

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 4964/1 hrsz. alatt felvett, természetben 1114 Budapest, Himfy utca 2. „felülvizsgálat alatt” és 1118 Budapest, Ménesi út 16. szám alatti címen található, kivett lakóház, udvar megnevezésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 1117 m² 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**


Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata
Eladó


Startimmo Kft.
Vevő


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

belterület 4964/1 hrsz. alatt felvett, természetben a 1114 Budapest, Himfy utca 2. „felülvizsgálat alatt” és 1118 Budapest, Ménesi út 16. címen található, kivett lakóház, udvar megjelölésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 1117 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*).


2. Szerződő Felek rögzítik, hogy I/1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen szelvény nem található, valamint annak III. részén az alábbi bejegyzés szerepel:
 - 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/2/2021/12.01.19.
VezetékJog
14 m2 területre. 7103/407/2011.7103/408/2011.
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 bízta 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 a jelen 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. Erről 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.


Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata
Eladó


Startimmo Kft.

Vevő
2


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

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 pályázatás útján történt, mely során Startimmo Kft., Vevő tette a legelőnyösebb ajánlatot.
4. Szerződő Felek az Ingatlan Vevő által fizetendő teljes vételárát (a továbbiakban: Vételár) **462.600.000,- Ft, azaz négyszázhatvankétfélmillió-hatszázézer forint** összegben határozzák meg. A Vételárat 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 **50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió 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 **412.600.000,- Ft, azaz négyszáztizenkétfélmillió-hatszázézer forint** összeget az Eladó **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett **11784009-15511001** számú bankszámlájára történő átutalással, melyről Eladó számlát állít ki.
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.

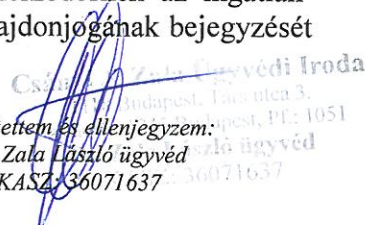
IV./ A tulajdonjog bejegyzése

1. A Felek megállapodnak abban, hogy - a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződésnek az ingatlan-nyilvántartást vezető szervezethez való benyújtásával együtt – a Vevő tulajdonjogának bejegyzését


Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata
Eladó


Startimmo Kft.

Vevő
3


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

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 adja ahhoz, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XI. kerület belterület 4964/1 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1114 Budapest, Himfy utca 2. „felülvizsgálat alatt”** és **1118 Budapest, Ménesi út 16.** címen található, kivett lakóház, udvar megjelölésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 1117 m² 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 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 kerül átruházásra a Vevő részére a Vevő által megtekintett, kiürített állapotban.
2. A birtokátruházásig 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 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.


Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata
Eladó


Startimmo Kft.

Vevő
4


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


2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan állagát, használatát akár jogilag, akár műszakilag akadályozó rejtett hibáról, vagy jelen adásvételi szerződést lényegesen befolyásoló körülményről nincs tudomása. Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a jelen Szerződés aláírásának napjáig sem helyi védettségi, sem műemléki eljárást nem indított az illetékes hatóságok előtt, továbbá nyilatkozik arról, hogy a Szerződés preambulumban megjelölt pályázati felhívás közzététele óta felújítást sem eszközölt az Ingatlan vonatkozásában.

VII./ Felek kötelezettségvállalásai

1. Vevő a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjogának bejegyzésétől számított 6 hónapon belül megkezdje az Ingatlan felújítását, amelynek keretében az Ingatlan homlokzatát, külső kialakítását - a javítási munkálatokon, valamint az Ingatlanra falaira felfutott növényzet eltávolításán kívül - a birtokátruházás időpontjában fennálló kialakítással azonos formában tartja meg.
2. Vevő nyilatkozik és tájékoztatja Eladót, hogy a felek képviselőinek 2021. május 13. napján történt személyes egyeztetésén elhangzottakról készült jegyzőkönyv tartalmának megfelelően a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően elsődlegesen az Ingatlan felújítását kívánja megvalósítani, valamint 150 napon belül kezdeményezi az épület helyi védettség alá helyezését, amelynek sikeres elbírálását követően kezdeményezni kívánja az Ingatlan műemléki védelem alá helyezését is.
3. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy amennyiben Vevő a Szerződés hatálybalépését követő 5 (öt) napon belül megindítja az Ingatlanon található felépítmény kerületi helyi védettség alá helyezése iránti eljárást, abban az esetben az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségén a fenti védettségi eljáráshoz szükséges örökségvédelmi dokumentációt és értékleltárt elkészítteti és a helyi védettségi eljárás során megtartott egyeztetésekre – a Vevő érdekeinek érvényesítése érdekében – a Vevőt, mint az Ingatlan tulajdonjogának várományosát is meghívja.
4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a VII/3. pont szerinti, hatálybalépést követő 5 (öt) napos határidőn belül nem indítja meg az Ingatlanon található felépítmény kerületi helyi védettség alá helyezése iránti eljárást, abban az esetben Eladó is jogosult döntése alapján a VII/3. pont szerinti feltételek szerint az eljárás megindítására és lefolytatására.

VIII./ Visszavásárlási jog alapítása

1. A Felek ezennel az Eladó javára a Szerződés VII/1. és VII/2. pontjában foglalt kötelezettségvállalások maradéktalan teljesülésének időpontjáig, de legkésőbb a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 6 hónap határozott ideig visszavásárlási jogot, valamint a visszavásárlási jog alapításával egyidejűleg a visszavásárlási jog biztosítására elidegenítési tilalmat alapítanak az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára.
2. Eladó visszavásárlási joga abban az esetben nyílik meg, amennyiben Vevő a Szerződés hatálybalépését követő 150 napon belül nem kezdeményezi az Ingatlan helyi védettség alá helyezését, vagy az Ingatlan helyi védettség alá helyezése iránti eljárást megindító kérelmét a visszavásárlási jog fennállása alatt visszavonja, továbbá abban az esetben is, amennyiben Vevő a visszavásárlási jog fennállása alatt – azaz a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 6 hónapon belül – nem kezdi meg az Ingatlan felújítását.

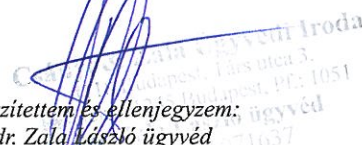

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata
Eladó




Startimmo Kft.

Vevő
5


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


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


Az Ingatlan helyi védettség alá helyezése iránti kérelmének benyújtását Vevő az iktatott kérelem bemutatásával, az Ingatlan felújításának megkezdését pedig írásbeli bejelentéssel köteles igazolni Eladó részére.

3. A visszavásárlási jog VIII/2. pont szerinti megnyílt esetén Eladó a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozatával és **462.600.000,- Ft, azaz négyszázhatvankétfélmillió-hatszáz ezer forint** összegű visszavásárlási árnak a Vevő **Raiffeisen Bank Zrt**-nél vezetett **12001008-01457261-00100007** számú bankszámlájára banki átutalás útján történő egyidejű megfizetése mellett jogosult gyakorolni visszavásárlási jogát.
4. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő által a visszavásárlási jog gyakorlásának napjáig az ingatlan felújítására fordított és bizonylattal igazolt költségei tekintetében a visszavásárlási jog gyakorlását követő 60 napon belül elszámolnak.
5. A Felek a jelen Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és engedélyüket adják ahhoz, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XI. kerület belterület 4964/1 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1114 Budapest, Himfy utca 2. „felülvizsgálat alatt”** és **1118 Budapest, Ménesi út 16.** címen található, kivett lakóház, udvar megjelölésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 1117 m² alapterületű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára az Eladó javára visszavásárlási jog, valamint a visszavásárlási jog alapításával egyidejűleg a visszavásárlási jog biztosítására elidegenítési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
6. A Vevő a jelen Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben az Eladó él visszavásárlási jogával, és a visszavásárlási árat számára maradéktalanul megfizette, amelyet a földhivatali eljárásban banki terhelési értesítővel igazol, akkor minden további engedélye vagy nyilatkozata nélkül a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XI. kerület belterület 4964/1 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1114 Budapest, Himfy utca 2. „felülvizsgálat alatt”** és **1118 Budapest, Ménesi út 16.** címen található, kivett lakóház, udvar megjelölésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 1117 m² alapterületű ingatlan 1/1 arányú tulajdona vonatkozásában - az Vevő tulajdonjogának törlésével egyidejűleg - az Eladó tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
7. Vevő köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a visszavásárlási jog gyakorlását meghiúsítaná vagy korlátozná.
8. Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó ügyvéd által ellenjegyzett okiratot állít ki és annak 6 eredeti példányát az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnél helyez letétbe, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XI. kerület belterület 4964/1 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1114 Budapest, Himfy utca 2. „felülvizsgálat alatt”** és **1118 Budapest, Ménesi út 16.** címen található, kivett lakóház, udvar megjelölésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 1117 m² alapterületű ingatlan 1/1 arányú tulajdona vonatkozásában bejegyzett visszavásárlási jog, valamint a visszavásárlási jogot biztosító elidegenítési jog törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból (továbbiakban: **„Törlési engedély”**).

Az adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnél a letétbehelyezés tényét a Vevő felé írásban igazolja.

A letétkezelő ügyvéd a Törlési engedélyt kiadja a Vevő részére, valamint benyújtja az illetékes földhivatalhoz az alábbi vagylagos feltételek bármelyikének teljesülését követő 15 napon belül:

- a) Eladó a visszavásárlási jogát a Vevő tulajdonjogának bejegyzését követő 6 hónapon belül nem gyakorolja és a visszavásárlási jog megszűnik, vagy


Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata
Eladó


Startimmo Kft.

Vevő
6


Készítettem és ellenjegyzem:
dr. Zala László ügyvéd
KASZ: 96071637

- b) Vevő a tulajdonjogának bejegyzését követő 6 hónapon belül megkezdi az Ingatlan felújítását és az Ingatlan – vagy a Vevő vagy harmadik személy által kezdeményezett eljárás eredményeképpen – helyi védetség alá kerül, vagy a helyi védetség alá helyezés iránti eljárás az Önkormányzatnak felróható okból meghiúsul, illetve
- c) Vevő független igazságügyi szakértő által kiállított szakvéleménnyel igazolja, hogy az épület műszakilag felújításra alkalmatlan, és ezen igazolásban foglaltakat az Eladó saját, függetlenül igazságügyi szakértője is megállapítja. Amennyiben az Eladó és a Vevő által felkért szakértők egymásnak ellentmondó megállapítást tesznek az Ingatlannal kapcsolatban, a Felek közösen jelölnek ki egy harmadik független igazságügyi szakértőt, akinek a megállapításait feltétel nélkül elfogadják.
9. Felek megállapodnak, hogy 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 értékesíteni kívánja az Ingatlant, és a Start Realty Team Kft. közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalásban nyilatkozik arról, hogy a jelen Szerződés rendelkezéseit megismerte, megértette és magára nézve is kötelezőnek fogadja, valamint a Vevő kötelezettségvállalásait a jelen Szerződésben foglalt feltételek szerint teljesíti, akkor Eladó vállalja, hogy a Vevő jelen pontban foglalt értékesítéssel kapcsolatban benyújtott kérelme esetén ügyvéd által ellenjegyzett hozzájáruló nyilatkozatot bocsát ki, amelyben egy alkalommal engedélyezi a kizárólag a Start Realty Team Kft. részére történő tulajdonosváltás földhivatali átvezetését.

Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban foglalt tulajdonátruházás, illetve az azzal kapcsolatban felmerült bármilyen költség, adó vagy illeték nem tartozik a VIII/4. pont szerint az ingatlanra fordított költségek körébe, ezen költségekkel kapcsolatban a Felek nem kötelesek elszámolni, ezen költségeket kizárólag a Vevő és a Start Realty Team Kft. vállalja megfizetni.

IX./ 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 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 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.
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 százaléka + Áfa összegű ügyvédi díját megfizeti.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata
Eladó

Startimmo Kft.
Vevő

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

IX./ Meghatalmazás és tájékoztatás

1. Szerződő Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárásban való képviselettel 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 képviselet 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 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 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 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

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata
Eladó

ca

Startimmo Kft.

Vevő
8

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

kezelése 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.


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.

XI./ 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 **2019. január 6.** napján készült **HET-00890808** 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 tudomásszerzéstől 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 szerezze meg.

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.

5. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket elsősorban békés úton, tárgyalások során kísérlik meg rendezni, ennek eredménytelensége esetén a jogvita eldöntésére a Polgári perrendtartásról szóló 2017. évi CXXX. törvény 25. § szerinti általános illetékességgel bíró bíróság illetékes.


Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata
Eladó


Startimmo Kft.
Vevő


Készítettem és ellenjegyzem:
dr. Zala Császár ügyvéd
KASZ: B6071637

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 10 (tíz) 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.



2021 JÚL 20.
**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
 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 napján:



2021 JÚL 20.

Jelen okiratot Budapesten, 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: 1243 Budapest, Társ utca 3.
 Dr. Zala László ügyvéd
 KASZ: 36071637