

U/13/5/2015.

## Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről


a **Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat** (képviseli: **Borszéki Gyula** alpolgármester, törzskönyvi azonosító: 735760; adószám: 15735760-2-41; KSH statisztikai számjele: 15735760-8411-321-01, 1139 Budapest, Béke tér 1.), mint Eladó (továbbiakban: **Eladó**)

másrészről


a **KARTÁCS 8. Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** rövidített cégneven: KARTÁCS 8. Ingatlanfejlesztő Kft.  
képviseli: Ágh Attila, ügyvezető  
statisztikai szám: 25116308-6810-113-01.  
adószáma: 25116308-2-41.  
cégjegyzékszám: 01-09-200686  
székhely: 1139 Budapest, Kartács utca 6., I/5.  
mint Vevő (továbbiakban: **Vevő**)

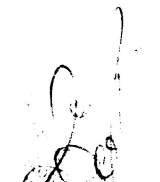
együttes említésük esetén **Szerződő Felek** között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1. Az **Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatalánál a **27504** hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XIII. Kartács u. 8. szám alatti 923 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).
2. Az **Eladó** Képviselő-testületének Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottsága a 196/a/2014.(X.30.) számú határozatával döntött az 1. pontban leírt ingatlan árverésen történő értékesítésről.
3. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Eladó** eladja, **Vevő** megveszi az 1. pontban leírt ingatlant a jelen adásvételi szerződés feltételei szerint.
4. **Vevő** az ingatlan megvásárlására vonatkozó jogát a 2014. december 18. napján megtartott árverésen tett ajánlata szerint 55.000.000 Ft + 14.850.000 Ft Áfa, mindösszesen 69.850.000 Ft, azaz Hatvankilencmillió-nyolcszázötvenezer Forint áron nyerte el.

  
Borszéki Gyula  
XIII. ker. Önkormányzat  
Eladó



  
KARTÁCS 8.  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
Vevő

  
Dr. Balogh Tünde  
ügyvéd


5. **Vevő** a teljes vételárat az árverési kiírás 7.1.2. pontja alapján az adásvételi szerződés megkötésének napját követő 6 hónapon belül, a jelen pontban meghatározott időpontig köteles átutalással megfizetni az **Eladó** 11784009-15513003-00000000 számú költségvetési elszámolási számlaszámára. **Eladó** jogosult az adásvételi szerződéstől elállni, ha a **Vevő** a jelen pontban meghatározott határidőn belül nem fizeti meg az ingatlan teljes vételárát. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Vevő** a nettó kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő összeget, 5.500.000 Ft-ot, azaz ötmillió-ötszázezer Forintot az árverési kiírás 5.1. pontjának megfelelően árverési díj jogcímen megfizetett **Eladónak**.

**Szerződő Felek** rögzítik, hogy az árverési kiírás 7.1.2. pontja alapján halasztott fizetési konstrukció esetén a **Vevő** köteles a foglaló mértékét a vételár 20 %-ra kiegészíteni a szerződés megkötésével egy időben. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az árverési kiírás 7.1.2. pontja alapján a **Vevő** a jelen szerződés megkötésével egy időben megfizetett **Eladó** 11784009-15513003-06530000 számú letéti bankszámlájára 5.500.000 Ft összeget. **Szerződő Felek** a **Vevő** által megfizetett mindösszesen 11.000.000 Ft, azaz Tizenegymillió Forint összeget az árverési kiírás 7.1.2. pontja alapján foglalónak tekintik. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, melynek értelmében a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen fizeti vissza.


**Vevő** köteles a vételárból fennmaradó 44.000.000 Ft, azaz Negyvennégy-millió Forint vételárrészletet és a teljes vételár után fizetendő általános forgalmi adó összegét 14.850.000 Ft, azaz Tizenegymillió-nyolcszázötvenezer Forint összeget legkésőbb **2015. július 10. napjáig** megfizetni **Eladó** 11784009-15513003-00000000 számú költségvetési elszámolási számlaszámára

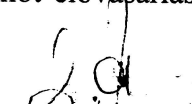
A jelen pont szerint megfizetett foglaló kizárólag akkor kerülhet átutalásra az **Eladó** 11784009-15513003-00000000 számú költségvetési elszámolási számlaszámára, ha a Fővárosi Önkormányzat és a Magyar Állam a jogszabályon alapuló, a jelen szerződés 7. pontjában meghatározott elővásárlási jogáról írásban lemondott, és a lemondó nyilatkozatot az **Eladó** a **Vevő** részére igazolható módon átadta, vagy a Fővárosi Önkormányzat és a Magyar Állam az elővásárlási jogáról a felszólítás kézhezvételétől számított 35 napon belül nem nyilatkozik.

- 6 **Vevő** a szerződés tárgyát képező ingatlant az árverési kiírásban foglaltak alapján, valamint az általa ismert és a helyszínen megtekintett állapotban vásárolja meg. **Vevő** megismerte az ingatlan beépíthetőségére vonatkozó Budapest Főváros XIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatot, az ahhoz kapcsolódó előírásokat, megismerte továbbá az ingatlan közműhelyzetét, a közműterkép adattartalmát, mindezeket tudomásul veszi, és a jelen adásvételi szerződést ezek ismeretében köti.
7. A **Vevő** tudomásul veszi, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII törvény 39.§ (2) bekezdése alapján az ingatlanra a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. **Vevő** tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján az ingatlanra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

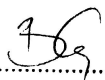
  
Borszéki Gyula  
XIII. ker. Önkormányzat  
Eladó



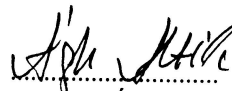
  
KARTÁCS 8.  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
Vevő

  
Dr. Balogh Tünde  
ügyvéd

8. Az **Eladó** a jelen szerződést - aláírás után - haladéktalanul megküldi a Fővárosi Önkormányzat és a Magyar Állam képviselője részére az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat megtétele céljából. Abban az esetben, ha a Fővárosi Önkormányzat vagy a Magyar Állam él az elővásárlási jogával az **Eladó** a **Vevő** által a jelen szerződés 4. pontja szerint az **Eladó** számlájára átutalt teljes összeget - kamat felszámítása nélkül - 5 banki napon belül visszautalja a **Vevő** részére, **Vevő** CIB Bank Magyarország Zrt.-nél vezetett 10701252-68815378-51100005 számú bankszámlájára.
9. **Eladó** az ingatlant a **Vevő** részére beépítési kötelezettség előírásával adja el.
10. **Vevő** köteles a szerződés tárgyát képező telekingatlant az érvényben lévő, **Vevő** által is megismert Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat előírásainak maradéktalan betartása mellett beépíteni. A **Vevő** nyilatkozik arról, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant a tulajdonjog **Vevő** javára történő bejegyzésének napjától számított 48 hónapon belül beépíti, a beépítés tényét a jogerős használatbavételi engedély bemutatásával e határidőn belül igazolja.
11. A **Vevő** a beépítési kötelezettség teljesítése körében köteles a jogerős építési engedélyt a tulajdonjog **Vevő** javára történő bejegyzésének napjától számított 24 hónapon belül az **Eladónak** bemutatni.
12. Az ingatlan beépítésére a 10. pontban előírt kötelezettség késedelmes teljesítése esetén a **Vevő** minden késedelmes naptári napra 20.000 Ft, azaz húszezer Forint kötbért köteles az **Eladó** számára megfizetni, majd egy év elteltével, amennyiben a **Vevő** a használatbavételi engedélyt továbbra sem mutatja be minden késedelmes naptári napra 200.000 Ft, azaz kétszázezer Forint kötbért köteles fizetni. Az **Eladó** a jelen pontban meghatározott kötbér összegét 30 naptári naponként érvényesíti.
13. A **Szerződő Felek** a jelen szerződésben meghatározott elállást írásban, a másik fél képviselőjéhez (**Eladó** részéről az illetékes alpolgármester, **Vevő** részéről az ügyvezető) címezve gyakorolhatják. Az elállás a másik félhez intézett elállási nyilatkozat igazolt kézhezvételét követő napon válik hatályossá. Az elállás a szerződést a felek között megszünteti, és a **Szerződő Felek** az eredeti állapot helyreállítására kötelesek. A **Szerződő Felek** az eredeti állapot helyreállítása során az ingatlan értékét befolyásoló beruházások, okozott károk vonatkozásában egymással elszámolni kötelesek.
14. A jelen adásvételi szerződés aláírásával a **Vevő** feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben az **Eladó** a jelen szerződésben szabályozott egyoldalú elállási jogával él, úgy a szerződéstől történő elállással egyidejűleg a **Vevő** tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét visszavonja és eljárjon a széljegy, illetve - amennyiben a **Vevő** tulajdonjoga már bejegyzésre került - a **Vevő** tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránt.


  
Borszéki Gyula  
XIII. ker. Önkormányzat  
Eladó

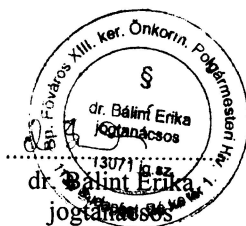



  
KARTÁCS 8.  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
Vevő


Dr. Balogh Tünde  
ügyvéd

15. Az **Eladó** az ingatlant a vételár teljes összegének a költségvetési elszámolási számlán történő jóváírását követő 8 napon belül adja a **Vevő** birtokába, amely birtokbaadást a **Szerződő Felek** képviselőik útján írásban rögzítenek. Az ingatlan terheit a birtokbaadásig az **Eladó**, a birtokbaadás időpontjától a **Vevő** viseli.
16. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos adózási és illetékviselési kötelezettségeket ismerik. *Vevő az illetékviselésre a következő nyilatkozatot teszi: A Vevő az ingatlant, mint lakóház építésére alkalmas telektulajdont vásárolja meg és kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon a jelen szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít. Mindezekre tekintettel a Vevő kéri az állami adóhatóságot, hogy a visszerhes vagyónátruházási illeték kiszabásánál az illetékekről szóló 1990. évi XCIII törvény 26. § (1) bekezdése szerint járjon el.*
17. **Eladó** szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlan a 7. pontban meghatározott elővásárlási jog kivételével per-, teher- és igénymentes. **Eladó** kijelenti és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a Közmű Társaságok felé tartozása nem áll fenn. **Eladó** tájékoztatási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.
18. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a szerződés aláírására jogosultak, és képviselőik a szerződés aláírására teljes körűen, korlátozás nélkül felhatalmazottak.
19. Az Ingatlan tulajdonjoga a vételár teljes kiegyenlítéséig az **Eladót** illeti meg. Az **Eladó** a vételár teljes összegének a 11784009-15513003-00000000 számú bankszámlaszámán történt jóváírását követő 5 munkanapon belül külön nyilatkozattal adja bejegyzési engedélyét ahhoz, hogy a **Vevő** tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. **Eladó** a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés a földhivatalba benyújtásra kerüljön. **Szerződő Felek** közösen kéri a földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély földhivatali benyújtásáig a jelen szerződés alapján induló földhivatali eljárást az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján tartsa függőben. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy amennyiben legkésőbb a jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő lejártáig a bejegyzési engedély bármilyen okból nem kerülne benyújtásra, a földhivatal a jelen szerződés alapján induló eljárást megszünteti, és a széljegyet törli.
20. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a szerződést a **Vevő** tartozik a Földhivatalhoz benyújtani, a **Vevőt** terhelik a tulajdonosváltással kapcsolatos költségek és illetékek.
21. **Vevő** jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 37. § (1) bekezdésének rendelkezése szerinti közzétételi kötelezettség alapján a szerződés típusát, tárgyát, időtartamát, a szerződést kötő felek nevét, és a szerződés értékét az Önkormányzat a honlapján nyilvánosságra hozza.

  
Borszéki Gyula  
XIII. ker. Önkormányzat  
Eladó



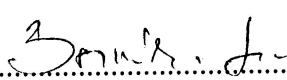
  
KARTÁCS 8.  
Ingatlanfejlesztő Kft.  
Vevő



  
Dr. Balogh Tünde  
ügyvéd

22. **Eladó** képviselőjében a jelen adásvételi szerződést dr. Bálint Erika jogtanácsos (jt. ig. száma:13071) ellenjegyzi, a **Vevő** meghatalmazza a dr. Balogh Tünde ügyvédet (1054 Budapest, Alkotmány utca 4., III/10.), hogy a **Vevő** képviselőjében a jelen adásvételi szerződést ellenjegyezze, továbbá a **Szerződő Felek** együttesen meghatalmazzák dr. Balogh Tünde ügyvédet (1054 Budapest, Alkotmány utca 4., III/10.), hogy a feleket a földhivatali eljárásban képviselje.

A **Szerződő Felek** a jelen adásvételi szerződést – amely 5 folyamatos sorszámozással ellátott oldalból áll – elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá. Az adásvételi szerződés tíz eredeti példányban készült, amelyből a Vevőt hat, az Eladót négy eredeti példány illeti meg.

Budapest, 2015. január 20. napján

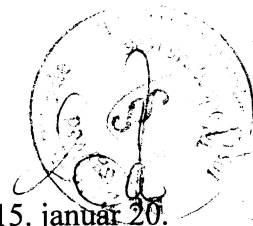
  
 .....  
**Borszéki Gyula**  
**Budapest Főváros XIII. Kerületi**  
**Önkormányzat**  
**képviselőjében**  
**Eladó**

  
  
 .....  
**Agh Attila, ügyvezető**  
**Kartács 8. Ingatlanfejlesztő**  
**Korlátolt Felelősségű Társaság**  
**képviselőjében**  
**Vevő**

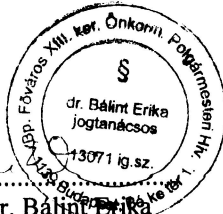
Ellenjegyzem:  
 Budapesten, 2015. január 20.  
 dr. Bálint Erika  
 jogtanácsos

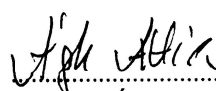


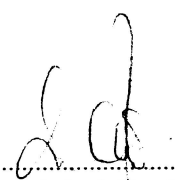
Ellenjegyzem:  
 Budapesten, 2015. január 20.  
 Dr. Balogh Tünde, ügyvéd  
 1054 Budapest,  
 Alkotmány utca 4., III/10.



.....  
**Borszéki Gyula**  
**XIII. ker. Önkormányzat**  
**Eladó**

  
 .....  
**dr. Bálint Erika**  
**jogtanácsos**

  
 .....  
**KARTÁCS 8.**  
**Ingatlanfejlesztő Kft.**  
**Vevő**

  
 .....  
**Dr. Balogh Tünde**  
**ügyvéd**