

## 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*

### **Startimmo Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság**

Rövid elnevezése: Startimmo Kft.

Székhelye: 1182 Budapest, Rudawszky utca 10.

Cégjegyzékszám: 01-09-193153

KSH statisztikai számjel: 24987477-6810-113-01.

Adószáma: 24987477-2-43

Képviseli: Ábrahám Zsuzsa 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 43015/7 hrsz.** alatt felvett, az ingatlan tulajdoni lapja szerint természetbeni címmel nem rendelkező, azonban 1116 Budapest, Fehérvári út 213. szám alatti címen található, kivett piactér megnevezésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 2847 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant.

A pályázati felhívásra Vevő 2021. május 5. napján kelt pályázati lapon konzorciális pályázatot nyújtott be Önkormányzat részére, amely pályázati lapon – a pályázati felhívásban előírt kritériumnak megfelelően – Vevő kijelentette, hogy a fenti ingatlant, mint a konzorcium vezetője, és az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére kijelölt tagja, meg kívánja vásárolni.

A pályázatot a jelen szerződés II/3. pontja szerint Vevő nyerte, amelyre tekintettel felek a fenti ingatlan adásvétele tárgyában a jelen adásvételi szerződést kötik egymással.

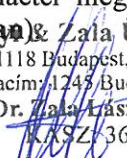
### **I./ Az ingatlan**

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 43015/7 hrsz.** alatt felvett, az ingatlan tulajdoni lapja szerint természetbeni címmel nem rendelkező, azonban 1116 Budapest, Fehérvári út 213. szám alatti címen található, kivett piactér megnevezésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 2847 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**)

  
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

  
Startimmo Kft.

Vevő  
1

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

2. Szerződő Felek rögzítik, hogy I/1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem található, valamint annak III. részén az alábbi bejegyzés szerepel:
- 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 143531/1/2005/05.04.14.  
a T-70987 ttsz. számú térrajz alapján a 43015/2 hrsz-ú ingatlan megosztva 43015/6-7 helyrajzi számú ingatlanokra.
  - 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 104031/1/2016/15.12.22.  
Vezetékjog  
14 m<sup>2</sup> területre. VB-387/2015, vázrajz záradék 7103/779/2014.  
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 képviselőjében 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.

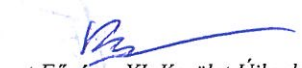
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos és ennek érdekében felmerülő ügyviteli feladatok teljes körű ellátására - ennek keretében a szerződés MNV Zrt. és Budapest Főváros Önkormányzata részére történő megküldésére - az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos 35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

**Abban az esetben, amennyiben a Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt. vagy a Budapest Főváros Önkormányzata gyakorolja az elővásárlási jogát, abban az esetben az adásvétel az ezen jogát gyakorló jogosulttal jön létre.**

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, a "BUDA-HOLD" Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1117 Budapest, Hunyadi, J. út 14.;

  
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

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

Vevő  
2

továbbiakban: BUDA-HOLD Kft.) által, amely hasznosítás keretében az Ingatlan helyiségei vonatkozásában a BUDA-HOLD Kft., mint Bérbeadó és a jelen Szerződés mellékletét képező bérlőlistán feltüntetett személyek, mint Bérlők között bérleti szerződés áll fenn.

Vevő a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan értékesítésére kiírt részletes pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően nyilatkozik, hogy nem áll szándékában a jelen pontban foglalt bérlőkkel fennálló jogviszonyt folytatni, ezért kéri Eladót, hogy a Szerződés Vevő által történt aláírását követően haladéktalanul intézkedjen a bérleti szerződések felmondása iránt, és a felmondás tényét a felmondás postai feladását igazoló feladóvevények vagy feladási jegyzék Vevő részére az [abraham.zsuzsa3@gmail.com](mailto:abraham.zsuzsa3@gmail.com) elektronikus levelezési címre történő megküldésével igazolja legkésőbb a jelen Szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül

## 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 állagát, műszaki állapotát, valamint felszereltségét megismerte, nem hagyatkozott az Eladó állításaira, jelen szerződés teljesítéseként 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 Startimmo Kft. vevő tette a legelőnyösebb ajánlatot.
4. Szerződő Felek az Ingatlan Vevő által fizetendő teljes vételárát (a továbbiakban: Vételár) **362.000.000,- Ft, azaz háromszázhatvankétfélmillió forint** összegben határozzák meg. A Vételarat ÁFA nem terheli.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételára pályázati eljárás során került kialakításra, így felek a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadását kizárják, illetőleg Vevő arról jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

## III./ A vételár teljesítése


1. Vevő pályázati ajánlata benyújtásakor **40.000.000,- Ft, azaz negyvenmillió forint** pályázati előleget már megfizetett Eladó részére, melynek megtörténtét az Eladó ezúton elismeri. 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 megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
2. 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 **322.000.000,- Ft, azaz háromszázhuszonekétfélmillió forint** összeget az Eladó **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett **11784009-15511001** számú bankszámlájára történő átutalással, melyről Eladó számlát állít ki.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

  
al

Startimmo Kft.

Vevő  
3

  
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

3. 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

1. 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 Inyvt. 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.
2. A tulajdonjog-bejegyzési engedély tartalmazza azt, hogy az Eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul és engedélyt ad ahhoz, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XI. kerület belterület 43015/7 hrsz.** alatt felvett, az ingatlan tulajdoni lapja szerint természetbeni címmel nem rendelkező, azonban 1116 Budapest, Fehérvári út 213. szám alatti címen található, kivett piactér megnevezésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 2847 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 1/1 arányú tulajdona - az Eladó tulajdonjogának törlesztésével egyidejűleg - a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (a továbbiakban: Tulajdonjog-bejegyzési engedély).
3. Eladó a tulajdonjog-bejegyzési engedély 6 eredeti példányát az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy az ügyvéd a letétbehelyezés tényét a jelen adásvételi szerződés Eladó által történő aláírásával egyidejűleg a Vevő felé írásban igazolja.
4. A letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt a szerződés hatályba lépése napja után kiadja a Vevő, továbbá a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala részére, amennyiben a Vevő a II/4. pontban megjelölt teljes Vételár megfizetését az átutalást végző bank által kiállított banki átutalási igazolás eljáró ügyvéd részére hitelt érdemlő módon történő bemutatásával igazolja és Eladó a teljes Vételár bankszámlán történő jóváírását 3 banki napon belül eljáró ügyvéd [csrziroda@csrziroda.hu](mailto:csrziroda@csrziroda.hu) e-mail címén megerősíti.

Amennyiben Eladó a Vételár III/1. pont szerinti számlán történő jóváírásáról a banki átutalási igazolás bemutatását követő 3 (három) banki munkanapon belül nem nyilatkozik, abban az esetben Felek vélelmezik a vételár hiánytalan megfizetését, és a tulajdonjog bejegyzési engedély a jelen pont szerint kiadható.

#### V./ Birtokátruházás

1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtoka az Eladó részére történő megfizetendő Vételár hiánytalan megfizetésének napjától számított 5 (öt) munkanapon belül kerül átruházásra a Vevő részére a Vevő által megtekintett, kiürített állapotban, oly módon, hogy a birtokátruházás – a Szerződés I/5. pontjában foglaltakra tekintettel – az Ingatlan azon helyiségei tekintetében, amelyek a birtokátruházás időpontjában még valamely bérlő birtokában vannak a Ptk. 5:3. § (4) bekezdése alapján a dolog kiadása iránti igénynek a Vevőre való átruházásával valósul meg, azon helyiségek tekintetében pedig, amely a birtokátruházás időpontjában üresen állnak a Ptk. 5:3. § (1) bekezdése alapján a dolog feletti tényleges hatalomnak az átengedésével 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.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

Startimmo Kft.

Vevő  
4

Készítettem és ellenjegyzem:  
Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Társ utca 5.  
Postacím: 1245 Budapest, Pf. 455 36071637  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamelyik, a jelen Szerződés aláírásának időpontjában az Ingatlan helyisége tekintetében bérleti jogviszonnal rendelkező Bérelő nem hagyja el a Szerződés I/5. pontja szerinti felmondásban meghatározott időpontig az általa bérelt helyiséget, illetve nem jelentkezik ki az Ingatlanból, úgy a bérlemény visszaszolgáltatására nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő 15 munkanapon belül Eladó a helyiség kiürítése, a bérelő kényszerkijelentése és az esetlegesen bejelentett székhely, telephely, fióktelep cégbírósági törlése iránti nemperes, szükség esetén peres eljárásokat megindítja.

Felek megállapodnak, hogy a Vevő a tulajdonjogának bejegyzését követően a jelen pontban foglaltak szerint indított nemperes, illetve peres eljárásokba jogutódként történő belépése iránt haladéktalanul intézkedik. Felek továbbá megállapodnak, hogy az Eladó által megbízott jogi képviselőt bízzák meg a jelen pont szerinti nemperes és peres eljárásokban történő képviseléssel az eljárások jogerős lezárultáig.

A nemperes, illetve a peres eljárásokkal kapcsolatban felmerült költségeket – beleértve a jogi képviselő munkadíját – az Eladó viseli.

Szerződő Felek már a jelen Szerződésben megállapodnak, hogy a jelen pontban foglalt rendelkezéseket irányadónak tekintik abban a kizárólagos esetben is, amennyiben Vevő a jelen Szerződés aláírását követően a Vevő 100%-os tulajdonát képező Start Realty Team Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1182 Budapest, Rudawszky utca 10.; cégjegyzékszám: 01-09-303818, adószám: 26136275-2-43; továbbiakban: „**Start Realty Team Kft.**”) részére értékesíti az Ingatlant.

## VI./ Szavatosság

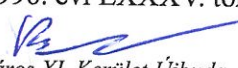
1. Eladó szavatosságot vállal a jelen adásvételi szerződés I/1. pontja szerinti Ingatlan – Szerződés I/2., I/4., I/5. és I/6. pontban foglaltakon kívüli – per- teher,- és igénymentességéért, valamint Vevő akadály- és korlátozásmentes birtoklásáért, és kijelenti, hogy az Ingatlanon harmadik személynek 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.
3. Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan területén elhelyezett – bele nem értve az Ingatlanon található felépítmény szerkezetében, annak építése során esetlegesen felhasznált vagy abba esetlegesen beépített veszélyes anyagokat – veszélyes hulladék nem található.

## VII./ Vevő kötelezettségvállalása

1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon jelenleg található meglévő épület a közép-hosszútávú hasznosítási szándék függvényében felújítandó vagy bontandó. Amennyiben az Ingatlanon levő jelenlegi épület elbontásra kerül Vevő a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanra esetlegesen tervezett új épület földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, vagy egyéb lakosságot kiszolgáló közösségi funkciókat fog elhelyezni.

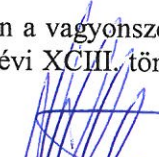
## VIII./ Költségek

1. A Vevők tudomással bírnak 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.

  
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

  
Startimmo Kft.

Vevő  
5

  
Készítettem és ellenjegyzem:  
an Újbudai Jogi Társaság  
Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, KASZ: 36071637  
Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

2. Felek kijelentik, hogy a vonatkozó hatályos adó- és illetékjogszabályok 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 Vevők kötelesek. Ennek megfelelően a Vevők kötelezik magukat, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját megfizeti az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtását megelőzően.
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. pontja szerinti hatálybalépésének feltételével, a hatálybalépést követő 8 napon belül kiállított számla alapján 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 képviselőt 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 vagyónáruházási illetékekkel, 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 vagyónáruházási 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. 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

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

Startimmo Kft.

Vevő  
6

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

kötelezettségeinek eleget tegyen, illetve a jelen adásvételhez szükséges dokumentumokban és a kapcsolódó eljáráshoz felhasználja.

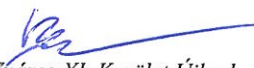
6. Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az 2017. évi LXXVIII. törvény 32-33. §-ban foglaltakra terjedhet ki. Szerződő Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a meghatalmazott ügyvéd az általuk bemutatott, személyazonosságukat igazoló okmányokról az 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 tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályaon 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.

7. 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

1. 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 Ingatlan vonatkozásában **2021. július 13.** napján készült **HET-01320633** számú energetikai tanúsítványt a Vevő részére a Szerződés aláírásával egyidejűleg átadja.
2. 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.
3. 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 tudásszerzéstől számított 30 napon belül egyoldalú nyilatkozattal elállhat a szerződéstől.
4. 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 közte és az együttműködő partnere között létrejött konzorciumi megállapodásban a Vevővel együttműködő partner kérte, hogy az együttműködésük során megvásárolt ingatlanok tulajdonjogát és használati jogát a Vevő, mint konzorciumvezető szerezzze meg.

  
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

  
Startimmo Kft.

Vevő  
7

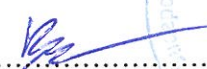
  
Készítettem és ellenjegyztem:  
Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Felső utca 31/2  
Postacím: 1245 Budapest, 36071637  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

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 akadályja nincs.

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. 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**  
2021 JÚL 21. **Önkormányzata**  
képviseli: Bakai-Nagy Zita Alpolgármester  
**Eladó**

Budapest, ..... napján


  
.....  
**Startimmo Kft.**  
képviseli: Ábrahám Zsuzsa 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