

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrésztől*:

**Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat**

(székhelye: 1139 Budapest, Béke tér 1; adószáma: 15735760-2-41, KSH száma: 15735760-8411-321-01, nyilvántartja: Magyar Államkincstár, PIR száma: 735760, a polgármester megbízásából eljáró képviselője: **dr. Puchner Gábor alpolgármester**), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),  
másrésztől:

*másrésztől*:

.....

(születési neve: ....., születési helye, ideje: ....., anyja neve: ....., szem. azonosító jele: ....., adóazonosító jele: ....., állandó lakcíme: ....., mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

## I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a BFK Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a ..... hrsz. alatt felvett, természetben a ..... szám alatti, a Tulajdoni Lap szerint ... m<sup>2</sup> alapterületű, ..... megnevezésű Ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), a közös tulajdonból a Tulajdoni Lap szerint hozzá tartozó ..... eszmei illetőséggel.
2. Eladó eladja az 1. pontban körülírt Ingatlant, a Vevő pedig megtekintett állapotban, a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő Testületének 28/2012. (VII. 3.) ÖK. számú rendeletének 1. számú mellékletét képező, a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat vagyonának értékesítésére, hasznosítására vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályai, valamint az Árverési Hirdetmény alapján - ..... napján lebonyolított árverés ..... helyezettjeként megajánlott legmagasabb vételáron, 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja. Vevő kijelenti és a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a versenyeztetési eljárás szabályait megismerte és árverési ajánlatát annak figyelembe vételével tette meg.

## II. AZ INGATLAN VÉTELÁRA

3. A jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan Vevő által megajánlott vételára ..... – (.....) Ft. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján az Ingatlan vételára mentes az adó alól.
4. A vételár megfizetése:

4.1. Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően az Eladó az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15513003-06530000 számú letéti számlájára a teljes vételár 10%-át, vagyis .....- Ft-ot, azaz ..... forintot megfizetett. Eladó ezen összeg átvételét jelen szerződés aláírásával megerősíti, elismeri és nyugtázza, amelyet Felek jelen szerződés aláírásával foglalomnak minősítenek, annak a továbbiakban foglalomkénti minőségét nem teszik vitássá.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetet ismerik, arról eljáró ügyvédtől teljes körű felvilágosítást kaptak. Ennek alapján tudomással bírnak arról, hogy ha a szerződést teljesítik, a foglaló a vételárba beszámít; ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár; ugyanakkor a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

**Budapest Főváros  
XIII. Kerületi Önkormányzat  
dr. Puchner Gábor alpolgármester  
Eladó**

**Vevő**

**ügyvéd**

4.2. Eladó a fennmaradó .....- Ft-os, azaz .....forintos vételárhátralékot legkésőbb 2023. .... napjáig (legfeljebb a szerződéskötést követő 120 nap) fizeti meg Eladónak az Eladó 4.1. pontban jelölt bankszámlájára történő átutalással. Vevő előteljesítésre jogosult. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárhátralék megfizetését annak jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb öt munkanapon belül eljáró ügyvédnek teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal igazolja.

### III. BIRTOKBAADÁS, KELLÉKSZAVATOSSÁG

5. Szerződő Felek megállapodása alapján Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlannak a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése szerinti birtokátruházására a jelen szerződés hatályosulását követő 5 (öt) munkanapon belül köteles. A Vevő köteles a Ptk. 6:215. § (1) bekezdése alapján az Ingatlan birtokbavételére. A birtokátruházás napjáig az Eladó, azt követően pedig a Vevő viseli az 1. pont szerinti Ingatlan köz- és egyéb terheit és élvezzi annak hasznait. A teljesítéssel a kárveszély a Vevőre száll át. Vevő a birtokba lépésétől számított 15 napon belül köteles a közmű szolgáltatóknál eljárni annak érdekében, hogy a közmű szerződéseket a saját nevére megkösse. Az eljáró ügyvéd tájékoztat, hogy az előfizetőváltás ügyfélkapun keresztül is bejelenthető a közüzemi szolgáltatóknak (víz, gáz, villany) a 2022. évi XXII. törvény vonatkozó rendelkezései szerinti adatváltás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségével. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor, kivételt képez, ha „a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláram védelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Felek kijelentik, hogy a fentiek szerinti ügyvédi tájékoztatásokat tudomásul vették.
6. Vevő kijelenti, hogy az Eladó az Ingatlan valós helyzetéről részletes tájékoztatást nyújtott a részére, amelyről személyesen is meggyőződött, így az Ingatlant maradéktalanul ismert állapotban vásárolja meg, ezért az Eladó a kellékszavatosság vonatkozásában a felelősségét kizárja.
7. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a Vevő részére bemutatott tulajdoni lap adatai jelen szerződés megkötése napján megfelelnek a valóságnak és az Eladó tulajdonjogát érintő változás, vagy bármely egyéb tartalmú széljegy/feljegyzés tulajdoni lapra történő felvezetésére irányuló eljárást az Eladó nem kezdeményezett.
8. Eladó az 1. pontban körülírt Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért – a közös tulajdonban lévő részek kivételével – szavatosságot vállal, azonban az Ingatlan térmértékéért nem szavatol. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan térmértéke a tulajdoni lapon feltüntetett mérettől a valóságban eltérhet és a vételár összegét az esetleges alapterület eltérés nem befolyásolhatja. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a birtokátruházás megtörténtével a jelen szerződésből eredő minden esetleges további igényük megszűnik és ilyen igényük a jövőben sem keletkezhet.

### IV. A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

9. Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja, Vevőre az Ingatlan tulajdonjoga – 1/1 arányban, vétel jogcímén – a teljes vételár megfizetésével száll át.
10. Eladó a jelen szerződés aláírásával – annak 18. pont szerinti hatályosulása esetére – feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ő tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

Ugyanakkor Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47/A. § (1) bekezdés b.) pontja alapján közösen kérik Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemének a 11. pont szerinti bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig, de legfeljebb jelen szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig történő függőben tartását.

11. Eladó jelen szerződés aláírásával eljáró ügyvédnél öt eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi arra vonatkozó nyilatkozatát (**Bejegyzési engedély**), amellyel feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, ahhoz, hogy

Budapest Főváros  
XIII. Kerületi Önkormányzat  
dr. Puchner Gábor alpolgármester  
Eladó

Vevő

ügyvéd

Vevő tulajdonjoga – 1/1 arányban, vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ő tulajdonjog egyidejű törlése mellett.

Eljáró ügyvéd, mint letéteményes jogosult és köteles a bejegyzési engedélyeket megfelelő példányszámban az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani azt követő öt munkanapon belül, hogy

- a) kézhez veszi Eladó 4.2. pontban rögzített igazolását a vételárhátralék megfizetéséről, vagy
- b) kézhez veszi Vevőtől azon banki bizonylato(ka)t, amely(ek) igazolja(ák), hogy a 4.2. pont szerinti vételárhátralék maradéktalanul megfizetésre került.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést a Bejegyzési engedélyek ügyvédi letétbe vétele tekintetében egyben letéti igazolásnak is tekintik. Erre tekintettel Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, hogy Vevő jelen szerződés egy eredeti példányát, úgy is mint letéti igazolást a vételár megfizetéséhez szükséges ügyintézés során felhasználja.

## V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

12. Eladó nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességük nem korlátozott. Eladó képviselője a jelen szerződés aláírására jogosultsággal és felhatalmazással rendelkezik, így a jogügyletnek jogszabályi akadálya nincs.
13. A jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség – beleértve a visszterhes vagyonátruházási illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját is - a Vevőt terheli. Szerződő Felek elismerik, hogy az ingatlanszerzéssel kapcsolatos kötelezettségeikről, különösen a visszterhes vagyonátruházási illeték viselésére, mértékére vonatkozó rendelkezésekről okiratszerkesztő ügyvéd teljes körű tájékoztatást nyújtott.
14. Jelen adásvételi szerződésnek a Földhivatalhoz történő benyújtása az Eladó kötelezettsége. Vevő tudomásul veszi, hogy ingatlan-nyilvántartási kérelem alapján és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának befizetését követően jegyezhető be javára a tulajdonjog.
15. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy mivel visszterhes ingatlan-átruházásra irányuló szerződést kötöttek, így az erre rendszeresített nyomtatványon az adóhatóság felé be kell jelenteniük. Szerződő Felek rögzítik, hogy az előzőekben hivatkozott adatbejelentő lap a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltésre került.
16. Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b.) pontja alapján, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti értékhatár bruttó 25.000.000.- Ft.  
A nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény (Nvtv.) 14. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – az Nvtv. 14. § (3)-(4) bekezdésében foglalt kivételekkel – **a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző** – elővásárlási jog illeti meg. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése alapján a 14. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket nem kell alkalmazni, ha az értékesített ingatlan értéke az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár 20%-át nem éri el. Mivel a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke az 5.000.000.- Ft-ot meghaladja, így **a Magyar Államot a jelen adásvétel vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg.** Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv [az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.] jogosult. Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett, a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítéstől számított **35 (harmincöt) nap. A határidő elmulasztása jogvesztő.**
17. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (Övtv.) 39. § (2) bekezdése alapján a fővárost a kerület, a kerületet a főváros tulajdonában lévő ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése alapján azonban ez az elővásárlási jog jelen adásvétel vonatkozásában nem érvényesíthető, így **Budapest Főváros Önkormányzatát az Övtv.-n alapuló elővásárlási joga gyakorlása tekintetében felhívni nem kell.**

**Budapest Főváros**  
**XIII. Kerületi Önkormányzat**  
**dr. Puchner Gábor alpolgármester**  
**Eladó**

Vevő

ügyvéd

18. Jelen szerződés a Felek között – a 14. pontban írtakra figyelemmel – a Ptk. 6:116. § (1) bekezdésében foglaltak szerint – **abban az esetben hatályosul, ha a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. a Magyar Állam elővásárlási jogát a jogvesztő határidő alatt nem gyakorolja.** Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés egy eredeti példányát – mint az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében nevesített, az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlatot – a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére a jelen szerződés aláírásától számított 3 (három) munkanapon belül megküldi. Amennyiben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. a számára nyitva álló jogszabályi határidőn belül **elővásárlási jogáról nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy a Magyar Állam a jelen adásvétel vonatkozásában elővásárlási jogával nem kíván élni.**
19. Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy az Eladó az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése szerint, az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra vonatkozó **HET**..... számú energetikai tanúsítványt a jelen szerződés megkötését megelőzően a részére átadta.
20. Vevő hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés típusát, tárgyát, időtartamát a szerződést kötő Felek nevét és a szerződés értékét, Eladó a honlapján nyilvánosságra hozza. Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladóval kötött szerződések esetén a közpénzek felhasználásával érintett szerződő félként az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései a közzététel és adatvédelem tekintetében kötelezőek, annak betartása érdekében közreműködési kötelezettség áll fenn.
21. Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes körű jogügylet-biztonsági ellenőrzéséhez hozzájárulnak, egyben nyilatkoznak, hogy okiratszerkesztő ügyvédtől a jogügylet-biztonsági, valamint a pénzmosás- és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről szóló tájékoztatást megkapták, az abban foglaltaknak megfelelően. Okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában.  
A Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben rögzítésre kerültek. Szerződő Felek a jelen Megállapodás aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról (személyazonosító igazolvány, lakcímkártya és adóigazolvány) másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése során kezelje, továbbá szükség esetén adatait a központi nyilvántartásokban ellenőrizze.
22. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével meghatalmazzák ..... ügyvéd (.....Ügyvédi Iroda, székhelye: .....), akinek meghatalmazása a földhivatali eljárás túl a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. előtti eljárásra is kiterjed. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. A meghatalmazás kiterjed a jelen szerződésben szereplő esetleges névcserére, hibás névírásra, szám-, vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására és az ingatlan-nyilvántartásikérelem módosítására is. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
23. Szerződő Felek jelen Szerződést elolvasták, közösen értelmezték és kijelentik, hogy a szerződéskötési akaratukat teljes körűen tartalmazza, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen megállapodást egyáltalán nem, vagy más tartalommal kötötték volna meg. A jelen szerződésben foglalt adatokat, tényeket eljáró ügyvéd a Szerződő Felek előadása alapján rögzítette, melyek valóságáért és pontosságáért Szerződő Felek feltétlen felelősséget vállalnak.
24. Amennyiben a jelen szerződést a Felek nem egy időben írják alá, akkor az a Felek között a későbbi aláírás napján lép hatályba.
25. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az egyéb idevonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

*Jelen szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – a Felek,  
mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.*

Budapest, 2024. „ „ Budapest, 2024. „ „

**Budapest Főváros  
XIII. Kerületi Önkormányzat  
dr. Puchner Gábor  
alpolgármester  
Eladó**

**Vevő**

A fenti okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:  
Budapest, 2024. „ „

**ügyvéd**