

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros, XIV. kerület Zugló Önkormányzata (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2.; statisztikai számjele: 15735777-8411-321-01; adószáma: 15735777-2-42; törzskönyvi azonosító száma: 735771; képviseli: Horváth Csaba polgármester megbízásából Hajdu Flórián alpolgármester), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

valamint az **Angolkert Lakópark Kft.** (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-386110; adószám: 29300859-2-42, székhely: 1071 Budapest, Városligeti fasor 47-49.; statisztikai számjel: 29300859-6810-113-01; képviselő: Erdei Bálint ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: Szerződő Felek)

között, a mai napon, az alábbi feltételek szerint.

1. A szerződés tárgya

- 1.1 Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest XIV. kerület, belterület 31797 helyrajzi számú**, 3453 m² alapterületű, természetben Budapest, **XIV. kerület, Egressy út 106.** szám alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, valamint a **Budapest XIV. kerület, belterület 31800 helyrajzi számú**, 2890 m² alapterületű, természetben Budapest, **XIV. kerület, Egressy út 102-104.** szám alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a két ingatlan a továbbiakban együtt: **Ingatlanok**).
- 1.2 Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok főbb adatait a Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének 55/2021. (II.25.) számú önkormányzati határozata alapján közzétett, az Ingatlanok értékesítésére vonatkozó részletes pályázati kiírás tartalmazza, mely alapján Vevő pályázott az Ingatlanok együttes megvételére.

2. Adásvételi nyilatkozatok

- 2.1. A pályázatok értékelését végző Értékelő Bizottság a Budapest Fővárosi XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testületének 55/2021. (II.25.) önkormányzati határozat alapján közzétett pályázati kiírásra a Vevő által benyújtott ajánlatot érvényesnek tekintette és Vevőnek az Ingatlanok megvásárlására tett ajánlata elfogadását javasolta a képviselő-testületnek. Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatának Képviselő-testülete számú önkormányzati határozatával a Vevő részére történő értékesítésről döntött.
- 2.2. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1.1. pontban megjelölt Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát a jelen szerződésben meghatározott vételáron és feltételek szerint. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog-változás jogcíme adásvétel.

Budapest XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata
képv.: Horváth Csaba
polgármester megbízásából
Hajdu Flórián alpolgármester
Eladó

Angolkert Lakópark Kft.
képv.: Erdei Bálint ügyvezető
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

- 2.3. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintette és megismerte az Ingatlanokra vonatkozó információkat, így különösen tisztában van azzal a ténnyel, hogy a jelenlegi kerítés nem a telkek ingatlan-nyilvántartási térképi vonalán helyezkedik el, így új kerítés létesítése vagy a jelenlegi lehatárolás megszüntetése esetén az ingatlanok határainak földmérővel történő kitűzésének költsége Vevőt terheli. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokra vonatkozó tájékoztatási kötelezettségének teljes körűben eleget tett, és a pályázati eljárásban kiadott részletes tájékoztatót meghaladóan nincs olyan, az Ingatlanokkal kapcsolatos, és a jogügylet szempontjából lényeges és fontos egyéb információ, amelyről az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a Vevő részére tájékoztatást kellett volna adnia.
- 2.4. Eladó jogszavatosságot vállal azért, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanoknak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kizárólagos tulajdonosa, és nincs olyan más ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, aki az Ingatlanok tulajdonjogára jogszerű igényeket érvényesíthetne a jelen szerződésben rögzített elővásárlásra jogosultak kivételével. Eladó jogszavatosságot vállal továbbá azért, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

3. Vételár

- 3.1. Az 1.1. pontban megjelölt Ingatlanok együttes vételára 709.600.100,-Ft + ÁFA, azaz hétszázkilencmillió-hatszázezer-egyszáz forint plusz általános forgalmi adó (a továbbiakban: **Vételár**).

Ezen vételár az egyes ingatlanok között az alábbi módon oszlik meg:

A 31797 helyrajzi számú ingatlan vételára: 386.291.841,-Ft + ÁFA, azaz háromszáznolcvanhatmillió-kettőszázkilencvenegyezer-nyolcszáznegyvenegy forint plusz általános forgalmi adó, míg a 31800 helyrajzi számú ingatlan vételára: 323.308.259,-Ft + ÁFA azaz háromszázhuszónhárommillió-háromszáznyolcezer-kettőszázötvenkilenc forint plusz általános forgalmi adó.

- 3.2. Eladó nyilatkozik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA törvény) 88.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a 86.§ (1) bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítést 2017.01.01.-től adókötelessé tette, így az ingatlan értékesítése során az ÁFA tv. 142. (1) bekezdés e) pontjában foglaltakra tekintettel a jelen ügylet a fordított adózás hatálya alá tartozik, ezért az adót a termék beszerzője fizeti.
- 3.3. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a nettó vételárat egyösszegben az adásvételi szerződés megkötésekor fizeti meg Eladó 11784009 - 15514004 - 10840003 számú bankszámlája javára történő átutalással. A vételárba a pályázati biztosíték összege - 106.350.000,-Ft azaz egyszázhatmillió-háromszázötvenezer forint - beszámításra kerül.

4. Elővásárlási jog

- 4.1. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdése értelmében a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanok esetében a Fővárosi Önkormányzatot, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2)

Budapest XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata
képv.: Horváth Csaba
polgármester megbízásából
Hajdu Flórián alpolgármester
Eladó

Angolkert Lakópark Kft.
képv.: Erdei Bálint ügyvezető
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

- 4.2. Az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatok beszerzése az Eladó kötelezettsége, az átruházásra vonatkozó okiratokat az Eladó küldi meg az elővásárlási jogosultak részére azzal a felhívással, hogy ha az elővásárlási jogosult a kézhezvételtől számított 30, illetve a Magyar Állam esetében a postai feladástól számított 35 napos határidő elteltével nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy az elővásárlási jogával nem kíván élni.
- 4.3. A jelen adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az elővásárlási jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatai Eladóval az 5.2. pont szerinti jogvesztő határidőben közlésre kerüljenek, vagy hogy az elővásárlási jogosultak ugyanezen határidőben jognyilatkozatot ne tegyenek. Az előbbi esetben a jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jogosultak nyilatkozatainak Eladóval történt közlését követő napon, míg az utóbbi esetben az 5.2. szerinti jogvesztő határidők leteltét követő napon lép hatályba.
- 4.4. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén az Ingatlanok tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződés az Eladó, és a jogosult között jön létre, ez esetben a Vevő által megfizetett biztosíték, vételár 15 (tizenöt) napon belül a Vevő részére - kamatmentesen - visszautalásra kerül.

5. Birtok átruházása

- 5.1. Vevő a teljes Vételár kiegyenlítését és az elővásárlási jogosultak nyilatkozatának beérkezését vagy a nyilatkozattételre nyitva álló határidő eredménytelen leteltét követő 15 napon belül jogosult az Ingatlanok birtokába lépni. Vevő ezen időponttól húzza az Ingatlanok hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.

6. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések, elállási jog, bankgarancia

- 6.1. Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetése esetére járul hozzá a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez, adásvétel jogcímén. Eladó vállalja, hogy a teljes vételárnak a bankszámláján történt jóváírását követően Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát az okiratszerkesztő ügyvédnek az eljáró földhivatalhoz történő benyújtás céljából haladéktalanul átadja.
- 6.2. Szerződő felek kéri az eljáró földhivalt, hogy Eladó tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatának benyújtásáig, legfeljebb a jelen okirat benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 47/A.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a beadvány elintézését függőben tartani szíveskedjék.
- 6.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő vételár-fizetési kötelezettségének, 15 napos póthatáridőt tartalmazó írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget, Eladó jogosult a jelen szerződéstől bármely további intézkedés és az érdekmúlás bizonyítása nélkül a Vevőhöz címzett egyoldalú nyilatkozattal elállni. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az elállás olyan egyoldalú nyilatkozat, amely a szerződést a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal megszünteti.
- 6.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó 6.3. pont szerinti elállása esetén a Vevő által megfizetett pályázati biztosíték teljes összegét bánatpénznek tekintik, mely összeg ezen a jogcímen Eladót illeti meg.

Budapest XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata
képv.: Horváth Csaba
polgármester megbízásából
Hajdu Flórián alpolgármester
Eladó

Angolkert Lakópark Kft.
képv.: Erdei Bálint ügyvezető
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

6.5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó - választása szerint - a 6.3. pont szerinti Vevői késedelem esetén elállási jogával nem kíván élni, úgy Eladó követelheti az Ingatlanok pályázati biztosítékkal csökkentett vételárát, mely összeget Eladó a Vevő pályázatához csatolt bankgarancia okirat alapján, a bankhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal jogosult lehívni.

7. Záró rendelkezések

7.1. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését és az abban foglaltak teljesítését jogszabály nem korlátozza, az nem áll ellentétben sem jogszabállyal, sem bírósági vagy más hatósági határozattal, sem pedig egyéb, az Eladóra vagy Vevőre kötelező érvényű más jogi normával vagy szerződéses rendelkezéssel.

7.2. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartott helyi önkormányzat. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Eladó képviseletében eljáró polgármester a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Képviselő Testületének érvényesen és jogszerűen meghozott határozata alapján, korlátozás nélkül jogosult a jelen szerződés aláírására az abban foglalt kötelezettségvállalások és nyilatkozatok megtételére.

7.3. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy nem áll adósságrendezési eljárás hatálya alatt, és tudomása szerint ilyen eljárás megindítása a szerződés teljesítésének időtartama alatt nem várható.

7.4. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok tulajdonjogát igazoló tulajdoni lap másolata hitelesen és pontosan tükrözi az Ingatlanok jelen szerződés aláírásának napján fennálló jogi helyzetét, és nincsenek olyan az Eladó által ismert, vagy kellően gondos eljárás mellett megismerhető jogok, tények, kötelezettségek, vagy ezek bejegyzésére, feljegyzésére vonatkozó kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon nem kerültek feltüntetésre, és amelyek akadályát képezhetik a Vevő korlátozásmentes tulajdonjogának és háborítatlan birtokának megszerzésében. Kijelenti és szavatolja továbbá azt is, hogy az Ingatlan tulajdonjoga átruházásának időpontjában az Ingatlan nem terheli semmilyen olyan adó- vagy köztartozás, vagy más teher, amelyért az Ingatlan mindenkori tulajdonosa tartozik felelősséggel.

7.5. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság. Vevő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

7.6. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseivel összhangban a Feleket megfelelő módon azonosította, és Felek a törvény által meghatározott, az azonosításhoz szükséges hozzájáruló nyilatkozatot aláírták.

7.7. Szerződő Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője a személyazonosításra szolgáló okmányaikról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelükről és személyi számukat tartalmazó okirataikról másolatot készítsen, és azokat a Pmt. és Ügyvédi tv. szerint kezelje.

7.8. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megtételekor nem voltak tévedésben, nyilatkozataikat megtévesztés, és minden jogellenes befolyástól mentesen alakították ki, ennek megfelelően a jelen szerződést aláíró felek képviselőik útján aláírják.

**Budapest XIV. Kerület Zuglói
Önkormányzata**
képv.: Horváth Csaba
polgármester megbízásából
Hajdu Flórián alpolgármester
Eladó

Angolkert Lakópark Kft.
képv.: Erdei Bálint ügyvezető
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

7.9. Szerződő Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok átvételét az alább megjelölt kézbesítési címeken biztosítják:

Vevő:

Eladó: Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt., 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.

Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy kézbesítési címük esetleges változásáról haladéktalanul tájékoztatják egymást írott formában, tértivevényes postai küldemény útján. Ezen tájékoztatási kötelezettség megszegéséből eredő minden joghátrányt a mulasztó fél köteles viselni. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban megjelölt címekre - vagy címváltozás okán a szabályosan bejelentett címre - az egymásnak címzett tértivevényes postai küldeményeket a feladástól számított 10. napon abban az esetben is megérkezettnek és közöltnek tekintik a címzettel, ha az a jelen megállapodás szerint hatályos kézbesítési címről „nem kereste”, „elköltözött”, „címezett ismeretlen”, „kézbesítés akadályozott”, vagy más olyan jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, mely alapján a címzett számára felrögzíthető a kézbesítés meghiúsulása.

7.10. Szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a (székhely:, eljáró ügyvéd:, kamarai azonosító száma:), hogy őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján teljes jogkörrel képviselje.

Felek egyezően kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés ügyleti akaratukat mindenben helyesen tartalmazza, ezért azt egyben tényvázlatnak is tekintik és a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd ellenjegyzése mellett sajátkezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2021.

Kelt: Budapest, 2021.....

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata
Eladó**

**Angolkert Lakópark Kft.
Vevő**

Ellenjegyzem Budapest, 2021.....

kasz.: