

## 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: **CB-HOME Ingatlanfejlesztő Kft.** (székhely: 1184 Budapest, Kézműves 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 **157415 helyrajzi szám alatt felvett**, természetben a **1185 Budapest, Csap utca 14. szám alatti, 399 m<sup>2</sup>** alapterületű L4-XVIII/AT-E 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. május 12. napján lekért és digitális formában őrzött tulajdoni lapján III/3. és III/6. sorszám alatt 309939/1/2005/05.10.06. és 63167/2/2007/07.02.01. számon bejegyzésre került a T-37058 és T-77271 ttsz. változási vázrajzok 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.

3./ Eladó a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága által meghozott 19/2021. (VII.06.) számú határozata alapján nyilvános árverést hirdetett a kizárólagos tulajdonát képező Ingatlan értékesítésére Az árverésre 2021. október 26. napján 10:00 órakor került sor, az árverés nyertese a **CB-HOME Ingatlanfejlesztő Kft.** lett.

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

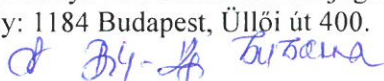
  
CB-HOME Ingatlanfejlesztő Kft.  
képviselet: Czunyi Károly ügyvezető  
Vevő

„Ellenjegyzem”

Budapesten, ... **2021. DEC. 13.** ... napján

dr. Bécs-Kónya Zsuzsannakamarai jogtanácsos (KASZ: 36076304)

székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.





4./ **Eladó** megtekintett állapotban **eladja, míg Vevő** megtekintett és megismert műszaki állapotban **megvásárolja az** Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló **Ingtalant. Az Ingatlan vételára** – az árverésen megajánlott – **bruttó 27.100.000,- Ft**, azaz huszonhétmillió-egyszázezer forint (nettó 21.338.583,- Ft + 5.761.417,- Ft ÁFA).

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a kikiáltási ár: bruttó 13.566.000,- Ft, azaz bruttó tizenhárommillió-ötszázhatvanhetezer forint 10 %-át, 1.356.600,- Ft-ot, azaz egymillió-háromszázötvenhetezer-hatszáz forintot 2021. október 22. napján, az árverési dokumentációban foglaltaknak megfelelően előlegként átutalta az Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett bankszámlájára. A Vételár fennmaradó részét, 25.743.400,- Ft-ot, azaz huszonötmillió-hétszáznegyvenháromezer-négyszáz forintot Vevő az alábbi ütemezés szerint fizeti meg Eladó részére:

- A Vételár 40%-át, azaz 10.840.000,- Ft-ot, azaz tízmillió-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 14.903.400,- Ft-ot, azaz tizennégy millió-kilencszázharromezer-négyszáz forint összeget a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és Budapest Főváros Önkormányzata 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.

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 megghiúsulási kötbért Eladó részére megfizetni. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az árverési előlegként befizetett összeget a megghiúsulási 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. A 35 napos határidő leteltéről az Eladó köteles értesíteni a Vevőt, mely értesítés átvételétől számít a 8 napos fizetési határidő.

7./ Vevő tudomással bír arról, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak

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



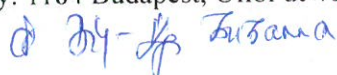
  
CB-HOME Ingatlanfejlesztő Kft.  
képviseli: Czunyi Károly ügyvezető  
Vevő

„Ellenjegyzem”

Budapest, ..... 2021. DEC. 13. ....napján

dr. Bécs-Kónya Zsuzsannakamarai jogtanácsos (KASZ: 36076304)

székhely: 1184 Budapest, Üllői út 400.





önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése értelmében a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat 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 Fővárosi Önkormányzat 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. 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 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.

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.).

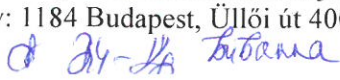

12./ Vevő képviseletében eljáró személy jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő kamarai jogtanácsos az Üttv. előírásai alapján a személye és okmányai

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



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

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



azonosítását elvégezze, ennek keretében a személyazonosításra alkalmas okmányait megtekintse, az azonosító okmányokról, cégmásolatról, aláírási címpéldányról fénymásolatot készítsen.  
Vevő képviselőként 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~~ DEC 13.

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

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

Szákirodai ellenjegyzés	<i>[Signature]</i>
Jogi ellenjegyzés	<i>[Signature]</i>
Pénzügyi ellenjegyzés	<i>[Signature]</i>

2021 NOV 19.

„Ellenjegyzem” ~~2021~~ DEC 13.  
 Budapest, .....napján

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

*[Signature]*