

# 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  
mint Eladó – a továbbiakban: **Eladó**

*másrészről*

**Szabó József János**

születési név:

születési hely és idő:

anyja neve:

állampolgársága:

lakcím:

adóazonosító jele:

személyi azonosító jele:

útlevél száma:

mint Vevő - a továbbiakban: **Vevő**

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

## I./ Az ingatlan

1. Szerződő Felek a 2023. augusztus 29. napján kelt, a TAKARNET internetes rendszerről lekért e-hiteles teljes tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy **1/2 arányban** Eladó tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XI. ker., belterület 4714/2/A/7 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1113 Budapest, Elek utca 2. 3. emelet 7. ajtó „felülvizsgálat alatt”** található 57 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” megjelölésű társasházi ingatlan, az önálló ingatlanhoz tartozó, a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 1025/10000 eszmei tulajdoni hányaddal (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. Szerződő felek rögzítik, hogy az I/1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzés szerepel:

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 127059/1/2005/04.12.29.

- társasházalapító okirat módosítása alapján közös eszmei hányad változás

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 108368/2/2019/19.05.23

Árverés kifizetése elektronikus árverés időpontja: 2019.07.19-től-2019.09.17-ig, 078.V.2403/2017/33.

utalás: II/8.

Budapest Főváros XI. Kerület  
Újbuda Önkormányzata  
képv.: Dr. László Imre polgármester  
Eladó

Szabó József János  
Vevő

Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Tars utca 3.  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637  
Tudatja: Dr. Zala László  
KASZ: 36071637

3. 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 Vagyongazdálkodási Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; továbbiakban: MNV Zrt.) gyakorolja az elővásárlási jogot.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a jelen adásvétel vonatkozásában Budapest Főváros Önkormányzatát nem illeti meg elővásárlási jog a szerződés tárgyát képező Ingatlan kapcsán, mivel 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 illetné meg, de a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bek. alapján az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási jog az önkormányzati lakásokra nem érvényesíthető.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos és ennek érdekében felmerülő ügyviteli feladatok teljes körű ellátására - ennek keretében a szerződés MNV Zrt. részére történő megküldésére - az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos 35 (harmincöt) napos határidő tűzése melletti nyilatkozattételt kérelmezve a Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztályát bízzák meg.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jog gyakorlására való felhívás, és az Ingatlan Adásvételi Szerződés vele történt közlése napját követő 35 napon belül az ajánlatot elfogadó, illetve az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot (a továbbiakban: nyilatkozat) tehet. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha a jogosult nem nyilatkozik. 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 az MNV Zrt. elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata az Eladónak kézbesítésre került vagy az elővásárlási jog gyakorlására küldött felhívás MNV Zrt. által igazoltan történt átvételétől számított 35 (harmincöt) napos határidő anélkül telt el, hogy az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésbe foglalt vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett volna. Erről Eladó 8 (nyolc) munkanapon belül írásban értesíti a Vevőt.**

## II./ A szerződés tárgya, vételár

1. Eladó 1/2 arányban eladja, Vevő 1/2 arányban megvásárolja az I/1. pont szerinti Ingatlant.
2. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlant állagát, állapotát, valamint felszereltségét megismerte, jelen szerződés teljesítéseként elfogadja.
3. Az adásvételi szerződésre a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottságának **344/GB/2023. (V.31.) határozata** és a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata **20/2015. (IV. 29.) XI.ÖK számú rendelete** alapján kerül sor.
4. Szerződő Felek az Ingatlan Vevő által fizetendő teljes vételárát (a továbbiakban: Vételár) **17.900.000,- Ft, azaz tizenhétmillió-kilencszázezer forintban** határozzák meg. A Vételár ÁFA nem terheli.

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

Szabó József János  
Vevő

Ellenjegyzem,  
Csányi & Zala Ügyvédek Kft.  
1118 Budapest, Törvényszéki utca 5.  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637



5. A jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan adásvételére az Eladó által tett eladási ajánlat Vevő által történt elfogadása, a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottságának döntése, valamint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 20/2015. (IV. 29.) számú rendelet alapján kerül sor.

### 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 **17.900.000,- Ft, azaz tizenhétmillió-kilencszázezer forint** összeget az Eladó **OTP Bank Nyrt-nél** vezetett **11784009-15511001-06080000** számú bankszámlájára történő átutalással vagy befizetéssel.
2. Az Eladó kijelenti, hogy a 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 rögzítik, hogy a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződésnek a feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadását kizárják, illetőleg Vevő arról jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha a Vevő a Vételár megfizetésével késedelembe esne, 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, valamint a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályhoz benyújtani, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XI. ker., belterület 4714/2/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a 1113 Budapest, Elek utca 2. 3. emelet 7. ajtó „felülvizsgálat alatt”** található 57 m<sup>2</sup> alapterületű, „lakás” megjelölésű társasházi ingatlan vonatkozásában - az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg - a Vevő tulajdonjoga 1/2 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 írásban tájékoztatja és eljár a tulajdonjog átruházó nyilatkozat aláírása érdekében.

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

Szabó József János  
Vevő

Ellenjegyzem:  
Dr. Zala László  
KASZ: 36071637  
Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Tars utca 3.  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

## V./ Birtokátruházás

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő, mint az Ingatlan 1/2 arányú tulajdonosa jelenleg is az Ingatlan birtokában van, amelyre tekintettel birtokátruházásra nem kerül sor.

## VI./ Szavatosság

1. Eladó szavatosságot vállal a jelen adásvételi szerződés I/1. pontja szerinti Ingatlan 1/2 arányú tulajdoni hányadának 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 illet Eladó nem is biztosított a jelen szerződés aláírását követően sem.
2. Eladó a fentieken túl szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése, vagy bármely más joga a szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében.
3. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az I/1. pontban meghatározott Ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát az ingatlan-nyilvántartásból meg nem állapítható tartozás, továbbá adó-, vagy adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.

## VII./ Költségek

1. A jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség az Önkormányzat és az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd közötti folyamatos megbízás keretében kerül elszámolásra. 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.
2. Jelen tulajdonjog átruházásból származó visszterhes vagyonátruházás 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 képviseléttel megbízzák dr. Zala László ügyvédet (Csányi & Zala Ügyvédi Iroda; 1118 Budapest, Társ utca 3.), 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 és más alkalmazottak az iratokba való betekintésre is jogosultak.

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

Szabó József János  
Vevő

Ellenjegyzem:  
dr. Zala László  
KASZ: 36071637  
Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Társ utca 3.  
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 visszerthes vagyonátruházási illetékekkel, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárással, az annak keretében fizetendő igazgatási szolgáltatási díjjal kapcsolatos szabályokat - teljes körűen tájékoztatta őket. Az Önkormányzat az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja szerint teljes személyes illetékmentességben részesül.
3. Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Illeték Főosztálya az Ingatlan visszerthes vagyonátruházási 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 megkeresse a Belügyminisztériumot 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. A Felek kijelentik továbbá, hogy az ügyre vonatkozóan jogaikra és kötelezettségeikre őket kioktatták azt tudomásul vették. A jelen Megállapodást készítő jogi képviselő tájékoztatta a szerződő feleket a földhivatali eljárásról, mely tájékoztatást a Szerződő Felek tudomásul vették.
7. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tény nem tárnak fel vagy tényre vonatkozóan megtévesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik felelősséggel.
8. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a Szerződő Felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. Felek továbbá tudomásul veszik, hogy a Szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.
9. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akarataikat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek egyben kijelentik, hogy az okirat előkészítésekor, készítésekor, értelmezésekor és aláírásakor semmilyen tévedésben nem voltak, senki nem fenyegette őket és megértették, valamint teljes mértékben elfogadták az ügyvédi tájékoztatást.

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

Szabó József János  
Vevő

Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Társ utca 3.

Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

Ellenjegyzem:  
Dr. Zala László  
KASZ: 36071637

## IX./ Vegyes és záró rendelkezések

1. Szerződő felek egyezően nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan, mint meglévő önálló rendeltetési egység a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Rendelet**) hatálya alá tartozik, azonban Felek nyilatkoznak, hogy a Rendelet 3. § (4) bekezdés b) pontja alapján energetikai tanúsítvány elkészítésére nem kerül sor.
2. 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.
3. Eladó kijelenti, hogy helyi Önkormányzat. Eladó jelen okiratot aláíró képviselője kijelenti, hogy a jognyilatkozatok megtételére vonatkozó képviselő-testületi felhatalmazással bír. Vevő nyilatkozik, hogy Ausztriában élő, cselekvőképes nagykorú osztrák 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.
4. 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.
5. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai az irányadók.
6. Jelen adásvételi szerződés 6 (hat) számozott oldalból áll, és 8 (nyolc) 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, 2023. augusztus 29.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

Önkormányzata

képviseli: Dr. László Imre Polgármester

Eladó

2023. Szeptember 19.

Budapest, ..... napján

Szabó József János

Vevő

Budapest, 2023. augusztus 29. napján

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatalának jegyzője a fenti szerződést ellenjegyzem Budapest, 2023. Szeptember 5. .... napján:

Jelen okiratot Budapesten, 2023. Szeptember 24. .... 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.  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637