

Adásvételi szerződés

Amely egyrészről a **Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata** (1184 Budapest XVIII. ker., Üllői út 400., Statisztikai azonosító: 15735818-8411-321-01. képviseli Szaniszló Sándor polgármester), megbízásából eljáró Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (1181 Budapest, Üllői út 423. 2. em. 1., Cg. 01-10-043324, statisztikai számjel: 12238051-6832-573; képviseletében eljár: Antalóczy Zoltán Vagyongazdálkodási Divízió vezetője, meghatalmazott) a továbbiakban, mint **Eladó**

másrészről **dr. D** (születési neve: _____, született: _____, anyja neve: _____), személyi azonosító jele: _____, lakcíme: _____, adóazonosító jele: _____) a továbbiakban, mint **Vevő** a továbbiakban a szerződésben az Eladó és a Vevő együtt, mint **„Felek vagy Szerződő Felek”** között jött létre az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1.1./ Szerződő Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest VII. ker. belterület 34219/0/A/126 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 1075 Budapest, Károly körút 5/B. lph. 5. em. 14. szánt alatt található, összesen 67 nm alapterületű, „lakás” megnevezésű társasházi magánlakás valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 69/10.000-ed eszmei hányad az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi. Felek az ingatlan adatait a mai napon a Földhivatali Információs Rendszerből eljáró ügyvéd által online módon lekért tulajdoni lapban foglaltak alapján állapították meg. Az Eladó kijelenti, hogy a fentiek szerinti feltüntetettek a jelen szerződés megkötésekor az ingatlannyilvántartásban lévő tényleges jogi helyzetnek megfelelő állapotot rögzítik, ezért a kijelentéséért szavatol.

1.2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő Testülete a 156/2020. (VII.27.) sz. határozatával akként döntött, hogy a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 25/2020. (VII.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 69. § (3) bekezdése alapján az Önkormányzat értékesíti az 1.1./ pontban hivatkozott ingatlant dr. D elővásárlásra jogosult jelenlegi bérlő részére. A határozatban írtak szerint a Rendelet 70. § (1) bekezdése alapján a Vevő 43.791.200,- Ft vételár megfizetése ellenében jogosult megvásárolni.

2.1./ Fentiekre figyelemmel az Eladó a mai napon eladja, a Vevő pedig megveszi az általa megtekintett és ismert állapotú ingatlant annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt. Az Eladó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint az ingatlanak rejtett hibája nincs, ezért a kijelentéséért szavatol.

2.2./ Szerződő Felek tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd azon tájékoztatását, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a 176/2008. (VI.30.) Kormány rendelet hatálya alá esik. Eladó előadja, hogy a hivatkozott jogszabály előírásai szerinti energetikai tanúsítvánnyal nem rendelkezik, de kötelezettséget vállal arra, hogy annak egy példányát a teljes vételár kiegyenlítése előtt átadja a Vevő részére.

3.1./ Szerződő Felek az ingatlan vételárát a határozatban megjelölt összegből számítva – Vevőnek a vételár 3 (Három) hónapon belül történő megfizetésére irányuló kötelezettségvállalásra figyelemmel – a Rendelet 72. § (2) bekezdésében megfogalmazott 10%-os árengedményre tekintettel 39.412.080,- Ft azaz Harminckilencmillió-négy száztizenkettőezer-nyolcvan forint összegben jelölik meg. Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárát az ingatlan állapotát és tulajdonságait is figyelembe véve a forgalmi értéknek megfelelően alakították ki.

3.2./ Fenti vételárból a Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, kifejezetten előleg jogcímén. 9.412.080,- Ft azaz Kilencmillió-négy száztizenkettőezer-nyolcvan forint vételárrészletet fizet meg az Eladó részére az OTP Banknál vezetett 11718000-20392130 számú bankszámlájára történő banki átutalással. Eladó az így mindösszesen 9.412.080,- Ft azaz Kilencmillió-négy száztizenkettőezer-nyolcvan forint összeg hiánytalan átvételét jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.

dr. Budaies dr. Varga Anett ügyvéd

FBZ K.A.SZ. (36058141)

iroda: 1081 Budapest, Üllői út 169. sz. 2.

Levél cím: 1704 Budapest, Pf.75.

Mobil: +36 20 497 37 87

E-mail: anett@budaiesverga.hu

3.3./ Vevő a vételárból fennmaradó további 30.000.000,- Ft azaz Harmincemillió forint vételárrészetet legkésőbb 2020. december 08. napjáig fizeti meg az Eladónak az OTP Banknál vezetett 11718000-20392130 számú bankszámlájára történő banki átutalással.

Eladó kijelenti, hogy a hivatkozott bankszámlára történő valamennyi teljesítést a vételár részeként valamint akként tekinti, mintha a kifizetés közvetlenül az Ő kezeihez történt volna.

Eladó kijelenti, hogy az általa megadott bankszámlaszámot ellenőrizte és azt helyesen és pontosan rögzítettnek találta.

4./ Eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért szavatosságot vállal. Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlanon nem áll fenn harmadik személynek tulajdonjoga, használati joga, zálogjoga, további elővásárlási joga, bérleti joga, vételi joga vagy egyéb, a Vevő per- teher és igénymentes tulajdonszerzését, használatát, illetve birtoklását akadályozó vagy korlátozó egyéb jog, függetlenül attól, hogy az az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre, bejegyzésre került-e vagy sem. Eladó szavatol továbbá azért, hogy nem folyik olyan bírósági vagy hatósági eljárás, továbbá nem született olyan bírósági vagy más hatósági határozat, amely az ingatlan bármilyen módon érintené, továbbá, hogy nem folyik azt érintő végrehajtási eljárás. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan Vevő tulajdonszerzéséig nem idegeníti el, nem terheli meg, illetve rajta kívül álló harmadik személynek az ingatlan használatát érintő, korlátozó vagy befolyásoló jogosultságot nem biztosít (így például, de nem kizárólagosan érte ez alatt az ingatlanra vagy annak egy részére történő bérleti szerződés megkötését vagy az ingatlanra üzleti vagy bármely egyéb tevékenység folytatását lehetővé tevő engedély megadását) és Vevő per-, teher- és igénymentes állapotban szerzi meg az ingatlant.

5.1./ Eladó a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy a 3.3./ pontban írt utolsó vételárresztlet kiegyenlítésével egyidejűleg a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a fentiek szerinti tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig – de legfeljebb 2020. december 20. napjáig – a Vevő javára a tulajdonjog bejegyzését az 1997. évi CXLI. Tv. 47/A. § (1) bek. b.) pontjában írtaknak megfelelően tartsa függőben.

5.2./ Eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a Vevő kizárólagos, 1/1-ed arányú tulajdonjogának – adásvétel jogcímén történő – ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) eljáró ügyvédnél 6 (hat) eredeti példányban jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi. Szerződő Felek a letét tekintetében az alábbiak szerint rendelkeznek. Az Ügyvéd köteles az Eladó által tett, ügyvédi letétbe helyezett, Vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot a teljes vételár kiegyenlítéséről szóló tájékoztatás igazolt időpontját követő 8 (nyolc) munkanapon belül benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

Felek rögzítik tehát, hogy a vételár hiánytalan teljesítésének igazolása a következők szerint történhet meg:
- Eladó képviselőjében Antalóczy Zoltán által az antaloczy.zoltan@varosgazda18.hu címről küldött e-mail útján írásban jelzi ügyintéző ügyvédnek az anett@budaiesvarga.hu e-mail címre a teljesítés tényét 8 (nyolc) napon belül.

- amennyiben erre a megadott határidőn belül nem kerülne sor, úgy a Vevő átadja ügyintéző ügyvéd részére a vételár szóló banki igazolás egy eredeti példányát.

Felek jelen rendelkezéseket ügyvédi letéti szerződésnek is tekintik. dr. Budainé dr. Varga Anetta ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével az okiratok letétbe helyezését elismeri és nyugtázza.

6./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlant, mint Bérlet eddig is a Vevő birtokolta és ez a helyzet a továbbiakban is így marad. Felek rögzítik, hogy a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg az ingatlan birtokát is átruházza az Eladó a Vevőre.

7./ Eladó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyiség.
Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár.

8./ Szerződő Felek kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokról, ügyintéző ügyvédtől részletes tájékoztatást nyertek.

dr. Budainé dr. Varga Anetta ügyvéd
K.A. SZ. 36058141
Hódmezővásárhely, Üllői út 166. sz. 2.
Levél cím: 1704 Budapest, P1.75.
Mobil: +36 20 487 37 87
E-mail: anett@budaiesvarga.hu

Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével együtt járó földhivatali szolgáltatási igazgatási díjat neki kell viselnie.
Felek megállapítják, hogy az 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. m) pontja alapján jelen jogügylet mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól.

9./ Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a BFKH FFO Földhivatali Osztály (Bosnyák tér) előtti eljárásban képviselőjük ellátásával megbízzák dr. Budainé dr. Varga Anetta ügyvédet (1091 Budapest, Üllői út 169. fszt. 2., KASZ: 36058141).

dr. Budainé dr. Varga Anetta ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a fenti megbízást elfogadja. Felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2016. évi CL. törvény 85 §. (2) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is közvetlenül kézbesíteni szíveskedjék.

Az eddig rögzítettek kivül a Felek mást előadni nem kívánnak, jelen adásvételi szerződést kifejezetten a fenti tartalommal kérik megszerkeszteni, így a Felek a jelen adásvételi szerződést egyúttal ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik és annak külön okiratban történő megfogalmazását kifejezetten nem kérik eljáró ügyvédtől.

10./ A jelen adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pmt (2017. évi LIII. tv.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetőleg a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.

A Felek adatai a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat alapján. A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el. A Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá azokat az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § (3) bekezdése alapján a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet értesíteni. Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti a Felek adatait.

11./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és más, a jelen jogügyletre vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen okiratot eljáró ügyvéd velük ismertette, hangosan felolvasta és tartalmát megmagyarázta. Szerződő Felek jelen okiratot annak átolvasása után, mint azt akarattal és kijelentésükkel mindenben megegyezőt eljáró ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.
Budapest, 2020. szeptember 10.

.....
Budapest Főváros XVIII. Kerület
Pestszentlőrinc - Pestszentimre
Önkormányzat Eladó
képviseletében Antalóczy Zoltán
Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt. divízióvezető

.....
dr. D
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2020. szeptember 10. napján:

dr. Budainé dr. Varga Anetta ügyvéd

K.A.SZ. 36058141

Ingóh. 1091 Budapest, Üllői út 169. fszt. 2.

Léveletcím: 1704 Budapest, Pf.75.

Mobil: +36 20 497 37 87

E-mail: anetta@budaiesvarga.hu

.....
dr. Budainé dr. Varga Anetta ügyvéd

KASZ: 36058141