

## 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**

másrészről: **F Zsolt** (

IOVADDIADOMAI. VEVŐ

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

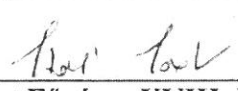
1./ Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya ingatlan-nyilvántartásában a **157452 helyrajzi szám alatt felvett**, természetben a **1185 Budapest, XVIII. kerület Abaújvár utca 22. és Forgó utca 47. szám** alatt található **451 m<sup>2</sup>** alapterületű kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű ingatlanok (továbbiakban: **Ingatlan**).

2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1990. évi LXV. tv. 107. § 1. bekezdésének a) pontja alapján az Eladó kizárólagos tulajdonát képező Ingatlan a földhivatali TAKARNET hálózatából 2021.06.24. napján lekért és digitális formában őrzött tulajdoni lapja alapján per-és tehermentes, széljegy feljegyzést nem tartalmaz, a III/1. alatt 245646/2/2005/04.02.27 számon bejegyzésre került a T-70792 ttsz-ú térrajz alapján 157431-157454 hrsz-ú ingatlanok telekreendezése.

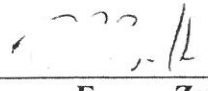
2.1./ Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlant semmilyen olyan jogosultság vagy kötelezettség nem terheli, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza, vagy akadályozza, illetve az ingatlan rendeltetészerű használatát zavarja.

2.2./ 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.

2.3./ Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanba természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság nincs bejelentve és ezért szavatol.

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



  
 F: Zsolt  
 Vevő

„Ellenjegyzem” 2021 AUG 03.  
 Budapest, .....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

2.4./ Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján energetikai tanúsítvány nem szükséges.

3./ Eladó a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Tulajdonosi Bizottságának 105/2020. (IX.22.) számú határozata alapján nyílt árverést hirdetett a kizárólagos tulajdonát képező Ingatlan értékesítésére. Az árverésre 2021. június 22. napján 10:00 órakor került sor, az árverés nyertese **F Zsolt** lett.

4./ **Eladó** megtekintett állapotban **eladja, míg Vevő** megtekintett és megismert állapotban **megvásárolja** az Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló **Ingatlant. Az Ingatlan vételára** – az árverésen megajánlott –bruttó **21.200.000,- Ft**, azaz Huszonegymillió-kettőszázezer forint.

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan gondozatlan, fák és bokrok nyesedékével terhelt, melyen egy szanálásra ítélt építmény található. Az Ingatlan növényzettől történő megtisztítását, az építmény bontását Eladó nem vállalja, az Ingatlant jelenlegi állapotában vásárolja meg Vevő azzal, hogy a növényzet elszállíttatásával és az építmény bontásával járó költségek őt terhelik. Az Ingatlan közüzemekkel történő ellátottságáról Eladó dokumentációval, megkötött szerződéssel nem rendelkezik, a közművek bevezetése Vevő feladata és költsége.


6./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a kikiáltási ár: 15.334.000,- Ft, azaz tizenötmillió-háromszázharmincnégyezer forint 10 %-át – 1.533.400,- Ft-ot, azaz egymillió-ötszázharmincháromezer-négyszáz forintot – 2021.06.04. napján, az árverési dokumentációban foglaltaknak megfelelően előlegként átutalta az Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett számlájára. A vételár fennmaradó részét, 19.666.600,- Ft-ot, azaz Tizenkilencmillió-hatszázhatvanhatezer-hatszáz forintot a Vevő az alábbi ütemezés szerint fizeti meg Eladó részére:

- A Vételár 40%-át 8.480.000,- Ft-ot azaz Nyolcmillió-négyszáznyolcvanezer 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 11.186.600,- Ft-ot, azaz Tizenegymillió-egyszáznyolcvanhatezer-hatszáz forint összeget a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatainak Vevő általi kézhezvételét, de legkésőbb a 7./ 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.

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

6.2./ Vevő 2021. június 28. napján átutalt Eladó 6. pontban megjelölt számlájára 15.000.000,-Ft, azaz tizenötmillió forintot, melynek megfizetését Eladó elismeri. Az összeget a fizetési feltételek teljesítése esetén Szerződő Felek a vételárba beszámítják.

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



  
 F Zsolt  
 Vevő

„Ellenjegyzem”

Budapesten, ...2021. 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.

6.3./ Az árverési előlegként befizetett összeget a fizetési feltételek teljesítése esetén a Szerződő Felek a vételárba beszámítják. Amennyiben a Vevő a 6./ pontban foglalt fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, akkor köteles a kikiáltási ár 10%-ának megfelelő megfiúsulási kötbért az Eladó részére megfizetni. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy az árverési előlegként befizetett összeget a megfiúsulási kötbér összegébe beszámítják.

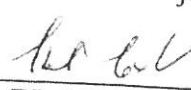
6.4./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vételár, valamint annak részletei pénzügyileg akkor számítanak teljesítettnek, amikor a Vételár összege az Eladó számláján jóváírásra került.

6.5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő előteljesítésre jogosult az Eladó egyidejű értesítése mellett.

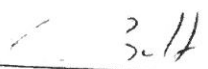
7./ Vevő tudomással bír arról, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot, valamint az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Főváros Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Magyar Állam (tulajdonosi jogának gyakorlója a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.) vagy Budapest Főváros 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 keletkezése napján lép hatályba azzal, hogy az utóbbi keletkezésű 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.

8./ 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 tartása függőben. A bejegyzési engedély kiadása a (1) bek. b.) pontjában írtaknak megfelelően tartsa függőben. A bejegyzési engedélyt Eladó fentiekben felsorolt legutoljára teljesült feltétel napjától számítandó. A bejegyzési engedélyt Eladó postai úton juttatja el 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.

9./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokba adására – és egyben birtokának átruházására – jelen szerződés hatályba lépésének napjáról történő tudomás szerzést

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



  
F Zsolt  
Vevő

Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina

jogtanácsos, száma: 36076309

Budapest Főváros XVIII. kerület

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármesteri Hivatal

1184 Budapest, Üllői út 400.

KASZ: 36076309

„Ellenjegyzem”  
Budapest, 2021. AUG 03. napján

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

(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.

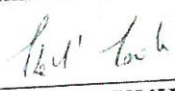
10./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó az Ingatlan kitűzését elvégeztette. Vevő nyilatkozik, hogy a Jakab Földmérő Bt. által készített 39/2021. munkaszámú kitűzési vázlat és a 2021. július 27. napján kelt, az Ingatlan kitűzéséről szóló Helyszíni jegyzőkönyv tartalmát megismerte. Vevő tájékoztatta Eladót, hogy az Ingatlant és a Budapest XVIII. kerület 157453 hrsz. ingatlant határoló jelenlegi kerítés helyett új kerítés építését tervezi. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az általa saját költségén létesítendő új kerítést az Eladó által rendelkezésre bocsátott kitűzési vázlat szerinti valós telekhatárra helyezi el.

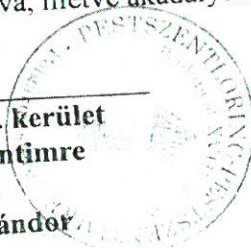
11./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy a 10. pont szerinti kerítés áthelyezéssel járó költségek, a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos költségek és a vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettség Vevőt terhelik. Vevő kötelezettsége a jelen szerződés benyújtása Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésre. Vevő kötelezettsége továbbá a B400-as NAV nyomtatvány 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.).

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 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.


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.


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



Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina

Jogtanácsos  
 Budapest Főváros XVIII. Kerület  
 Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati Hivatal  
 1184 Budapest Üllői út 400.

  
 F Zsolt  
 Vevő

„Ellenjegyzem”   
 Budapest, ..... 2021 AUG 03. napján  
 Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina jogtanácsos KASZ: 36076309  
 Székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.

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 5 oldalból és 17 pontból áll, mint akaratukkal mindenben egyezőt alapos áttanulmányozást követően jogtanácsos jelenlétében, jóváhagyólag aláírják 8 példányban.

Budapest, 2021 AUG 03.



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

F Zsolt  
Vevő

Főosztályi ellenjegyzés	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Jogi ellenjegyzés	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Pénzügyi ellenjegyzés	<i>[Signature]</i>	2021 JÚL 29

„Ellenjegyzem” *[Signature]*  
Budapesten, 2021 AUG 03. napján

Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina

jogtanácsos, ig.-szám: 3601/2021

Budapest Főváros XVIII. kerület

Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Főpolgármesteri Hivatal

1184 Budapest, Üllői út 400  
Tel: 06-1-483-9600

Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina jogtanácsos REA/2021/0076309

Székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.

