

# 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: dr. László Imre Polgármester) (továbbiakban „Önkormányzat” / **Eladó**),

másrészről

**Szy Victória**

(a továbbiakban: **Vevő**)

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

## I./ Az ingatlan

- Szerződő Felek a 2021. május 6. napján kelt, a TAKARNET internetes rendszerről lekért nem hiteles teljes tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy 345/1065 arányban Eladó és 720/1065 arányban Vevő osztatlan közös tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XI. kerület belterület 1672/7 hrsz.** alatt felvett, természetben „címkézés alatt” megnevezéssel található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 1065 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- Szerződő Felek rögzítik, hogy I/1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel. Szerződő Felek rögzítik, hogy I/1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzés olvasható:
  - bejegyző határozat, érkezési idő: 45217/1/2021/20.12.22  
- a T-101235 számú változási vázrajz alapján kialakítva a Budapest belterület 1672 helyrajzi számú, 3202 m<sup>2</sup> területű, 1673/1 helyrajzi számú, 1189 m<sup>2</sup> területű, 1673/2 helyrajzi számú, 1188 m<sup>2</sup> területű, 1674/1 helyrajzi számú, 1144 m<sup>2</sup> területű, és 1674/2 helyrajzi számú, 1142 m<sup>2</sup> területű ingatlanok újraosztása során.
- 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.) elővásárlási jog illeti meg.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

Szy Victória

Vevő

1

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

Eladó az elővásárlási joggal kapcsolatos és ennek érdekében felmerülő ügyviteli feladatok teljes körű ellátására - ennek keretében a szerződés MNV Zrt. és Budapest Főváros Önkormányzata részére jelen adásvételi szerződés ellenjegyzését követő 5 munkanapon belül postai úton 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 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.

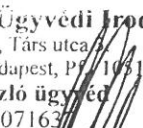
**A jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés azon a napon lép hatályba, amelyen a jelen pont szerinti elővásárlási jogosultak lemondó nyilatkozata az Eladónak kézbesítésre került vagy az elővásárlási jog gyakorlására küldött felhívás elővásárlásra jogosultak által igazoltan történt átvételtől számított 35 (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.**

## II./ A szerződés tárgya, vételár

1. Eladó az Ingatlan I/1. pontban rögzített, 345/1065 arányú tulajdoni hányadot – amely természetben 345 m<sup>2</sup> nagyságú területnek felel meg – 1/1 arányban eladja, Vevő 1/1 arányban az általa megismert és körüljárt állapotban megvásárolja az I/1. pont szerinti Ingatlant.
2. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonosaként a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlant megtekintette, annak állagát, állapotát megismerte, nem hagyatkozott az Eladó állításaira, jelen szerződés teljesítéseként elfogadja.
3. Az adásvételi szerződésre a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata **Polgármestere által a 538/2021. (III.26.) XI.ÖK. Polgármesteri határozat** és a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata **33/2012. (VI.6.) XI. ÖK.sz. rendelet** alapján kerül sor.
4. Szerződő Felek az Ingatlan Vevő által fizetendő teljes vételárát (a továbbiakban: Vételár) **nettó 18.700.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió-hétszázézer forint + ÁFÁ-ban, azaz bruttó 23.749.000,- Ft, azaz bruttó huszónhárommillió-hétszáznegyvenkilencezer forint** összegben határozzák meg.
5. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan adásvételére a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesterének Polgármesteri határozata és a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2012. (VI. 6.) önkormányzati rendelete 15.§ (1) bekezdése és a 15. § (11) bekezdés h) pontja alapján kerül sor.
6. Felek a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadását kizárják, illetőleg Vevő arról jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

  
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó

Szy Victória  
Vevő

  
Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Társ utca 3.  
Postacím: 1245 Budapest, Pf. 1061  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

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

### III./ A vételár teljesítése

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés hatályba lépésétől és az Eladó által az I/3. pont szerint küldött értesítés kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül köteles megfizetni a teljes Vételárat, azaz **bruttó 23.749.000,- Ft, azaz bruttó huszonhárommillió-hétszáznegyvenkilencezer forint** összeget az Eladó **OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett **11784009-15511001-00000000** számú bankszámlájára történő átutalással vagy befizetéssel.
2. Az Eladó kijelenti, hogy a teljes Vételár átvételével – a fentiek szerinti bankszámlára történő átutalása esetén - a szerződés tárgyát képező ingatlan-illetőséggel összefüggésben semmiféle további igényt nem támaszt a Vevővel szemben.
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 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.
2. 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 1672/7 hrsz.** alatt felvett, természetben „címkézés alatt” megnevezéssel található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 1065 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan vonatkozásában - az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg - a Vevő tulajdonjoga **345/1065** tulajdoni arányban vétel 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 [csrziroda@csrziroda.hu](mailto:csrziroda@csrziroda.hu) címen e-mailben haladéktalanul, de legkésőbb a teljes Vételár jóváírását követő 2 (kettő) munkanapon belül írásban tájékoztatja. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó a jelen pontban vállalt kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy Vevő válik jogosulttá a teljes Vételár teljesítésének hiteles bankszámla kivonattal történő igazolására. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha az Eladó a tulajdonjog átruházó nyilatkozat aláírásával késedelmeskedik, kamat fizetésére is köteles a teljes Vételár összege után. A késedelmi kamat mértéke: a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese. A késedelem 30. (harmincadik) napjától a Vevőt megilleti a szerződéstől való elállás joga.

### V./ Birtokba lépés

1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó részére történő megfizetendő Vételár hiánytalan megfizetésének napjától számított 5 (öt) munkanapon belül lép Vevő az ingatlan birtokába.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

Önkormányzata

Eladó

Szy Viciória

Vevő

3

Készítettem és ellenjegyzem:

Csányi & Zala ügyvédek

1118 Budapest, Kazinczy utca 60/71637

Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051

Dr. Zala László ügyvéd

KASZ: 36071637

2. A birtokbaadásig 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 birtokbaadásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. Ezen birtokbaadás 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.
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 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 folyamatos megbízás keretében kerül elszámolásra. Vevő vállalja, hogy a vételár megfizetésével egyidejűleg, az ingatlan adásvételi szerződést készítésében közreműködő, azt ellenjegyző ügyvéd részére, számla ellenében köteles a bruttó vételár rá eső 1,5% + Áfa, azaz a vételár másfél százalék + Áfa összegű ügyvédi díját megfizetni.
2. Egyebekben a felmerült és jelen Ingatlan Adásvételi Szerződésben nem szabályozott költségeiket a Felek maguk viselik akként, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megfizetésére az 1996. évi LXXXV. törvény 32/E. §-ának (1) bekezdése szerint Vevő köteles.
3. Jelen tulajdonjog átruházásból származó visszerthes vagyónátruházás illetéke Vevőt terheli. Ennek megfelelően a Vevő kötelezi magát, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját megfizeti az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtását megelőzően. 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.

## VIII./ Meghatalmazás és tájékoztatás


1. Szerződő Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárásban való képviseléssel megbízzák és meghatalmazzák 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.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata  
Eladó  


Szy Victória

Vevő

4

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

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 vagyónátruházási 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 vagyónátruházási 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.

## IX./ 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 nem tartozik.
2. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 17.§, valamint az építmény-, és telekadóról szóló 41/2010. /XII.20./ XI. ÖK. sz. rendelet 11.§ bekezdése alapján telekadó 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 magyar, cselekvőképes nagykorú állampolgár. 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

Szy Victoria

Vevő


5

Készítettem és ellenjegyzem:  
Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, T.É. Sz. 36071637  
Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051  
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. Jelen adásvételi szerződés 6 (hat) számozott oldalból és 8 (nyolc) darab egymással azonos példányban készült.

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

*Kelt: B u d a p e s t, 2021. május 6.*

  
 Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
 Önkormányzata  
 képviseli: Dr. László Imre Polgármester  
 Eladó

Szy Victória

Vevő

Budapest, .....2021.MÁJ.27... napján

Budapest, 2021. május 6. napján

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatalának jegyzője a fenti szerződést ellenjegyzem Budapesten .....2021.MÁJ.17.....napján.



2021 MÁJ 27.

Jelen okiratot készítettem és Budapesten, ..... napján 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