főváros Önkormányzatának nyilatkozatáról az Eladó értesíti a Vevőt. Jelen szerződés a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és a Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási jogáról történő lemondásról szóló nyilatkozatainak keltezése napján lép hatályba azzal, hogy az utóbbi keltezésű nyilatkozat dátuma a hatályba lépés napja.

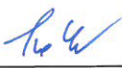
Amennyiben ilyen jognyilatkozat, a jognyilatkozat kérelmének átvételétől számított 35 napon belül nem érkezett, úgy a Felek között jelen szerződés érvényes és hatályos. A 35 napos határidő leteltéről az Eladó köteles értesíteni a Vevőt, mely értesítés átvételétől számít a 8 napos fizetési határidő.

7./ Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlásról lemondó nyilatkozatok általa történő átvételét és a teljes vételár kifizetését követő 8 munkanapon belül, 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 1997. évi CXLI. tv. 47/A. § (1) bek. b) pontjában írtaknak megfelelően tartsa függőben. A bejegyzési engedély kiadása a fentiekben felsorolt legutoljára teljesült feltétel napjától számítandó. A bejegyzési engedélyt Eladó postai úton juttatja el a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya részére, azonban Vevő kérésére azt Vevő részére átadja, hogy azt Vevő nyújtsa be a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztályához. Utóbbi esetben a benyújtásról a benyújtást követő 3 munkanapon belül igazolást ad át Eladó részére.

8./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokba adására – és egyben birtokának átruházására – jelen szerződés hatályba lépésének napjáról történő tudomásszerzést (elővásárlási nyilatkozatok mindkét fél részéről történő megismerése/átvétele vagy Eladó értesülése a 35 napos határidő leteltéről) és a teljes vételár megfizetését követő 15 munkanapon belül sor kerül, amikor is az Eladó köteles jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant a megtekintett és korábban már megismert állapotában a Vevő birtokába adni. A 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. Szerződő Felek a birtokba adás napján jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben fényképmelléklettel rögzítik az Ingatlan állapotát. Az Eladó kijelenti a Vevő részére, hogy közmű, illetve egyéb szolgáltatással kapcsolatos tartozása nem áll fenn.

9./ Az Ingatlan elektromos ellátása biztosított, azonban az Ingatlanon lévő mérőóra nincs az Eladó nevében. A mérőóra Vevő nevére történő átírásának, az áramellátás visszakapcsolatásának költségei a Vevőt terhelik.

10./ Vevőnek tudomása van arról, hogy az épület padlásterében engedély nélkül lakóegység került kialakításra melyhez Eladó hozzájárulását nem kérték, a szükséges engedélyek beszerzését és a társasházi okirat módosítással járó költségét Vevő vállalja.

  
Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Önkormányzata

képviseli: Szaniszló Sándor  
polgármester  
Eladó

„Ellenjegyzem” 2022 AUG 03.  
Budapesten, .....napján

Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina jogtanácsos KASZ: 36076309  
Székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.

  
Vevő

Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina

jogtanácsos, ig. szám: 36076309  
Budapest Főváros XVIII. kerület  
Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal  
1184 Budapest, Üllői út 400.

11./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos költségek és a vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettség Vevőt terhelik. Vevő kötelezettsége a jelen szerződés benyújtása Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésre. Vevő kötelezettsége továbbá a B400-as NAV nyomtatvány kitöltése és földhivatali benyújtása jelen adásvételi szerződés benyújtásával egyidejűleg.

12./ Szerződő Felek meghatalmazzák jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal – Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya – előtti jogi képviselettel Eladó jogtanácsosát, Ilosfalviné dr. Kudron Krisztinát (KASZ: 36076309, székhely: 1184 Budapest Üllői út 400.). Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina jelen szerződés ellenjegyzésével nyilatkozik arról, hogy a meghatalmazást elfogadja.

13./ Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő jogtanácsos az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) előírásai alapján a személye és okmányai azonosítását elvégezze, ennek keretében a személyazonosításra alkalmas okmányait megtekintse, az azonosító okmányokról, fénymásolatot készítsen.

Vevő az eljáró jogtanácsos tájékoztatása alapján tudomásul veszi, hogy személyes adatai az információk 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.

14./ Eladó kijelenti, hogy jogképes belföldi magyar jogi személy, (önkormányzat), Vevő kijelenti, hogy természetes személy, nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár, szerzési képességében nincsen korlátozva, illetve akadályoztatva.

15./ Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódóan minden lényeges tényről és körülményről egymást teljes körűen tájékoztatták, így nincs olyan körülményről tudomásuk, melynek ismeretében a másik fél a jelen adásvételi 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 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 jogtanácsos jelenlétében, jóváhagyólag aláírják 8 példányban.

Budapest, 2022 AUG 03.



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

Szakirodai ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	

**Vevő**

2022 JÚL 26.

„Ellenjegyzem”

Budapest, 2022 AUG 03. napján

Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina jogtanácsos KASZ: 36076309  
 Budapest Főváros XVIII. kerület  
 Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal  
 1184 Budapest, Üllői út 400.

**Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina**

jogtanácsos, ig. szám: 36076309

Budapest Főváros XVIII. kerület

Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal

1184 Budapest, Üllői út 400.