

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

Pro Invest Group Kft. (cégjegyzékszám: 07-09-026525; adószám: 25442687-1-07, székhely: 8000 Székesfehérvár, Távirda utca 5.; statisztikai számjel jel: 25442687-6810-113-07; képviselő: Keresztény Norbert 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 31824/0/A/8 helyrajzi számú**, 22 m2 alapterületű, természetben Budapest, **XIV. kerület, Angol utca 46.** szám alatti „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 76/10000 eszmei tulajdoni illetőséggel, valamint a **Budapest XIV. kerület, belterület 31824/0/A/9 helyrajzi számú**, 21 m2 alapterületű, természetben Budapest, **XIV. kerület Angol utca 46.** szám alatti „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 72/10000 eszmei tulajdoni illetőséggel (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 464/2020. (IX.17.) 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 464/2020. (IX.17.) 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 118/2021. (III.25.) számú önkormányzati határozatával a Vevő részére történő értékesítésről döntött.

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

Pro Invest Group Kft.
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

- 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.
- 2.3. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintette és megismerte az Ingatlanokra vonatkozó információkat, így különösen tisztában van azzal a ténnyel, hogy az Ingatlanok műszaki állapotuk miatt rendeltetésszerű használatra nem alkalmasak, értékesítésükre a pince földémszint teljes elbontásának és újjáépítésének szükségességére vonatkozó tájékoztatással kerül sor. Az Eladó így 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 Ingatlan tulajdonjogára jogszerű igényeket érvényesíthetne a jelen szerződésben rögzített elővásárlásra jogosultak kivételével. Eladó jogszavatosságot vállal továbbá azért, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.

3. Vételár

- 3.1. Az 1.1. pontban megjelölt Ingatlanok együttes vételára 11.140.000,-Ft + ÁFA, azaz tizenegymillió-egyszáznegyvenezer forint plusz általános forgalmi adó (a továbbiakban: **Vételár**), melyből a Budapest XIV. ker. Angol u. 46. fsz. 8. 31824/0/A/8 helyrajzi számú ingatlan vételára 5 620 000,-Ft+ÁFA, míg a Budapest XIV. ker. Angol u. 46. fsz. 9. 31824/0/A/9 helyrajzi számú ingatlan vételára 5 520 000,-Ft+ÁFA.
- 3.2. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárat és a vételár alapján számított ÁFÁ-t egyösszegben az adásvételi szerződés megkötésekor fizeti meg Eladó 11784009 - 15514004 - 10840003 számú bankszámlája javára történő átutalással. A vételárba a pályázati biztosíték összege - 870.000,-Ft azaz nyolcszázhetvenezer forint - beszámításra kerül.

5. Elővásárlási jog

- 5.1. 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) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.
- 5.2. 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 jogaival nem kíván élni.

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

Pro Invest Group Kft.
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

- 5.3. 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.

6. Birtok átruházása

- 6.1. 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.

7. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések, elállási jog

- 7.1. Eladó a teljes vételár - és a vételár alapján fizetendő ÁFA - 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.
- 7.2. Szerződő felek kérik az eljáró földhivatalt, hogy Eladó tulajdonjog bejegyzéséhez 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.
- 7.3. 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.
- 7.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó 7.3. pont szerinti elállása esetén a Vevő által megfizetett pályázati biztosíték teljes összegét bánatpénznek tekintik, mely összeg ezen a jogcímen Eladót illeti meg.

8. Záró rendelkezések

- 8.1. 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.
- 8.2. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartott helyi önkormányzat. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Eladó képviseletében eljáró polgármester a Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzat Képviselő Testületének érvényesen és jogszerűen meghozott határozata alapján, korlátozás nélkül jogosult a jelen szerződés aláírására az abban foglalt kötelezettségvállalások és nyilatkozatok megtételére.
- 8.3. 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.

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

Pro Invest Group Kft.
Vevő

ellenjegyző ügyvéd

- 8.4. 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.
- 8.5. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság.
- 8.6. 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.
- 8.7. Szerződő Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője a személyazonosításra szolgáló okmányairól és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelükről és személyi számukat tartalmazó okirataikról másolatot készítsen, és azokat a Pmt. és Ügyvédi tv. szerint kezelje.
- 8.8. 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.
- 8.9. 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 címmel, ha az a jelen megállapodás szerint hatályos kézbesítési címről „nem kereste”, „elköltözött”, „címmel ismeretlen”, „kézbesítés akadályozott”, vagy más olyan jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, mely alapján a címzett számára felróható a kézbesítés megghiúsulása.

- 8.10. Szerződő felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a Funtig Ügyvédi Irodát (1138 Budapest, Dagály utca 11/A., eljáró ügyvéd: dr. Funtig Zoltán, kamarai azonosító száma: 36060267), 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 sajátkezüleg, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2021.

Kelt: Budapest, 2021.....

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

**Pro Invest Group Kft.
Vevő**

Ellenjegyzem Budapest, 2021.....

kasz.: 36060267