INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrészről:*
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**),

másrészről:
……..
(nyilvántartja: ……., cégjegyzékszáma: ……., székhelye: ……, adószáma: ……, KSH azonosítója: ……, képviselője: ……) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) (Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „Felek") között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

I.
AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a BFKH Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Budapest XIII. kerület belterület ……. hrsz. alatt felvett, természetben a …….. szám alatti, a Tulajdoni Lap szerint … m^2 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, valamint az Árverési Hirdetményt 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. Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy Vevő a teljes vételárat az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15513003-06530000 számú letéti számlájára megfizette. Az árverésen befizetett licitdíj a vételárba beszámításra került.

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 élvezi annak hasznait. A teljesítéssel a kárveszély a Vevőre száll át. **Vevő**

……..	……..	……..
Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat képviselője: dr. Puchner Gábor alpolgármester Eladó	… képviseli: …. Vevő	… ellenjegyző ügyvéd

a birtokba lépésétől számított 15 napon belül köteles a közmű szolgáltatóknál eljárni annak érdekében, hogy a közmű szerződéseket a saját nevére megkösse.

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, mely felelősségkizárást a Vevő elfogadja.

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 – a közműórák Vevő nevére történő átírásának 5. pont szerinti kötelezettségét meghaladóan - minden esetleges további igényük megszűnik és ilyen igények a jövőben sem keletkezhet.

9. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. melléklet 1.13.2. f) pontjára tekintettel – mivel csak lakás átruházása esetén kötelező - villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése nem kötelező a helyiségek villamos berendezésén tulajdonosváltáskor. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan nem áll rendelkezésre 6 éven belüli villamos biztonsági felülvizsgálatról okirat. Vevő kijelenti, hogy a fentiek szerinti ügyvédi tájékoztatásokat tudomásul vette. Vevő a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy az előzőek szerinti tájékoztatás alapján a villamosbiztonsági felülvizsgálat tárgyában sem most, sem a jövőben semmilyen szavatossági- vagy egyéb igénnyel nem él az Eladóval szemben.

IV.
A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

10. Eladó a jelen szerződés aláírásával – annak 20. pont szerinti hatályosulása esetére – feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy Vevő tulajdonjoga az 1. pontban körülírt Ingatlanra – **adásvétel jogcímén és 1/1 tulajdoni arányban** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

V.
EGYÉB RENDELKEZÉSEK

11. Eladó nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, a 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (1) bekezdése alapján jogi személy. Vevő kijelenti, hogy a ……. Törvényszék Cégbírósága által vezetett cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességük nem korlátozott és képviselőik a jelen szerződés aláírására jogosultsággal és felhatalmazással rendelkeznek, így a jogügyletnek jogszabályi akadálya nincs.

12. Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. tv. 23/A. § -ában meghatározottak alapján ingatlanforgalmazást végző vállalkozó és az Ingatlant ingatlanforgalmazási céllal vásárolja meg, amely tényt az illetékkiszabásnál kéri figyelembe venni, azaz az illeték mértékét az Ingatlan – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének 2 (kettő) %-ában meghatározni.

……..	……..	……..
Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat képviselője: dr. Puchner Gábor alpolgármester Eladó	… képviseli: …. Vevő	… ellenjegyző ügyvéd

13. Vevő tudomásul veszi, hogy ha az ingatlanforgalmazási céllal megszerzett Ingatlant a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentéstől számított 2 (kettő) éven belül nem adja el és ennek megtörténtét – legkésőbb a határidő elteltét követő 15 napon belül – a tulajdonosváltozás Ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről szóló határozattal (ennek hiányában az ingatlan nyilvántartási eljárás megindítását a tulajdoni lapon feltüntetett széljeggyel) nem igazolja, az esetben az állami adóhatóság, az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. tv. 23/A.§ (6) bekezdés alapján a vagyonszerzésre - a 19. § (1) bekezdés, illetve 21. § (1) bekezdés alapján egyébként fizetendő és 23/A.§ (1) bekezdés szerint megállapított - illeték különbözetének kétszeresét a terhére pótlólag előírja.

14. Vevő ugyancsak tudomásul veszi, hogy a mérsékelt illeték kiszabásához szükséges nyilatkozatokat, (igazolásokat) a hivatkozott jogszabályban előírt időpontban és tartalommal kell az állami adóhatósághoz benyújtania. Az illeték kiszabása kapcsán szükséges intézkedések megtétele Vevő kizárólagos kötelezettsége és felelőssége.

15. 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.

16. 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.

17. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy mivel visszterhes ingatlan-átruházásra irányuló szerződést kötöttek, így az erre rendszeresített nyomtatványon az adóhatóság felé bejelentési kötelezettsége van. Szerződő Felek rögzítik, hogy az előzőekben hivatkozott adatbejelentő lap a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kitöltésre került.

18. Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. 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**.

19. A 18. pont szerinti 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.**

20. 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. Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy jelen, a **Budapest Főváros Önkormányzata, mint elővásárlásra jogosult**tal szemben még hatályba nem lépett szerződést részére megküldik azzal, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata számára az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő a részére történő kézbesítéstől számított **30** (harminc) **nap.**

……..	……..	……..
Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat képviselője: dr. Puchner Gábor alpolgármester Eladó	… képviseli: …. Vevő	… ellenjegyző ügyvéd

21. Jelen szerződés a Felek között – a 18.-20. pontokban 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, valamint Budapest Főváros Önkormányzata az őt megillető elővásárlási jogot 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. és Budapest Főváros Önkormányzata részére a jelen szerződés aláírásától számított 3 (három) munkanapon belül megküldi. Amennyiben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. illetve Budapest Főváros Önkormányzata a számára nyitva álló jogszabályi határidőn belül **elővásárlási jogáról nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy a Magyar Állam, illetve Budapest Főváros Önkormányzata a jelen adásvétel vonatkozásában elővásárlási jogával nem kíván élni.**

22. 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.

23. 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 kötelezettsége áll fenn.

24. 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 megfelelnek. 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 képviseletükben 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. Az eljáró ügyvéd rögzíti, hogy pénzmosásra vagy terrorizmus finanszírozására utaló adat, tény, gyanú, ok nem merült fel. Eljáró ügyvéd Felek képviselőit azonosította.

25. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével meghatalmazzák …… ügyvédet (…….. Ügyvédi Iroda, székhelye: ……...), akinek meghatalmazása a földhivatali eljáráson túl a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és Budapest Főváros Önkormányzata előtti eljárásra, valamint a B400E adatlap NAV részére történő benyújtására is kiterjed. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. A meghatalmazás kiterjed a jelen szerződésben szereplő esetleges névcsere, hibás névírás, 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.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel közöttük megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

26. 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.

……..	……..	……..
Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat képviselője: dr. Puchner Gábor alpolgármester Eladó	… képviseli: …. Vevő	… ellenjegyző ügyvéd

27. Amennyiben a jelen szerződést a Felek nem egy időben írják alá, akkor az a Felek között a későbbi aláírás napján lép hatályba.

28. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen lenne, vagy ha a jelen szerződés szabályozási hiányt tartalmaz, ez a jelen szerződés többi rendelkezésének érvényességét nem érinti, a Felek a részleges érvénytelenség szabályait rendelik alkalmazni. Értelmezési viták esetén az érintett rendelkezést akként kell értelmezni, vagy kiegészíteni, hogy ezáltal az egyébként szándékolt gazdasági célnak megfelelően alkalmazható legyen. Abban az esetben, ha a jelen szerződés szövegében szabályozási hiány mutatkozik, vagy ilyen a későbbiek során merülne fel, a Felek kötelesek arra, hogy ezt olyan szabályozással pótolják, amelyet a szerződés-kötéskor egyébként megkívántak volna. Az érvénytelen kikötés helyébe olyan rendelkezésnek kell lépnie, amely leginkább megfelel a Felek szerződés-kötéskor kinyilatkoztatott akaratának, valamint a jogszerűség követelményeinek.

29. 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, 2026. „ „ Budapest, 2026. „ „

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

Vevő

A fenti okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:

Budapest, 2026. „ „

ügyvéd