

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

*Amely létrejött egyrészről*

### **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**

Székhelye: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Törzskönyvi azonosító szám: 735748

Államháztartási egyedi azonosító szám: 745301

KSH statisztikai számjel: 15735746-8411-321-01

Adószáma: 15735746-2-43

Képviseli: Bakai-Nagy Zita Alpolgármester

mint Eladó – a továbbiakban: **Eladó**

*másrészről*

### **Fundestor Ingatlanfejlesztő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövid elnevezése: Fundestor Kft.

Székhelye: 1087 Budapest, Ciprus utca 8. D. lház. 1. em. 1.

Cégjegyzékszám: 01-09-376972

KSH statisztikai számjel: 28950042-6810-113-01.

Adószáma: 28950042-2-42

Képviseli: Zilahi Zoltán ügyvezető

mint Vevő - a továbbiakban: **Vevő**

*(továbbiakban külön-külön a "Fél" és együttesen a "Szerződő Felek") között a mai napon az alábbi feltételekkel.*

### **Preambulum**

*Önkormányzat pályázati felhívást tett közzé, amely felhívás értelmében Önkormányzat megvételre kínálta a kizárólagos tulajdonában álló a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában Budapest XI. kerület belterület 2913 hrsz. alatt felvett, természetben a 1119 Budapest, Andor utca 59. szám, 1119 Budapest, Andor utca 60. szám, 1119 Budapest, Pajkos utca 21. szám, 1119 Budapest, Andor utca 62. szám, 1119 Budapest, Andor utca 64. szám és 1119 Budapest, Andor utca 66. szám alatti címeiken található, kivett telephely megnevezésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 8696 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant.*

*A pályázati felhívásra a KBT Építő Kft. (székhely: 1033 Budapest, Szentendrei út 95., cégjegyzékszám: 01-09-198942), a RESTONE Kft. (székhely: 5000 Szolnok, Újszászi út 18., cégjegyzékszám: 16-09-017518) és a ÖKO-PET RECYCLING Kft. (székhely: 1149 Budapest, Kupa vezér útja 3., cégjegyzékszám: 01-09-952778) 2021. május 5. napján kelt pályázati lapon konzorciális pályázatot nyújtott be Önkormányzat részére, amely pályázati lapon – a pályázati felhívásban előírt kritériumnak megfelelően – a pályázó gazdasági társaságok kijelentették, hogy a fenti ingatlant a pályázó gazdasági társaságok által alapított gazdasági társaság útján meg kívánják vásárolni.*

*A pályázatot a jelen szerződés II/3. pontja szerint a jelen pontban rögzített, konzorciumban pályázó gazdasági társaságok nyerték, amelyre tekintettel a fenti ingatlan adásvétele tárgyában Eladó a pályázó gazdasági társaságok által alapított gazdasági társasággal, mint Vevővel a jelen adásvételi szerződést köti.*

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

Fundestor Kft.

Vevő

Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Társ utca 3.  
Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071687

Készítettem és ellenjegyzem:  
dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

## I./ Az ingatlan

1. Szerződő Felek a 2021. július 15. napján kelt, a TAKARNET internetes rendszerről lekért nem hiteles teljes tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy 1/1 arányban Eladó tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XI. kerület belterület 2913 hrsz. alatt felvett, természetben a 1119 Budapest, Andor utca 59. szám, 1119 Budapest, Andor utca 60. szám, 1119 Budapest, Pajkos utca 21. szám, 1119 Budapest, Andor utca 62. szám, 1119 Budapest, Andor utca 64. szám és 1119 Budapest, Andor utca 66. szám** alatti címeiken található, kivett telephely megnevezésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 8696 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan összközműves, villamos energia, gáz, víz és csatorna ellátással rendelkezik. Az Ingatlanon jelenleg található 10 db rossz állapotú meglévő épület, mely 148 helyiségre van felosztva a közép-hosszútávú hasznosítási szándék függvényében felújítandó vagy bontandó.

2. Szerződő Felek rögzítik, hogy I/1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem található, valamint annak III. részén az alábbi bejegyzés szerepel:

- 6. bejegyző határozat, érkezési idő: 40378/1/2011/10.09.24

Vezetékjog

az ingatlan 3 m<sup>2</sup> nagyságú területére (VMB-113/2010).

jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

cím: 1132 Budapest XIII. kerület, Váci út 72-74.

- 8. bejegyző határozat, érkezési idő: 149679/2/2012/11.07.25

Vezetékjog

6 m<sup>2</sup> területére. 7103/819/2010.

jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

cím: 1132 Budapest XIII. kerület, Váci út 72-74.

3. Szerződő felek az eljáró ügyvéd tulajdoni lap tartalmával kapcsolatos tájékoztatását megértették és tudomásul vették.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdon átruházása vonatkozásában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján az ott írtak szerint elővásárlási joga van a Magyar Államnak. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása alapján szerződő felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a Magyar Állam képviseletében a jelenleg hatályos szabályok alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; továbbiakban: MNV Zrt.) gyakorolja az elővásárlási jogot. Szerződő felek továbbá rögzítik, hogy az adásvétel vonatkozásában az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) alapján az ott írtak szerint a Budapest Főváros Önkormányzatát (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) ugyancsak elővásárlási jog illeti meg.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos és ennek érdekében felmerülő ügyviteli feladatok teljes körű ellátására - ennek keretében a szerződés MNV Zrt. és Budapest Főváros Önkormányzata részére történő megküldésére - az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos 35 (harmincöt) napos határidő tűzése melletti nyilatkozattételt kérelmezve a Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Igazgatóság Vagyongazdálkodási Osztályát bízzák meg.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jog gyakorlására való felhívás, és az Ingatlan Adásvételi Szerződés velük történt közlése napját követő 35 napon belül az ajánlatot elfogadó, illetve az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot (a továbbiakban: nyilatkozat) tehetnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha a jogosultak nem nyilatkoznak. Nem

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

al

Fundestor Kft.

Vevő  
2

Készítettem és ellenjegyzem:  
Csányi & Zala Ügyvédi Iroda ügyvéd  
1118 Budapest, Társ utca 10. KASZ: 36071637  
Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

köti az Eladót az olyan elfogadó nyilatkozat, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn túl, illetve az ajánlattól eltérő tartalommal tesz meg.

**A jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés azon a napon lép hatályba, amelyen az I/4. pont szerinti elővásárlási jogosultak lemondó nyilatkozata az Eladónak kézbesítésre került vagy az elővásárlási jog gyakorlására küldött felhívás elővásárlásra jogosultak által igazoltan történt átvételtől számított 35 (harmincöt) napos határidő anélkül telt el, hogy a jelen pont szerinti elővásárlásra jogosultak az adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tettek volna. Ezen feltételek beálltáról az Eladó 8 (nyolc) munkanapon belül írásban értesíti a Vevőt.**

5. Szerződő felek továbbá rögzítik, hogy az Ingatlanon található meglévő épület jelenleg bérbeadás útján került hasznosításra egy, az Eladó 100%-os tulajdonában lévő gazdasági társaság, az Újbuda Andor 60 Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1119 Budapest, Andor utca 60.; továbbiakban: Andor 60 Kft.) által, amely hasznosítás keretében az Ingatlan helyiségei vonatkozásában az Andor 60 Kft., mint Bérbeadó és a jelen Szerződés 1. számú mellékletét képező bérlőlistán feltüntetett személyek, mint Bérlők között bérleti szerződések (továbbiakban: **Bérleti szerződések**) állnak fenn.


Vevő a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan értékesítésére kiírt részletes pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy szándékában áll a jelen pontban foglalt bérlőkkel fennálló jogviszonyt folytatni. Felek rögzítik, hogy a Ptk. 3:640. § (2) bekezdése alapján, a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a Bérleti szerződésekből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében a Vevő lép az Eladó és az Andor 60 Kft. helyébe.

Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés aláírását megelőzően, 2021. július 6. napján elektronikus úton a Vevő részére megküldte az Ingatlan vonatkozásában megkötött Bérleti szerződéseket. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy teljes körűen tájékoztatta a Vevőt a bérleti jogviszonyok valamennyi lényeges körülményéről. Felek rögzítik, hogy a teljes Vételár Vevő által történő megfizetését követő 15 napon belül a jelen Szerződés megkötéséről, az Ingatlan vonatkozásában bekövetkező tulajdonosváltás tényéről, valamint a bérbeadó személyében bekövetkező alanyváltásról az Eladó köteles a bérlőket tértivevényes postai küldemény útján írásban kiértesíteni, valamint ezt követően is köteles a Bérleti szerződések vonatkozásában a Vevővel teljes körűen együttműködni.

Felek megállapodnak, hogy az Eladó és az Andor 60 Kft. a teljes Vételár Vevő által történő megfizetését követő 15 napon belül köteles a Bérleti szerződések alapján megfizetett óvadék összegével elszámolni, és az általuk kezelt óvadék teljes összegét (mindösszesen 11.052.946,- Ft, azaz tizenegymilliő-ötvenkétezer-kilencszáznegyvenhat forint) a Vevő részére banki átutalás útján megfizetni.


## II./ A szerződés tárgya, vételár

1. Eladó az Ingatlan I/1. pontban rögzített tulajdoni hányadát 1/1 arányban az Ingatlan természetes és törvényes alkatrészeivel és tartozékaival együtt eladja, Vevő 1/1 arányban az általa megismert és körüljárt állapotban megvásárolja az I/1. pont szerinti Ingatlant.
2. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlant megtekintette, annak állapotát, műszaki állapotát, valamint felszereltségét megismerte, nem hagyatkozott az Eladó állításaira, jelen szerződés teljesítéséeként elfogadja.
3. Az adásvételi szerződésre és az adásvétel tárgyát képező ingatlan adásvételére a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének **1174/2021. (VI.17.) XI.ÖK. határozata** és a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló **20/2015. (IV.29.) számú rendelet** 10.§. (1) bekezdése alapján kerül sor. Az értékesítés pályáztatás útján történt, mely során a KBT Építő Kft. (székhely: 1033 Budapest, Szentendrei út 95., cégjegyzékszám: 01-09-198942), a RESTONE Kft.

  
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

  
Fundestor Kft.

Vevő  
3

  
Készítettem és ellenjegyztem:  
Dr. Zala László ügyvéd  
1118 Budapest, Tars utca 6  
Postacím: 1245 Budapest, KASZ: 36071637  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

(székhely: 5000 Szolnok, Újszászi út 18., cégjegyzékszám: 16-09-017518) és a ÖKO-PET RECYCLING Kft. (székhely: 1149 Budapest, Kupa vezér útja 3., cégjegyzékszám: 01-09-952778) konzorciális pályázatot benyújtó pályázók tették a legelőnyösebb ajánlatot.

- Szerződő Felek az Ingatlan Vevő által fizetendő teljes vételárát (a továbbiakban: Vételár) **605.000.000,- Ft, azaz hatszázötmillió forint** összegben határozzák meg. A Vételárat ÁFA nem terheli. A Vételár az alábbiak szerinti földterület és a felépítmény értékét foglalja magában:
  - földterület: 481.967.200,- Ft, azaz négyszáznyolcvanegymillió-kilencszázhatvanhétezer-kétszáz forint
  - felépítmény: 123 032 800,- Ft, azaz százhuszonhárommillió-harminckétezer-nyolcszáz forint
- Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételára pályázati eljárás során került kialakításra, így felek a jelen szerződés feltűnő értékáryantalanság címén történő megtámadását kizárják, illetőleg Vevő arról jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

### III./ A vételár teljesítése

- Vevő pályázati ajánlata benyújtásakor **100.000.000,- Ft, azaz százmillió forint** pályázati előleget **2021. május 5. napján** megfizetett Eladó részére, oly módon, hogy a pályázati előleget a pályázatot benyújtó konzorciális pályázók teljesítették Eladó részére, melynek megtörténtét az Eladó a pályázati előleg jelen pontban foglalt teljesítését szerződésszerű teljesítésnek ismeri el. Ezen összeg a pályázati kiírás szabályai szerint a vételárba beszámításra kerül. A teljesített összeget Felek az ügyleti ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos kötelezettségvállalásuk jeléül foglalónak tekintik. Szerződő Felek a foglaló jogi természetét ismerik és tudomásul veszik, hogy a foglaló a vételárba beszámít. Az adásvétel meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
- Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés hatályba lépésétől és az Eladó által az I/4. pont szerint küldött értesítés kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül köteles megfizetni a fennmaradó **505.000.000,- Ft, azaz ötszázötmillió forint** összeget az Eladó **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett **11784009-15511001** számú bankszámlájára történő átutalással.
- Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha a Vevő a Vételár megfizetésével késedelmeskedik, kamat fizetésére is köteles. A késedelmi kamat mértéke: a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese. A késedelem 30. (harmincadik) napjától az Eladót megilleti a szerződéstől való elállás joga.

### IV./ A tulajdonjog bejegyzése

- A Felek megállapodnak abban, hogy - a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződésnek az ingatlan-nyilvántartást vezető szervezethez való benyújtásával együtt – a Vevő tulajdonjogának bejegyzését az illetékes, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálynál kezdeményezik oly módon, hogy az Inytv. 47/A § (1) b) pontja alapján a kérelem benyújtásával egyidejűleg kéri a tulajdonjog bejegyzési kérelemnek a bejegyzési engedély Eladó által történő megadásáig, de legfeljebb jelen adásvételi szerződés földhivatalhoz történő beérkezését követő 6 hónapig tartó függőben tartását.
- Eladó a Vételár hiánytalan megfizetése esetén 15 (tizenöt) munkanapon belül ügyvéd által ellenjegyzett okiratot köteles kiállítani és a Vevő részére átadni, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XI. kerület belterület 2913 hrsz. alatt felvett, természetben a 1119 Budapest, Andor utca 59. szám, 1119 Budapest, Andor utca 60. szám, 1119 Budapest, Pajkos utca 21. szám, 1119 Budapest, Andor utca 62. szám, 1119 Budapest, Andor utca 64. szám és 1119 Budapest, Andor utca 66. szám** alatti címeiken található, kivett telephely megnevezésű, ingatlan-

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó



Fundestor Kft.

Vevő  
4

Csányi & Zala Képviseleti Iroda  
1118 Budapest, Árpád utca 3.  
Postacím: 1245 Budapest, Árpád utca 3.  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

Kézírttem és ellenjegyztem:  
Dr. Zala László ügyvéd

Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

nyilvántartás szerint 8696 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 1/1 arányú tulajdona vonatkozásában - az Eladó tulajdonjogának törlesztésével egyidejűleg - a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (a továbbiakban: Tulajdonjog-bejegyzési engedély).

Ennek érdekében az Eladó kötelezi magát arra, hogy a Vételár beérkezéséről az ellenjegyző dr. Zala László ügyvédet a cszziroda@cszziroda.hu címen e-mailben haladéktalanul írásban tájékoztatja és eljár a tulajdonjog átruházó nyilatkozat aláírása érdekében.

## V./ Birtokátruházás


1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtoka az Eladó részére történő megfizetendő Vételár hiánytalan megfizetésének napjától számított 5 (öt) munkanapon kerül átruházásra a Vevő részére, oly módon, hogy a birtokátruházás – a Szerződés I/5. pontjában foglaltakra tekintettel – a Ptk. 5:3. § (4) bekezdése alapján a dolog kiadása iránti igénynek a Vevőre való átruházásával valósul meg.
2. A birtokátruházás időpontjáig az Eladó, attól kezdve a Vevő jogosult ezen ingatlan hasznainak szedésére és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt. A felek által előre egyeztetett időpontban a birtokátruházásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. Ezen birtokátruházás során a felek együttműködni kötelesek.

## VI./ Szavatosság

1. Eladó szavatosságot vállal a jelen adásvételi szerződés I/1. pontja szerinti Ingatlan – Szerződés I/2. és I/5. pontban foglaltakon kívüli – per- teher,- és igénymentességéért, valamint Vevő akadály- és korlátozásmentes birtoklásáért, és kijelenti, hogy az Ingatlanon harmadik személynek sem szerződésben, sem azon kívül szerzett joga nincs, és ilyet Eladó nem is biztosított a jelen szerződés aláírását követően sem. Eladó a fentiekben túl szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése, vagy bármely más joga a szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében.
2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan állagát, használatát akár jogilag, akár műszakilag akadályozó rejtett hibáról, vagy jelen adásvételi szerződést lényegesen befolyásoló körülményről nincs tudomása.

## VII./ Költségek

1. A Vevő tudomással bír arról, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően a vagyonszerzési illetékre és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjára az 1990. évi XCIII. törvény, illetve az 1996. évi LXXXV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
2. Felek kijelentik, hogy a vonatkozó hatályos adó- és illetékszabályok tartalmát ismerik. Felek az adófizetési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást tudomásul veszik, valamint azt is, hogy a szerződéshez kötelező mellékletként, szükséges NAV adatlap kitöltése, amely az ingatlan-nyilvántartás felé benyújtásra kerül.
3. A szerződő Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megfizetésére az 1996. évi LXXXV. törvény 32/E. §-ának (1) bekezdése szerint a Vevő köteles. Ennek megfelelően a Vevő kötelezi magát, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját megfizeti az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtását megelőzően.

  
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

  
Fundestor Kft.  
Vevő  
5

Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Társ utca 3.  
Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ.: 36071637

Készítettem és ellenjegyzem:  
dr. Zala László ügyvéd  
KASZ.: 36071637

4. A jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség az Önkormányzat és az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd közötti folyamatos megbízás, valamint a Vevő és az ellenjegyző ügyvéd között létrejövő eseti megbízási szerződés keretében kerül elszámolásra. Vevő vállalja, hogy a jelen Szerződés I/4. pontban körülírt hatálybalépését követően kiállított számla alapján átutalás útján a számlán feltüntetett 8 napos határidőn belül az ingatlan adásvételi szerződést készítésében közreműködő, azt ellenjegyző ügyvéd részére a bruttó vételár rá eső 1,5% + Áfa, azaz a vételár másfél százalék + Áfa összegű ügyvédi díját megfizeti.

## IX./ Meghatalmazás és tájékoztatás

1. Szerződő Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárásban való képvisellel megbízzák dr. Zala László ügyvédet (Csányi & Zala Ügyvédi Iroda; 1118 Budapest, Társ utca 3.; postacím: 1245 Budapest, Pf. 1051), aki a megbízást és a meghatalmazást a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A földhivatali eljárásban való képviselő magában foglalja azt, hogy a Csányi & Zala Ügyvédi Iroda tagjai és alkalmazásában álló ügyvédjelöltek, alkalmazott ügyvédek és más alkalmazottak az iratokba való betekintésre is jogosultak.
2. Szerződő Felek a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak tekintik, és kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen jogügylettel kapcsolatban a hatályos jogszabályok rendelkezéseiről – ideértve az adásvétellel, a visszterhes vagyonátruházási illetékkal, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárással, az annak keretében fizetendő igazgatási szolgáltatási díjjal kapcsolatos szabályokat - teljes körűen tájékoztatta őket. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztéssel összefüggő ügylethez kapcsolódó adó- és illeték vonatkozásában a fenti tájékoztatáson túlmenően saját szakértőiket veszik igénybe.
3. Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illeték Főosztálya az Ingatlan visszterhes vagyonátruházási illeték alapjául szolgáló forgalmi értékét jogosult a jelen szerződésben írt vételártól eltérően meghatározni. Vevő továbbá kijelenti, hogy az Eladóval szemben az illetékes állami adóhatóság eltérő forgalmi érték megállapítása esetén semminemű követelést nem támaszt.
4. Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32.§-ban foglalt felhatalmazás alapján, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara által kiadott, a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében végzendő, valamint az elektronikus aláírás használatával kapcsolatos feladatokról szóló 2/2007. (11.19.) számú szabályzatban írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium nyilvántartását az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett.

Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32.-33. §-aiban foglaltakra terjedhet ki.

5. Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az 2017. évi LXXVIII. törvény 32-33. §-ban foglaltakra terjedhet ki. Szerződő Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a meghatalmazott ügyvéd az általuk bemutatott, személyazonosságukat igazoló okmányokról az adatok nyilvántartására, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően fénymásolatot készítsen, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott kötelezettségeinek eleget tegyen, illetve a jelen adásvételhez szükséges dokumentumokban és a kapcsolódó eljáráshoz felhasználja.

GDPR tájékoztatás: a rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli a Pmt., az Üttv., az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) és az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

ai



Fundestor Kft. Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Társ utca 3.  
Postacím: 1245 Budapest, Pf. 1051  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

Vevő  
6



tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (Általános Adatvédelmi Rendelet, GDPR) rendelkezései alapján; az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a Felek hozzájárulása alapján a kapcsolattartás céljából kezeli.

Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen (ide nem értve a jogszabály alapján kötelezően kezelt adatokat), valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához (ide nem értve a jogszabály alapján kötelezően kezelt adatokat), amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

6. A jelen Szerződés érvényesen csak írásban, ügyvéd által ellenjegyzett okirati formában módosítható, valamint azzal kapcsolatosan bármely jognyilatkozat érvényesen csak írásban, ügyvéd által ellenjegyzett okirati formában tehető meg. A szóban vagy ráutaló magatartással tett módosítás, vagy ilyen módon tett jognyilatkozat érvénytelen.

## X./ Vegyes és záró rendelkezések

- Szerződő felek egyezően nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) hatálya alá tartozik. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon elhelyezkedő A-C-D-E-G jelű épületek vonatkozásában:
  - **2021. július 13. napján** készült HET-01320797 számú,
  - **2021. július 13. napján** készült HET-01320655 számú,
  - **2021. július 13. napján** készült HET-01320741 számú,
  - **2021. július 13. napján** készült HET-01320681 számú, és
  - **2021. július 13. napján** készült HET-01320701 számú energetikai tanúsítványokat a Vevő részére a Szerződés aláírásával egyidejűleg átadja.
- Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 12. § (1) bekezdése, valamint az építmény-, és telekadóról szóló 41/2010. /XII.20./ XI. ÖK. sz. rendelet 6. § (1) bekezdése alapján építményadó fizetési kötelezettség terheli.
- Vevő kijelenti, hogy az Eladó felé semmilyen jogcímen nyilvántartott és lejárt tartozása nem áll fenn. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy ha a Vevő a tartozások vonatkozásában valótlan nyilatkozatot tesz, Eladó a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül egyoldalú nyilatkozattal elállhat a szerződéstől.
- Eladó kijelenti, hogy helyi Önkormányzat. Eladó jelen okiratot aláíró képviselője kijelenti, hogy a jognyilatkozatok megtételére vonatkozó felhatalmazással bír. Vevő nyilatkozik, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság. Vevő jelen okiratot aláíró képviselője kijelenti, a jognyilatkozatok megtételére vonatkozó felhatalmazással bír. Vevő továbbá kijelenti és szavatolja, hogy a Szerződés Preambulumában foglaltak szerint a konzorciális pályázatot benyújtó gazdasági társaságok konzorciumi megállapodása alapján a megvásárolt ingatlan tulajdonjogának és használati jogának megszerzésére a Vevő, mint a pályázó gazdasági társaságok által alapított gazdasági társaság jogosult. Vevő a jelen pontban foglaltak igazolására köteles az Eladó részére a Szerződés aláírásával egyidejűleg a hatályos Társasági Szerződését és tagjegyzékét átnyújtani.

A jelen pontban rögzítettek tekintettel Felek kölcsönösen szavatolják, hogy ingatlanszerzési, elidegenítési jogaik és képességeik egyébként sem korlátozottak, következésképpen az adásvételi szerződés megkötésének sem jogszabályi, sem személyükben rejlő akadálya nincs.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

Fundestor Kft.

Vevő  
7

Csányi & Zala ügyvédek  
1118 Budapest, József körút 111.  
Postacím: 1245 Budapest, Pf. 1105  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

5. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket elsősorban békés úton, tárgyalások során kísérik meg rendezni, ennek eredménytelensége esetén a jogvita eldöntésére a Polgári perrendtartásról szóló 2017. évi CXXX. törvény 25. § szerinti általános illetékességgel bíró bíróság illetékes.
6. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai az irányadók.
7. A mellékletek a jelen Megállapodás elválaszthatatlan részét képezik.


Mellékletek:

1. sz. melléklet: Bérlőlista

8. Jelen adásvételi szerződés 8 (nyolc) számozott oldalból és 9 (kilenc) egymással azonos példányban készült.

*A szerződő Felek jelen adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.*

Kelt: B u d a p e s t, 2021. július 15.

  
 Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
 Önkormányzata  
 képviseli: Bakai-Nagy Zita Alpolgármester  
 2021 JÚL 21. Eladó  
 Budapest, ..... napján


  
 Fundestor Kft.  
 képviseli: Zilahi Zoltán ügyvezető  
 Vevő

Budapest, 2021. július 15. napján

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatalának jegyzője  
 a fenti szerződést ellenjegyzem Budapesten ..... 2021. JÚL. 20. .... napján:



Jelen okiratot Budapesten, ..... 2021. JÚL. 21. .... napján készítettem és ellenjegyzem dr. Zala László ügyvéd (KASZ: 36071637; Csányi & Zala Ügyvédi Iroda; székhely: 1118 Budapest, Társ utca 3.):

  
 Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
 1118 Budapest, Társ utca 3.  
 Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051  
 Dr. Zala László ügyvéd  
 KASZ: 36071637