

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: Ughy Attila polgármester), mint eladó, a továbbiakban: **Eladó**

másrészről: **KOVÁCS Ingatlanhasznosító Kft.** (székhely: 1089 Budapest, Golgota utca 4., cégjegyzékszám: 01-09-361934, statisztikai számjele: 10941104-6820-113-01, adószám: 10941104-2-42, bankszámlaszám: 10402166-21633409-00000000, képviseli: Félegyházi Edit ügyvezető), 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 kizárólagos tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala ingatlan-nyilvántartásában a **153115 helyrajzi szám alatt felvett**, természetben a **1183 Budapest, XVIII. kerület Felsőcsatári út 81.** szám alatt található **1093 m²** alapterületű, kivett lakóház, udvar, garázs megnevezésű társasházi ingatlan. A társasházi alapító okirat és az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan az alábbi albetétekből áll:

- **153115/0/A/1** helyrajzi számú 32 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 34/212 eszmei hányaddal.
- **153115/0/A/2** helyrajzi számú 39 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 39/212 eszmei hányaddal.
- **153115/0/A/3** helyrajzi számú 28 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 28/212 eszmei hányaddal.
- **153115/0/A/4** helyrajzi számú 28 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 28/212 eszmei hányaddal.
- **153115/0/A/5** helyrajzi számú 27 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 27/212 eszmei hányaddal.
- **153115/0/A/6** helyrajzi számú 28 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 28/212 eszmei hányaddal.
- **153115/0/A/7** helyrajzi számú 28 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 28/212 eszmei hányaddal.

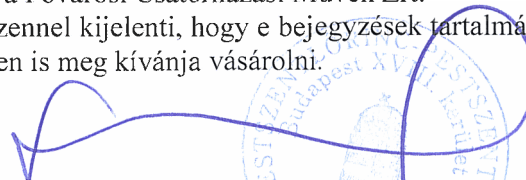
(együttes említésük esetén a továbbiakban: **Ingatlanok**):

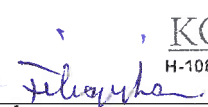
Az ingatlan **lomtalanítás nélkül, megtekintett állapotban kerül átadásra.**


2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Ingatlanok a földhivatali TAKARNET hálózatából 2019. augusztus 29. napján lekért és digitális formában őrzött tulajdoni lapjai alapján

- III/6. alatt 127632/1/2013/13.08.08 számon 11 m² területre vezetékjog került bejegyzésre, melynek jogosultja az ELMŰ Hálózati Kft.
- III/7. alatt 137290/2/2016/16.08.02. számon végrehajtási jog került bejegyzésre, melynek jogosultja az Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
- Szélszéljegy: 100761/2019.05.09. számon végrehajtási jog törlése iránti kérelem lett bejegyezve, melynek jogosultja a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

A Vevő ezennel kijelenti, hogy e bejegyzések tartalmával és jelentésével tisztában van, és az Ingatlant ennek ismeretében is meg kívánja vásárolni.


Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
képviselet: Ughy Attila polgármester
Eladó


KOVÁCS KFT.
H-1089 Budapest, Golgota u. 4.
Asz: 10941104 2 42
KOVÁCS Ingatlanhasznosító Kft.
Félegyházi Edit ügyvezető
Vevő

„Ellenjegyzem” 
Budapest, 2019. SZEP. 25. napján
dr. Vrana Réka jogtanácsos KASZ: 36076303
Székhely: 1184 Budapest Üllői út 400.

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

2.2./ Eladó szavatosságot vállal a tulajdonjog átszállásáért és szavatolja az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy az Ingatlanokat sem adó, sem adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.

2.3./ Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokba 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 a Felépítményre vonatkozó, a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti, 10 évnél nem régebbi HET-01012305 sorszámú energetikai minőség tanúsítványt. Vevő úgy nyilatkozik, hogy a tanúsítványt átvette.

3./ Eladó Önkormányzat a 192/2019. (VI.17.) számú képviselő-testületi határozata alapján nyilvános árverést hirdetett a kizárólagos tulajdonát képező Ingatlanok együttes értékesítésére. Az árverésre 2019. augusztus 27. napján 10 órakor került sor, az árverés nyertese KOVÁCS Ingatlanhasznosító Kft. lett.

4./ **Eladó** megtekintett állapotban **eladja, míg Vevő** megtekintett és megismert műszaki állapotban **megvásárolja tehát az Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló alábbi Ingatlanokat.**

- **153115/0/A/1** helyrajzi számú 32 m2 alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 34/212 eszmei hányaddal. **Vételára: 5.517.000,- Ft**, azaz ötmillió-ötszáztizenhétézer forint.

- **153115/0/A/2** helyrajzi számú 39 m2 alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 39/212 eszmei hányaddal. **Vételára: 6.329.000,- Ft**, azaz hatmillió-háromszázhuszonkilencezer forint.

- **153115/0/A/3** helyrajzi számú 28 m2 alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 28/212 eszmei hányaddal. **Vételára: 4.543.000,- Ft**, azaz négymillió-ötszáznegyvenháromezer forint.

- **153115/0/A/4** helyrajzi számú 28 m2 alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 28/212 eszmei hányaddal. **Vételára: 4.543.000,- Ft**, azaz négymillió-ötszáznegyvenháromezer forint.

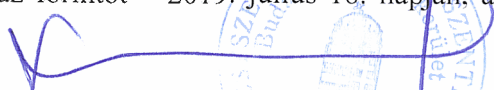
- **153115/0/A/5** helyrajzi számú 27 m2 alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 27/212 eszmei hányaddal. **Vételára: 4.382.000,- Ft**, azaz négymillió-háromszáznyolcvankétezer forint.

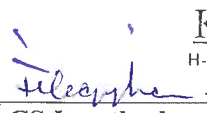
- **153115/0/A/6** helyrajzi számú 28 m2 alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 28/212 eszmei hányaddal. **Vételára: 4.543.000,- Ft**, azaz négymillió-ötszáznegyvenháromezer forint.

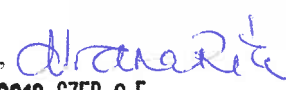
- **153115/0/A/7** helyrajzi számú 28 m2 alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzátartozó 28/212 eszmei hányaddal. **Vételára: 4.543.000,- Ft**, azaz négymillió-ötszáznegyvenháromezer forint.

Az Ingatlanok együttes teljes Vételára – az árverésen megajánlott – 34.400.000,- Ft, azaz harmincnégymillió-négyszázézer forint.

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a kikiáltási ár: 30.923.000,- Ft, azaz harmincmillió-kilencszázhuszonháromezer forint 10 %-át – 3.092.300,- Ft-ot, azaz hárommillió-kilencvenkétezer-háromszáz forintot – 2019. július 18. napján, az árverési dokumentációban foglaltaknak megfelelően


 Budapest Főváros XVIII. kerület
 Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
 képviseli: Ughy Attila polgármester
 Eladó


KOVÁCS KFT.
 H-1089 Budapest, Gólgota u. 4
 Asz: 10941104 2 42
KOVÁCS Ingatlanhasznosító Kft.
 Félégyházi Edit ügyvezető
 Vevő

„Ellenjegyzem” 
 Budapesten, ...**2019. SZEP 25**...napján
 dr. Vrana Réka jogtanácsos KASZ: 36076303
 Székhely: 1184 Budapest Üllői út 400.

előlegként átutalta az Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett számlájára. Vevő a teljes Vételár fennmaradó részét, 31.307.700,- Ft-ot, azaz harmincegymillió-háromszázhetezer-hétszáz forintot az alábbi ütemezés szerint fizeti meg Eladó részére.

- A teljes Vételár 40%-át 13.760.000,- Ft-ot, azaz tizenhárommillió-hétszázhatvan ezer 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 teljes Vételár fennmaradó részét, azaz 17.547.700,- Ft-ot, azaz tizenhétmillió-ötszáznegyvenhétezer-hétszáz forint összeget a Budapest Főváros Önkormányzata és a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozata kézhezvételét, de legkésőbb a 6./ pontban rögzített 35 napos határidő eredménytelen elteltére vonatkozó eladói írásbeli értesítést követő 8 munkanapon belül fizeti meg átutalással az Eladó K&H Banknál vezetett 10401024-00031172-00000008 számú bankszámlájára.

5.1./ A teljes vételárról Eladó számlát állít ki a Vevő részére.

5.2./ Az árverési előlegként befizetett összeget a fizetési feltételek teljesítése esetén a Szerződő Felek a teljes Vételárba beszámítják. Amennyiben a Vevő az 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 teljes Vételár, valamint annak részletei pénzügyileg akkor számítanak teljesítettnek, amikor a teljes 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 vagyronról 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 napon belül az Eladó visszafizeti Vevőnek a már megfizetett vételárat beleértve az árverési előleget is, kamatok nélkül. Az ingatlannal összefüggő elővásárlási joggal kapcsolatban a Magyar Államot képviselő Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási 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 írásban értesíteni a Vevőt, mely értesítés átvételétől számít a 8 napos fizetési határidő, összhangban a jelen szerződés 5 pontjának utolsó bekezdésében foglalt rendelkezésekkel.

7./ Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Fővárosi Önkormányzat 1991. évi XXVIII. törvény 39. § (2) bekezdésén alapuló elővásárlási joga a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése értelmében jelen szerződés tárgyát képező lakásokra ingatlanra nem érvényesíthető.

8./ Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy 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.

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
képviseli: Ughy Attila polgármester
Eladó

KOVÁCS KFT.
H-1089 Budapest, Golgota u. 4.
Asz. 10941104 2 42

KOVÁCS Ingatlanhasznosító Kft.
Félegyházi Edit ügyvezető
Vevő

„Ellenjegyzem”

Budapesten, 2019. Szept. 25.napján

dr. Vrana Réka jogtanácsos KASZ: 36076303

Székhely: 1184 Budapest Üllői út 400.

9./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok birtokba adására – és egyben birtokának átruházására – a teljes Vételár megfizetését követő 15 munkanapon belül sor kerül, amikor is az Eladó köteles jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokat megtekintett állapotban a Vevő birtokába adni. A Vevőt a birtokba adás időpontjától kezdve illetik meg az Ingatlanok tulajdonlásával kapcsolatos jogok és terhelik az Ingatlanok terhei. Ezen időponttól a kárveszély viselése is átszáll Vevőre. Szerződő Felek a birtokba adás napján jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az Ingatlanokon található közművekhez tartozó mérőórák állását. A Vevő vállalja, hogy legkésőbb a birtokba adástól számított 15 napon belül kezdeményezi közüzemi fogyasztásmérők a Vevő nevére történő átírását a közműszolgáltatóknál.

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 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 Hivatal – előtti jogi képvisellel Eladó jogtanácsosát, dr. Vrana Rékát (KASZ: 36076303, székhely: 1184 Budapest Üllői út 400.). Okiratszerkesztő jogtanácsos a meghatalmazást elfogadja.

12./ Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő jogtanácsos az 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.

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

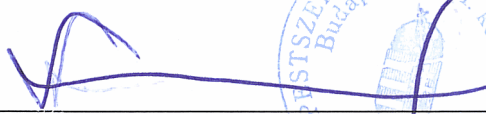
14./ Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódóan minden lényeges tényről és körülményről egymást teljes körűen tájékoztatták, így nincs olyan körülményről tudomásuk, melynek ismeretében a másik fél a jelen adásvételi szerződést nem kötötte volna meg.


15./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai irányadóak.




16./ 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 16 pontból áll, mint akaratukkal mindenben egyezőt alapos áttanulmányozást követően jogtanácsos jelenlétében, jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2019 SZEP 25


Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
képviselő: Ughy Attila polgármester
Eladó


KOVÁCS KFT.
H-1089 Budapest, Golgota u. 4
Asz: 10941104 2 42
KOVÁCS Ingatlanhasznosító Kft.
Félégyházi Edit ügyvezető
Vevő

Szakirodai ellenjegyzés	
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	 2019 SZEP 18

„Ellenjegyzem” 
Budapesten, 2019. SZEP. 25.napján
dr. Vrana Réka jogtanácsos KASZ: 36076303
Székhely: 1184 Budapest Üllői út 400.