

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**

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 **1188 Budapest, Iharos Sándor utcában található 145111/282 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 815 m² alapterületű L4-XVIII/NT-E1 övezeti besorolású, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlannak** (továbbiakban: Ingatlan).

2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Ingatlan a földhivatali TAKARNET hálózatából 2019. június 25. napján lekért és digitális formában őrzött tulajdoni lapján - III/1. alatt 53414/1/2009/08.12.20. számon bejegyzésre került a T-82870 ttsz. térrajz szerinti végleges m² értékkel kialakuló telekterület.


Fenti bejegyzésen kívül:

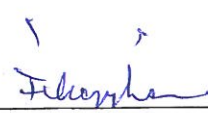
2.1./ Az Ingatlan per-és tehermentes, széljegy feljegyzést nem tartalmaz.


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.

2.4./ Vevő képviselőjében eljáró személynek tudomása van arról, hogy az Önkormányzat a Budapest XVIII. kerület 145111/3 hrsz-ú ingatlan Alacskai út 156080 hrsz-ú ingatlan, valamint Határ út által határolt terület területfejlesztése érdekében az érintett ingatlanok tulajdonosaival Településrendezési szerződést kötött. A szerződésből eredő kötelezettségek a mindenkori tulajdonosokat terhelik. Vevő képviselőjében eljáró személy kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy a Településrendezési szerződésben foglalt kötelezettségeket ismeri, és azokat magára nézve kötelezőnek ismeri el. Figyelemmel a Településrendezési szerződés IX. pontjában foglaltakra egyúttal kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni viszonyaiban bekövetkező változás esetén a Településrendezési szerződés fennállásáról és az abban foglalt kötelezettségekről az új tulajdonost tájékoztatja. Vevő képviselőjében eljáró személy a Településrendezési szerződés átvételét elismeri.


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


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

„Ellenjegyzem” 
Budapest,napján
dr. Vrana Réka jogtanácsos (KASZ: 36076303)
székhely: 1184 Budapest Üllői út 400.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanba a vízközmű bekötésre került, így a Településrendezési szerződésben megfogalmazott vízközművel kapcsolatos feltételek a Vevőre értelemszerűen nem vonatkoznak.

3./ Eladó a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2019. (II.21.) számú határozata alapján nyilvános árverést hirdetett a kizárólagos tulajdonát képező Ingatlan értékesítésére. Az árverésre 2019. augusztus 27. napján 10:00 órakor került sor, az árverés nyertese a **Kovács Ingatlanhasznosító Kft.** 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 33.100.000,- Ft**, azaz harminchárommillió-egyszázezer forint (nettó 26.062.992,- Ft + 7.037.008,- Ft ÁFA).

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a kikiáltási ár: bruttó 21.190.000,- Ft, azaz bruttó huszonegymillió-százkilencvenezer forint 10 %-át, 2.119.000,- Ft-ot, azaz kétmillió-száztizenkilencezer forintot 2019. július 18. napján, az árverési dokumentációban foglaltaknak megfelelően előlegként átutalta az Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett számlájára. A vételár fennmaradó részét, 30.981.000,- Ft-ot, azaz harmincmillió-kilencszáznolcvanegyezer- forintot Vevő az alábbi ütemezés szerint fizeti meg Eladó részére.

- A Vételár további 40%-át, azaz 12.392.400,- Ft-ot, azaz tizenkétmillió-háromszázkilencvenkettőezer-négyszáz 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 18.588.600,- Ft-ot, azaz tizennyolcmillió-ötszáznyolcvannyolcezer-hatszáz forint összeget a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő 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 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 meghiúsulási kötbért Eladó részére megfizetni. 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 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 napon

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

Kovács Ingatlanhasznosító Kft.
képviseli: Félegyházi Edit ügyvezető
Vevő

KOVÁCS KFT.
H-1089 Budapest, Gólgóla u. 4
Asz: 1094/1194 2/42

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

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 Vagyonkezelő Zrt. nyilatkozatáról az Eladó írásban 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./ Szerződő Felek megállapítják, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény hatálya jelen adásvételre nem terjed ki, tekintettel arra, hogy nem állami tulajdonból került közvetlenül önkormányzati tulajdonba az Ingatlan, hanem egyezség/telekalakítás/csere jogcímén, ebből következően nem áll fenn a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási joga.

8./ Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetésének napját 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.

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 jelen szerződés keltétől 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 jogtanácsosát dr. Vrana Rékát (KASZ: 36076303, székhely: 1184 Budapest Üllői út 400.). Okiratszerkesztő jogtanácsos a meghatalmazást elfogadja.

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

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzata

képviseli: Ughy Attila polgármester
Eladó

KOVÁCS KFT.
H-1039 Budapest, Előre utca 4.
06-1-462-2002

Kovács Ingatlanhasznosító Kft.
képviselet: Félegyházi Edit ügyvezető
Vevő

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

elvégezze, ennek keretében a személyazonosításra alkalmas okmányait megtekintse, az azonosító okmányokról, cégmásolatról, aláírási címpéldányról fénymásolatot készítsen.

Vevő képviselőjében eljáró személy 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 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 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.

18./ Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanon 4 éven belül lakóházat kíván építeni, ezért kéri az állami adóhatóságot, hogy részére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételes illetékmentességet alkalmazza. Vevő tudomásul veszi, hogy az illetékmentességet csak akkor élvezheti, amennyiben 4 éven belül a nevére kerül használatbavételi engedély, illetve azzal azonos joghatást kiváltó használatba vétel tudomásulvételére vonatkozó határozat kerül kiállításra, ellenkező esetben a vagyonszerzési illetéket Vevőnek az esetleges járulékokkal együtt kell megfizetnie.

Szerződő Felek jelen szerződést, amely 4 oldalból és 18 pontból áll, mint akaratukkal mindenben egyezőt alapos áttanulmányozást követően jogtanácsos jelenlétében, jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2019 SZEP 25

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

„Ellenjegyzem”
 Budapest,2019.SZEP.2.5.....napján
 dr. Vrana Réka jogtanácsos (KASZ: 36076302)
 székhely: 1184 Budapest Üllői út 400.

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

Kovács Ingatlanhasznosító Kft.
 képviseli: Félégyházi Edit ügyvezető
 Vevő

Szakirodai ellenjegyzés	TI
Jogi ellenjegyzés	
Pénzügyi ellenjegyzés	

2019 SZEP 12