

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- TAMÁS LÁSZLÓ (születési neve: [redacted], születési hely és idő: [redacted], anyja neve: [redacted], lakcíme: [redacted], személyazonosító jele: [redacted], adóazonosító jele: [redacted]) mint eladó (a továbbiakban együtt: Eladó), a

valamint

- MAGYAR ÁLLAM, mint vevő, képviselőjében - az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 17. § (1) bekezdésének e) pontja alapján - eljár a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MNV Zrt.) székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. cégjegyzékszám: 01-10-045784 statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01 adószám: 14077340-2-44 képviseli: dr. Zsigó Anikó igazgató és Aranyosi Tibor igazgató-helyettes (a továbbiakban: Vevő, MNV Zrt.)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „Szerződő Felek” vagy „Felek”) között az alábbi feltételek szerint:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az alábbi feltételek teljesülése esetén

A./ a Budapest XI. kerület, belterület 952/2 hrsz. felvett 8255 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan Budapest XI. kerület, belterület 952/15 hrsz. felvett 32402 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlanral összevonásra kerül,

B./ az A. pontban rögzített ingatlanok összevonásának eredményeképpen létrejövő új egységes ingatlan megosztásra kerül és a mellékelt megosztási vázrajz szerint egy 710 m² alapterületű „kivett magánút” megjelölésű ingatlan (tervezett helyrajzi száma: 952/16) és egy 39947 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan (tervezett helyrajzi szám: 952/17 hrsz.) jön létre

egymással végleges adásvételi szerződést kötnek a létrejövő 39947 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű Ingatlan (tervezett helyrajzi szám: 952/17 hrsz.) 1/1 tulajdoni hányadára (továbbiakban: Ingatlan).

Szerződő Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára (III.1.) a Délbudai Keserűvízkutak Középdunavölgyi Vízügyi Igazgatóság jogosult javára „védővezet” került bejegyzésre.

- Szerződő Felek rögzítik, hogy a feltételek teljesülése érdekében telekalakítási eljárás már folyamatban van 2017. május 18. napja óta.
- Eladó kijelenti, hogy a telekalakítás nyomán létrejövő, a T-88848 számú változási vázrajz alapján a Budapest XI. kerület, 952/16 tervezett hrsz. alatt kialakuló 710 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlant Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata részére kívánja átadni.
- Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó már a jelen előszerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a telekalakítási eljárás eredményeképpen létrejövő ingatlanokra tervezett beruházáshoz szükséges minden tulajdonosi hozzájárulást soron kívül megad, valamint - amennyiben a Vevő kéri - a telekalakítással

Tamás László

Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)
meghatalmazott [Inyvtv.32.§ (2) f-g]
Vevő

Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Iroda
dr. Baráth Ágnes
Ügyvéd

Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Iroda
Dr. Baráth Ágnes ügyvéd
1221 Budapest, Péter Pál u. 73. fsz 1



erintett ingatlanok birtokát már a telekalakítási eljárás jogerős befejezése előtt is átruhazza - ingyenes használati (haszonkölcsön) szerződés útján - a Magyar Államra.

II. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE

1. Figyelemmel arra, hogy megvásárolni kívánt ingatlan jelenleg telekalakítási eljárás alatt áll, a Felek a telekalakítási eljárást követően, a telekalakítási eljárást befejező határozat jogerőre emelkedését követően, legkésőbb 2018. január 15. napjáig kívánnak egymással végleges adásvételi szerződést kötni az I.1. pontban foglalt feltételek maradéktalan megvalósulása esetén a telekalakítás nyomán létrejövő, a T-88848 számú változási vázrajz alapján a Budapest XI. kerület, 952/17 tervezett husz. alatt kialakuló 39947 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan per-, teher- és igénymentes 1/1 tulajdoni hányadára az alábbi feltételekkel (továbbiakban: Ingatlan).
2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a végleges adásvételi szerződés megkötésére legkésőbb 2018. január 15-ig nem kerül sor, Vevő jogosult jelen szerződéstől elállni, így a végleges adásvételi szerződés megkötésének kötelezettsége alól felek mentesülnek. Vevő elállása esetén a Vevő kártérítési felelősségét a Felek kizárják.
3. Az Eladó nyilatkozik és szavatol azért, hogy az Ingatlan telekalakítást követően is per-, teher- és igénymentes lesz, valamint azért, hogy azon harmadik személynek nem lesz olyan joga, ami a Vevő részben vagy egészben történő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná. Amennyiben mégis per, teher vagy igény terhelné az Ingatlan vagy harmadik személynek lesz olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná, úgy a Vevő jogosulttá válik a végleges adásvételi szerződés megkötését megtagadni.
4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan adásvételére az Egészséges Budapest Program Dél-budai Centrumának megvalósításával kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1424/2017. (VI. 29.) Korm. határozat alapján kerül sor.

III. VÉGLEGES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TARTALMA

A végleges adásvételi szerződés tárgyát a jelen előszerződés II.1. pontjában körülírt Ingatlan képezi.

1. A vételár megfizetése

1. A Felek az Ingatlan vételárát mindösszesen 2.004.662.462,- Ft azaz kétmilliárd-négy millió-hatszázhatvankettőezer-négy százhatvankettő forint összegben határozzák meg (továbbiakban: Vételár). Felek megállapodnak, hogy a Vételár végleges adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 30 napon belül köteles a Vevő az Eladó OTP Banknál vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára átutalni. Felek a Vételár akkor tekintik megfizetettnek, amikor azzal a Vevő bankszámlája megterhelésre került.
2. Felek megállapodnak, hogy Amennyiben a Vevő fizetési kötelezettségével neki felróható okból késedelembe esik, úgy a Vevő a késedelem teljes időtartamára a Ptk. 6:48. §-a szerinti késedelmi kamat fizetésére köteles.
3. Eladó nyilatkozik és szavatol azért, hogy a beépítés alatt álló, illetőleg a beépített új ingatlan és építési telek értékesítését sorozatos jelleggel nem végzi, így az I.1. pontban körülírt Ingatlan értékesítése nem eredményez az Eladó oldalán áfa-alaryiságot az Áfa.tv. 6. § (4) bekezdésének b) pontja alapján.

2. Birtokátruházás

1. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a II.1. pontban körülírt Ingatlan birtokát az Eladó átruhazza a Vevőre azzal, hogy a birtokátruházásra legkésőbb a teljes Vételár igazolt megfizetését követő 15 (tizenöt) napon belül kerül sor. A birtokátruházás tényleges időpontját a Felek közösen határozzák meg.

Tamás László

Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)
meghatalmazott [nytv.32.§ (2) f-g]
Vevő

Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Iroda
dr. Baráth Ágnes
Ügyvéd

Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Iroda
Dr. Baráth Ágnes ügyvéd
1221 Budapest, Péter Pál u. 73. fszt 1



2. A birtokátruházás kizárólag akkor kerülhet sor, ha az Ingatlan kiürített, a megtekintett állapottal egyező állapotban van, törmeléktől, szeméttől mentes.
3. Amennyiben az Eladó határidőben nem bocsátja az Ingatlant a Vevő birtokába, vagy a birtokátruházást nem ajánlja fel, a késedelem minden napjára napi 7.000.000.-Ft azaz napi hétmillió forint kötbért köteles a Vevő részére megfizetni. Amennyiben az Eladó a birtokátruházási kötelezettsége teljesítésével több, mint 20 (Húsz) napos késedelembe esik, a Vevő jogosult az Eladóhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal a végleges adásvételi szerződéstől elállni. Ezen elállás esetén a Vevőt a Vételár 10 %-ával megegyező mértékű, teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér illeti meg, emellett Eladó köteles a Vevő által megfizetett Vételár teljes összegét 15 (Tizenöt) napon belül Vevő részére átutalással a Vevő Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01457522-00000000 számú számlájára visszafizetni.

A kötbér terhelő levéllel kerül kiterhelésre, melynek összege a terhelőlevél kézhezvételétől számított 15 napon belül átutalással a Vevő Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01457522-00000000 számú számlájára fizetendő.

4. A Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdve jogosult az Ingatlan hasznainak szedésére és köteles viselni az azokkal járó terheket és a kárveszélyt.
5. A birtokátruházás során a Felek az Ingatlannál megjelennek és közös jegyzőkönyvet vesznek fel (birtokátruházási jegyzőkönyv), ebben rögzítenek minden olyan tényt, körülményt, amely rögzítését bármelyik szerződő fél lényegesnek minősít. Az Eladó a birtokátruházással egyidejűleg köteles átadni a Vevőnek a II.1. pontban körülírt Ingatlan, tartozékaival és alkotórészeivel kapcsolatos valamennyi, az Ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges tájékoztatást, így különösen, de nem kizárólagosan a birtokában lévő műszaki és egyéb dokumentációt, terveket, leírásokat, használati utasításokat, jóállási jegyeket.
6. A birtokátruházásról a Felek közös jegyzőkönyvet vesznek fel (birtokátruházási jegyzőkönyv), ebben rögzítenek minden egyéb olyan tényt, körülményt, amely rögzítését bármelyik szerződő fél lényegesnek minősít.

3. Tulajdonjog bejegyzésének ingatlan-nyilvántartási rendezése

1. Eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg - külön okiratban - feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga - az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - az Ingatlanra a teljes vételár megfizetésének hatályával az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön annak feltüntetése mellett, hogy a Vtv. 3. § (1) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja.
2. Az Eladó a fenti pontban foglalt - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas alakú - tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (továbbiakban: Bejegyzési Engedély) a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél (letéteményes) külön letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi 6 eredeti példányban. A letéti jogi sorsát egyebekben a letéti szerződés szabályozza.
3. Felek a végleges adásvételi szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalát, hogy a Bejegyzési Engedélynek a Földhivatalhoz történő benyújtásáig, de legkésőbb a végleges adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig, a beadvány elintézését az Inytv. 47/A.§ (1) bekezdésének b) pontja alapján függőben tartani sziveskedjék.

4. Szavatosság

Tamás László

Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)
meghatalmazott [Inytv.32.§ (2) f-g]
Vevő

Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Iroda
dr. Baráth Ágnes
Ügyvéd

Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Iroda,
Dr. Baráth Ágnes ügyvéd
1221 Budapest, Péter Pál u. 73. fszt.1

1. Az Eladó kijelenti, hogy a telekalakítás alatt álló ingatlanoknak, s így a létrejövő új Ingatlannak tudomása szerint nincs rejtett hibája. Eladó tudomásul veszi, hogy az Ingatlan esetleges rejtett hibáit az szavatossági felelősséggel tartozik a Vevő felé.
2. Felek kölcsönösen kijelentik, és szavatolják, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötése és teljesítése nem áll ellentétben jogszabállyal vagy bírósági, vagy hatósági határozattal, sem egyéb az Eladóra vagy a Vevőre nézve kötelező érvényű jogi normával, aktuálissal vagy szerződéssel.
3. Az Eladó szavatol azért, hogy:
 - 3.1. Az adásvételi szerződés megkötésekor az Eladó tulajdonát igazoló e-hiteles tulajdoni lap másolata hitelesen és pontosan tükrözi az Ingatlan a végleges adásvételi szerződés aláírásának a napján meglévő jogi helyzetét, továbbá nem léteznek olyan, az Eladó által ismert jogok, tények, kötelezettségek, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve, vagy amelyekről az Eladó a jelen szerződésbe foglalt nyilatkozattal ne tájékoztatta volna a Vevőt.
 - 3.2. Az Ingatlant a végleges adásvételi szerződés aláírásának időpontjában nem terheli és az Ingatlan birtokának átruházásakor sem fogja terhelni semmiféle olyan adó, vagy adók módjára behajtható köztartozás, vagy egyéb olyan kötelezettség, amelyért az Ingatlan mindenkor tulajdonosa lenne felelős.
4. Az Ingatlanon az Eladó tudomása szerint nincs olyan veszélyes vagy környezetkárosító anyag, amely annak értékét csökkentené, az Ingatlanban az Eladó vagy a korábbi tulajdonosok környezetszennyező tevékenységet nem folytattak. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra környezetvédelmi és tűzszerezeti állapotfelmérés nem készült. Amennyiben az Ingatlanon a birtokátadást követő 12 hónapig környezetvédelmi és tűzszerezeti kárelhárítás szükséges, az ezzel kapcsolatos tevékenység összes költsége az Eladót terheli.
5. Az Eladó kötelezettséget vállal arra és szavatol azért, hogy a telekalakítás eredményeként létrejövő Ingatlant semmilyen társaság nem fogja székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként használni.
6. A Vevő szavatol azért, hogy mind a MNV Zrt., mind a képviselői a végleges adásvételi szerződés megkötéséhez és lebonyolításához szükséges társasági jogi és egyéb felhatalmazással, engedéllyel, illetve joggal rendelkeznek.
7. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan műszaki állapotát, állagát, környezeti állapotát a végleges adásvételi szerződés aláírása előtt szemrevételezés útján, az így lehetséges mértékben megismerte. A bejárásról helyszíni szemle jegyzőkönyv készült.
8. Eladó nem hallgatott el semmilyen olyan tényt vagy körülményt a Vevő elől, amely a vételi szándékra vagy a Vételárra kihatással lehet. Eladó szavatol a jelen szerződés alapján átadásra kerülő dokumentumokban rögzített műszaki állapotért.

5. Egyéb rendelkezések

1. Az Eladó kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgár, akinek szerződéskötési képessége nincsen korlátozva.
2. Az Eladó már most kijelenti, hogy sem most sem a végleges adásvételi szerződés aláírásának napján nincs az MNV Zrt.-vel szemben, vagy bármely állami tulajdonú, illetve közpénzből gazdálkodó szervezettel szemben lejárt tartozása.
3. A végleges adásvételi szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költségek a Vevőt terhelik, míg a telekalakítással kapcsolatos költségek az Eladót.
4. A Felek a végleges adásvételi szerződéshez kapcsolódó adó- és illetékfizetési kötelezettségekről szóló tájékoztatást az eljáró ügyvédtől megkapták, azt megértették, és tudomásul vették. A Vevőnek - az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) a) pontja alapján fennálló - teljes személyes illetékmentessége folytán vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettsége nem keletkezik.

Iamás László

Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)
meghatalmazott [Inyvt.32.§ (2) f-g)]
Vevő

Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Iroda
dr. Baráth Ágnes

Ügyvéd
Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Iroda
Dr. Baráth Ágnes ügyvéd
1221 Budapest, Péter Pál u. 73. fszt.1

5. A végleges adásvételi szerződés érvényességét az egyes rendelkezések érvénytelensége nem érinti. Az érvénytelen rendelkezéseket olyan rendelkezésekkel kell pótolni, melyek a felek akaratának és a kiegészítő rendelkezés céljának legjobban megfelelnek. Ennek hiányában a Felek részleges érvénytelenség szabályait rendelik alkalmazni.
6. A Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy a végleges adásvételi szerződés egyes rendelkezései az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. §-ának 3. és 6. pontja, 26. §-ának (1) bekezdése, továbbá az az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 5. §-ának (1) bekezdése alapján közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot tartalmaznak, amelyeket a törvényben meghatározott kivételekkel, erre irányuló igénye alapján bárki megismerhet.
7. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI tv. - a továbbiakban Pénzmoss. tv. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pénzmoss. tv. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pénzmoss. tv. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
8. A Vevő képviseletében eljáró dr. Zsigó Anikó igazgató és Aranyosi Tibor igazgató-helyettes az Inytv. 32. § (2) f-g) pontja alapján külön szerkesztett okiratban meghatalmazza dr. Badits-Nyáradai Esztert, az MNV Zrt. munkavállalóját, hogy helyettük a jelen Adásvételi Előszerveződés oldalait azonosítható kézzjeggyével lássa el.
9. Szerződő Felek meghatalmazzák a Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Irodánál (székhely: 1221 Budapest, Péter Pál utca 73.; eljáró ügyvéd: dr. Baráth Ágnes), hogy jelen előszerveződést elkészítse, ellenjegyezze, és az Eladót képviselje.
10. Felek egymás részére szóló, esetleges írásbeli küldeményeiket a következő címekre kötelesek eljuttatni, vagy személyesen átadni és az átadás tényét az irat másolatán feltüntetni:

ELADÓ: TAMÁS LÁSZLÓ, [redacted], e-mail: [redacted]@gmail.com

VEVŐ: MNV Zrt. 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., e-mail: [redacted]@mnv.hu

11. A jelen Adásvételi Előszerveződés szerint küldött írásbeli értesítés a fent megnevezett érintett címzett által a kézbesítést követő első munkanapon tekintendő átvettnek, ha azt személyesen kézbesítették. Tértivevényes postai küldeményként való kézbesítés esetén amennyiben a címzett a küldemény átvételét megtagadta, akkor a kézbesítés megkísérlésének napján, amennyiben a tértivevény „nem kereste”, „címzett ismeretlen” vagy „elköltözött” jelzéssel érkezik vissza, úgy a második kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik napon kell kézbesítettnek tekinteni.
12. A jelen Adásvételi Előszerveződés teljesüléséig a fenti kézbesítési címek esetleges megváltozását a Felek kötelesek haladéktalanul közölni a többi féllel. A fenti e-mail címekre küldött értesítések csak tájékoztatói célú közlésre vehetők igénybe, a kizárólag e-mail útján megküldött értesítések nem minősülnek kézbesítettnek.
13. Jelen Adásvételi Előszerveződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok rendelkezései az irányadóak, különös tekintettel a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseire.

Jelen Adásvételi Előszerveződést a Szerződő felek elolvasás, értelmezés és megmagyarázás után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt a megelőző oldalakon kézzjeggyükkel láttak el, az utolsó oldalon pedig jóváhagyólag aláírták.

Tamás László

Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)
meghatalmazott [Inytv.32.§ (2) f-g)]
Vevő

Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Iroda
dr. Baráth Ágnes
Ügyvéd
Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Irod.
Dr. Baráth Ágnes ügyvéd
1221 Budapest, Péter Pál u. 73. fsz.1

A jelen szerződés 6 példányban készült, amelyből 2 példány az Eladót, 2 példány a Vevőt illet meg, 2 példány pedig az eljáró ügyvéd részére kerül átadásra.

Kelt: Budapest, 2017. július 7.


Tamás László

Eladó


dr. Várigó Anikó
igazgató


Magyar Állam
képviseli: MNV Zrt.
Vevő


Aranyosi Tibor
igazgató-helyettes


Melléklet:

- T-88848 számú változási vázrajz

Az adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2017. július 7. napján:



dr. Baráth Ágnes
ügyvéd
(Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Iroda
székhely: 1221 Budapest, Péter Pál utca 73.)

Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Iroda
Dr. Baráth Ágnes ügyvéd
1221 Budapest, Péter Pál u. 73. fsz.1


Tamás László

Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)
meghatalmazott [Inytv.32.§ (2) f-g]
Vevő


Dr. Baráth Ágnes Ügyvédi Iroda
dr. Baráth Ágnes
Ügyvéd

