

**E l ő s z e r z ő d é s**  
**/ingatlan adásvételéről/**

amely létrejött egyrészről

**Budakalász Város Önkormányzata** (törzsszám: 730963, adószám:15730961-2-13, statisztikai azonosítója:15730961-8411-321-13; képviseli:Rogán László polgármester) 2011 Budakalász, Petőfi tér 1. mint eladó, **továbbiakban Eladó**, másrészt pedig

**Az MNS WEB Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégszám:13-09-173497, adószám:25113329-2-13, statisztikai számjel:25113329-6810-113-13., képviseli:Jármay Tamás ügyvezető) 2013 Pomáz, József Attila utca 26. szám alatti működő magyar gazdasági társaság, **továbbiakban Vevők**, együttes említésük esetén, mint **Szerződő Felek** között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

**1. Az előszerződés tárgya**

**1.1** Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által **Budakalász, belterület 1294/6 hrsz** alatt bejegyzett 1887 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett udvar és üzemi épület” megjelölésű ingatlan, mely természetben a 2011 Budakalász, Mályva utca 14294/6 hrsz. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található (továbbiakban Ingatlan).

(Jogszályváltozás következtében 2015. évtől a tulajdoni lapon szereplő cím az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 25/A § (4) bekezdése alapján a központi címregiszterből (KCR) történő automatikus adatátvitel útján válik az ingatlan-nyilvántartás részévé. A központi címregiszterből történő adatátvitel lefolytatásáig az Inytv. 95. § (3) bekezdése alapján a tulajdoni lapon a cím mellett a „felülvizsgálat alatt” megjegyzést, a KCR hatálya alatt álló címmel nem rendelkező ingatlanok esetében a „címképzés alatt” megjegyzést kell megjeleníteni)

Eladó pályázatot írt ki a fenti Ingatlan értékesítésére a 44/2008 (XII.1.) rendelete alapján. A pályázaton a nyertes ajánlatot a Vevő adta be.

**1.2** Felek rögzítik, hogy A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint minden helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot, minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg. Eladó vállalja, hogy az elővásárlási jog jogosultját az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlatról a végleges adás-vételi szerződés megkötésétől számított 5 napon belül értesíti.

**1.3** Felek rögzítik, hogy Eladó a fenti ingatlan átminősítését kezdeményezi az általa elkészítettett változási vázrajz szerint „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanra, mellyel kapcsolatban a földhivatali és önkormányzati eljárást megindítja oly módon, hogy ezen eljárás lebonyolításával megbízza és meghatalmazza az MNS WEB Kft. Vevőt.

**1.4** Felek kinyilvánítják azon szándékukat, hogy a fentiek szerint az Eladó tulajdonába kerülő 1887 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban Ingatlan) tekintetében egymással a jelen előszerződés aláírását követő 180 munkanapon belül adásvételi szerződést kötnek a jelen előszerződésben meghatározott tartalommal.


Felek megállapodnak, hogy az ingatlan átminősítése során egymással mindenben együttműködve járnak el. Felek rögzítik, hogy az átminősítéssel kapcsolatos minden költség a Vevőt terheli.

**1.5** Szerződő felek szándéka az előzőekben részletezettek szerint létrejövő 1887 m<sup>2</sup> területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának elidegenítésére, illetve Vevő általi minden korlátozástól és tehertől mentes megszerzésére irányul. Ezen cél által vezérelve Eladó az adásvételi előszerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant természetes és törvényes tartozékaival Vevőnek eladja, amelyet Vevő 1/1 arányban megvásárol.

Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük jelen előszerződés aláírásával szerződéskötési kötelezettség keletkezik.

**1.6** Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevőt vevőkijelölési jog illeti meg, azaz a végleges szerződéskötés időpontjáig maga helyett másik vevőt, vagy vevőket jogosult megjelölni.

  
Budakalász Város Önkormányzata Eladó  
képv:Rogán László polgármester

  
MNS WEB Szolgáltató Kft. Vevő  
képv:Jármay Tamás ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem:

dr. Takács Judit ügyvéd (1139 Budapest, Petneházy u. 38-42. B/3/4.)  
Budakalász, 2016. július 6.

  
**DR. TAKÁCS JUDIT**

ügyvéd  
1139 Bp., Petneházy u. 38-42. B/3/4  
Tel.: 06-30-9549549

## 2. Vételár megfizetése

Szerződő felek az Ingatlan vételárát kölcsönös egyetértésük alapján **40.000.000.-Ft, azaz Negyvenmillió Forint** összegben állapítják meg, melynek kiegyenlítése Vevő által az alábbiak szerint történik:

**2.1** Vevő a vételárból **1.000.000.-Ft, azaz Egymillió Forint** összeget a pályázathoz az ajánlati kötöttsége biztosítékeként már befizetett, mely összeget az Eladó a vételárba beszámítja.

**2.2** Vevő a vételárból további **3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió Forint** összeget a jelen előszerződés megkötésének napján indított átutalással megfizet az Eladónak a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00173183-00100006 számú költségvetési számlájára.

A Felek rögzítik, hogy a Vevő által így megfizetett 4.000.000.-Ft összeg, azaz a vételár 10%-a, foglalónak minősül.

Szerződő Felek kijelentik, hogy kölcsönösen tisztában vannak a foglaló jogi természetével, amely szerint az adásvétel meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben az adásvételi szerződés meghiúsulásáért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Az adásvételi szerződés teljesítése estén a foglaló a vételárba beszámít.

**2.3** Vevő a vételárból további **6.000.000.-Ft, azaz Hatmillió Forint** összeget, mint első vételárrészt a jelen előszerződés aláírásától számított 15 banki napon belül köteles megfizetni átutalással az Eladónak a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00173183-00100006 számú költségvetési számlájára.

**2.4** A vételár fennmaradó részét, **30.000.000.-Ft, azaz Harmincmillió Forint** összeget a Vevő a végleges adás-vételi szerződés megkötésétől számított 3 banki napon belül fizeti meg Eladónak a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00173183-00100006 számú költségvetési számlájára.

Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az állam az elővásárlási jogával él, úgy a Vevő által már megfizetett összeget az Eladó 8 (nyolc) banki napon belül a Vevőnek az OTP Bank-nál vezetett 11742520-20002152 számú számlájára visszautalja.

**2.5** Felek rögzítik, hogy teljesítésnek a vételár Eladó számláján történő jóváírás napját fogadják el.

Felek rögzítik, hogy a fizetési határidők szigorú határidőnek minősülnek, azaz amennyiben Vevő a teljes vételárát az itt meghatározott időben nem utalja át a jelen szerződésben meghatározott módon, úgy Eladó a jelen szerződéstől - a teljesítéshez fűződő érdek bizonyítása nélkül - a Vevőhöz címzett egyoldalú írásos nyilatkozattal elállhat.

**2.6** A jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a telken lakóépületet épít a HÉSZ szerinti szabályok betartásával és településvéleményezési eljárás lefolytatásával. A vevők a településvéleményezési eljárás során megfogalmazott javaslatokat a tervbe kötelesek beépíteni. Ennek a kötelezettségnek a biztosítására a Vevő 15.000.000.-Ft, azaz Tizenötmillió Forint összeget kártérítési átalányként a 2.4 pontban meghatározott utolsó vételár-rész megfizetésével egyidejűleg letétbe helyez az Eladónak erre a célra rendelkezésre álló, a Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00173183-01300003 számú elkülönített számlájára. Ezen összeg megfizetésének elmulasztása, vagy 30 napot meghaladó késedelme esetén az Eladót elállási jog illeti meg, melyet a Vevőhöz címzett egyoldalú nyilatkozattal gyakorolhat.

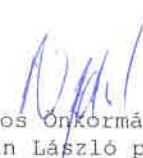
A HÉSZ-nek megfelelő építés esetén az épület 70%-os készültségi fokozatánál a Főépítész nyilatkozata alapján a letétbe helyezett összeg a Vevő részére visszajár.


Abban az esetben, ha a Vevő a jelen pontban foglalt kötelezettségének a használatbavételi engedély megszerzéséig nem tesz eleget, a Főépítész határozata alapján a letett összeg az Eladót illeti meg minden további bizonyítási eljárás nélkül.

**2.7** Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Vevő jogosult építési bejelentés megtételére, azonban a kivitelezést nem kezdheti meg.

## 3. Birtokbaadás


**3.1** Vevő az Ingatlant természetben is megtekintette és megismerte.

  
Budakalász Város Önkormányzata Eladó  
képv: Rogán László polgármester

  
MNS WEB Szolgáltató Kft. Vevő  
képv: Jármy Tamás ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem:

dr. Takács Judit ügyvéd (1139 Budapest, Petneházy u. 38-42. B/3/4.)  
Budakalász, 2016. július 6.

  
**DR. TAKÁCS JUDIT**  
ügyvéd  
1139 Bp., Petneházy u. 38-42. B/3/4  
Tel.: 06-30-9549549

**3.2 Szerződő felek megállapodnak** abban, hogy Eladó az Ingatlant a teljes vételár megfizetésekor a Vevő birtokába adja.

Vevő a végleges birtokba lépés napjától viseli az Ingatlan terheit, húzza annak hasznait, az ezzel kapcsolatos elszámolást Felek egymás között a birtokbaadáskor rendezik.

A Felek a birtokbaadás napján jegyzőkönyvbe rögzített mérőórák száma és állása alapján a költségekkel elszámolnak.

#### 4. Ingatlan-nyilvántartás

Eladó az Ingatlan feletti tulajdonjogot a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja.

#### 5. Szavatosság

Okiratszerkesztő ügyvéd beszerezte az Ingatlan 2016. július 5. napján kiállított hiteles tulajdoni lap másolatát, mely tanúsítja, hogy az Eladó tulajdonjoga 32256/2007.02.07. számon bejegyzésre került.

A tulajdoni lapon az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

- 3. sz. alatt az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett elektromos vezetékjog 9 m2 területre
- 4. sz. alatt az ELMŰ Hálózati Kft. javára vezetékjog a VMB-15/2011 - oszlop, vezeték és biztonsági övezet OTR állomás és OK. biztonsági övezet 30 m2 területre

Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Eladó - az ingatlan-nyilvántartás adatain túl is - kifejezett szavatosságot vállal az iránt, hogy a végleges adás-vételi szerződés megkötésének időpontjában az Ingatlan per-, teher- és igénymentes lesz (kivéve a bejegyzett vezetékjogokat).

Eladó szavatolja, hogy a birtokbaadás napján, az Ingatlanon harmadik személynek nem lesz olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, továbbá e jogügylet hitelezői igényt nem sért.

#### 6. Nyilatkozatok

**6.1** Vevő kijelenti, hogy működő magyar gazdasági társaság, nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás hatálya alatt, tulajdonszerzésének korlátja, akadálya nincs.

Eladó kijelenti, hogy helyi költségvetési szerv, mely rendelkezik mindenfajta jogosultsággal, mely a jelen előszerződés és a végleges adás-vételi szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges.

Eladó kijelenti, hogy nem áll csőd eljárás alatt, továbbá nincs olyan köztartozása, mely a jelen szerződés teljesülését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné.

**6.2** Felek a jelen előszerződés és a végleges adás-vételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével dr. Takács Judit ügyvédet (1139 Budapest, Petneházy u. 38-42. B/3/4.) bízzák meg.

A Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a részükre teljes körű tájékoztatást adott mind a tényállás, mind pedig az Ingatlan jogi helyzetét illetően, mind pedig a hatályos illeték és adójogszabályokról, így jelen szerződés ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

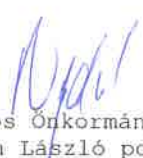
Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló 1998. évi. XI. törvény 27/B-27/D. § -ban, valamint az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze.


#### 7. Költségviselés

A jelen előszerződés és a végleges szerződés megkötésével kapcsolatban, valamint az ingatlan átminősítésével kapcsolatban felmerülő ügyvédi és egyéb költségek, illetve a tulajdonjog átírásával felmerülő költségek Vevőt terhelik.

#### 8. Egyebek

Jelen adásvételi előszerződéssel kapcsolatos minden jognyilatkozat a másik féllel érvényesen csak írásban közölhető. Az írásban megtett nyilatkozatokat személyesen, átvételi elismervény ellenében átadva, avagy postán, tértivevényes ajánlott küldeményként elküldve kell a címzettet közölni. A közlés időpontja az átvételi elismervényen vagy a tértivevényen megjelölt időpont.

  
Budakalász Város Önkormányzata Eladó  
képv: Rogán László polgármester

  
MNS WEB Szolgáltató Kft. Vevő  
képv: Jármy Tamás ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem:

dr. Takács Judit ügyvéd (1139 Budapest, Petneházy u. 38-42. B/3/4.)  
Budakalász, 2016. július 6.

  
DR. TAKÁCS JUDIT

ügyvéd  
1139 Bp., Petneházy u. 38-42. B/3/4  
Tel.: 06-30-9549549


Közöltnek tekintendő a nyilatkozat akkor is, ha a postai küldeményt a címzett nem veszi át, nem keresi, az átvételt megtagadja, vagy e szerződésben rögzített értesítési címéről - a másik fél előzetes írásbeli értesítése nélkül - elköltözik.


Jelen előszerződés az aláírás napján lép hatályba. Felek között korábban létrejött tárgybeli szóbeli és írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik.

Jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A felek jelen előszerződést elolvasták, annak tartalmát megismerték és, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, 6 eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Budakalász, 2016. július 6.

  
Budakalász Város Önkormányzata Eladó  
képv: Rogán László polgármester

  
MNS WEB Szolgáltató Kft. Vevő  
képv: Jármy Tamás ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem:

dr. Takács Judit ügyvéd (1139 Budapest, Petneházy u. 38-42. B/3/4.)  
Budakalász, 2016. július 6.

  
DR. TAKÁCS JUDIT

ügyvéd  
1139 Bp., Petneházy u. 38-42. B/3/4  
Tel.: 06-30-9549549