

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

Fenyvesi Anett

Születési név:

Születési hely és idő:

Anyja neve:

Lakcím:

Adóazonosító jele:

Személyi azonosító jele:

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya szám:

Állampolgársága: magyar

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. november 21. napján kelt, a TAKARNET internetes rendszerről lekért 8000004/44/9312/2023 megrendelési számú, e-hiteles teljes tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy **1/1 arányban** Eladó tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XI. ker., belterület 3703/0/A/3 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1119 Budapest, Petzvál József utca 13. földszint 5. ajtó „felülvizsgálat alatt”** található 31 m² alapterületű, „lakás” megjelölésű társasházi ingatlan, az önálló ingatlanhoz tartozó, a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 80/1000 eszmei tulajdoni hányaddal (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. Szerződő felek rögzítik, hogy az I/1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni lapján széljegy, valamint annak III. részén bejegyzés, feljegyzés, teher nem szerepel.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdon átruházása vonatkozásában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2)-(3) bekezdése alapján az ott írtak szerinti elővásárlási jog gyakorlása a Magyar Államot nem illeti meg, tekintettel arra, hogy az önkormányzati bérlakások esetében a Magyar Állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi.

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

Fenyvesi Anett
Vevő

Csányi & Zala Ügyvédi Iroda
1113 Budapest, Társ utca 2.
Dr. Zala László ügyvéd
KASZ: 36671637
KASZ: 36671637

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a jelen adásvétel vonatkozásában Budapest Főváros Önkormányzatát sem 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 szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bek. alapján az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra nem érvényesíthető.


Mindezekre tekintettel Felek megállapodnak, hogy a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés valamennyi Fél aláírásával egyidejűleg lép hatályba.

II./ A szerződés tárgya, vételár

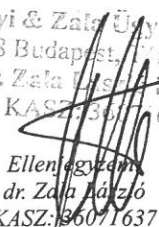
1. Eladó 1/1 arányban eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az I/1. pont szerinti Ingatlant.
2. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlant állagát, állapotát, valamint felszereltségét megismerte, jelen szerződés teljesítéséként elfogadja.
3. Az adásvételi szerződésre a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottságának **445/GB/2023. (VIII.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) **16.400.000,- Ft, azaz tizenhatmillió-négyszázezer forintban** határozzák meg. A Vételárat ÁFA nem terheli.
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 megkötésekor köteles megfizetni egyösszegben a teljes Vételárát, azaz **16.400.000,- Ft, azaz tizenhatmillió-négyszázezer 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.


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


Fenyvesi Anett
Vevő

Csányi & Zala Ügyvédi Iroda
1118 Budapest, Rózsás utca 3.
Dr. Zala László ügyvéd
KASZ: 86071637

Ellenjegyzem
dr. Zala László
KASZ: 86071637

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 Inyvt. 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 3703/0/A/3 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1119 Budapest, Petzvál József utca 13. földszint 5. ajtó „felülvizsgálat alatt”** található 31 m² alapterületű, „lakás” megjelölésű társasházi ingatlan vonatkozásában - az Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg - a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel 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 címen e-mailben haladéktalanul írásban tájékoztatja és eljár a tulajdonjog átruházó nyilatkozat aláírása érdekében.

V./ Birtokátruházás

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő, mint az Ingatlan bérlője jelenleg is az Ingatlan birtokában vannak, amelyre tekintettel birtokátruházásra nem kerül sor.

VI./ Szavatosság

1. Eladó szavatosságot vállal a jelen adásvételi szerződés I/1. pontja szerinti Ingatlan 1/1 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 ilyet Eladó nem is biztosított a jelen szerződés aláírását követően sem.
2. 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.

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


Fenyvesi Anett
Vevő

Csányi & Zala Ügyvédi Iroda
1118 Budapest, Társ utca 2
Dr. Zala László Ügyvéd
KASZ: 1187117
Ellenjegyzem:
Dr. Zala László
KASZ: 36071637

3. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az I/1. pontban meghatározott Ingatlan 1/1 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 visszerhes 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 képvisellel 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 képviselőt magában foglalja azt, hogy a Csányi & Zala Ügyvédi Iroda tagjai és alkalmazásában álló ügyvédjelöltek és más alkalmazottak az iratokba való betekintésre is jogosultak.
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 visszerhes vagyónátruházási illetékekkel, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárással, az annak keretében fizetendő igazgatási szolgáltatási díjjal kapcsolatos szabályokat - teljes körűen tájékoztatta őket. Az Önkormányzat az illetékekről 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 visszerhes 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 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.

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

Fenyvesi Anett
Vevő

Csányi & Zala Ügyvédi Iroda
1118 Budapest, Társ utca 3.
Dr. Zala László Ügyvéd
Ellenjegyzem: 1637
dr. Zala László
KASZ-36071637

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.

GDPR tájékoztatás: a rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli a Pmt., az Üttv., az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) és az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (Általános Adatvédelmi Rendelet, GDPR) rendelkezései alapján; az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a Felek hozzájárulása alapján a kapcsolattartás céljából kezeli. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen (ide nem értve a jogszabály alapján kötelezően kezelt adatokat), valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához (ide nem értve a jogszabály alapján kötelezően kezelt adatokat), amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

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 akaratukat, 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.

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 hatálya alá tartozik. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában **2023. október 10. napján** készült **HET-01640622** számú energetikai tanúsítványt a Vevők részére a Szerződés aláírásának napjáig átadta.

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

Fenyvesi Anett
Vevő

Fenyvesi Anett
5


Csányi & Zsolt Ügyvédi Iroda
1118 Budapest, Kőrösi utca 3.
Dr. Zsolt László
KASZ: 8406/1637
KASZ: 8406/1637

Ellenjegyző
Dr. Zsolt László
KASZ: 8406/1637
KASZ: 8406/1637

2. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó szabályai az irányadók. Eladó kijelenti, hogy helyi Önkormányzat. Eladó jelen okiratot aláíró képviselője kijelenti, hogy a jognyilatkozatok megtételére vonatkozó képviselő-testületi felhatalmazással bír. Vevő nyilatkozik, hogy Magyarországon élő, cselekvőképes, nagykorú, magyar 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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. november 21.


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

Eladó

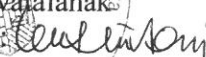
2023-12-14

Budapest, napján



 Fenyvesi Anett

Vevő

Budapest, 2023. november 21. napján

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatalának jegyzője a fenti szerződést ellenjegyzem Budapesten 2023. NOV. 30. napján 

Jelen okiratot 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.
 Dr. Zala László ügyvéd
 KASZ: 36071637