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, …… 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. Az Ingatlan műemlék (bejegyző határozat száma: [*].)

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.

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

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

6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor, amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. Felek kijelentik, hogy a fentiek szerinti ügyvédi tájékoztatásokat tudomásul vették. Felek kijelentik továbbá, hogy az árverési pályázati hirdetményben is megjelölt ingatlan állapotra figyelemmel, miszerint az teljes felújításra szorul, a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzésétől eltekintenek közös megegyezéssel. Vevő kijelenti, hogy a villamos biztonsági felülvizsgálattól való közös megegyezéses eltekintés miatt, valamint arra figyelemmel, hogy az árverésen történő részvétellel az árverési hirdetményben szereplő eladói tájékoztatást ezzel kapcsolatban elfogadta, sem most, sem a jövőben semmilyen szavatossági- vagy egyéb igénnyel nem él az Eladóval szemben.

7. 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.

8. 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.

9. 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 igényük a jövőben sem keletkezhet.

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 kötelezettségük 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. 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 képviselője: dr. Puchner Gábor alpolgármester Eladó	… képviseli: …. Vevő	… ellenjegyző ügyvéd

21. Tekintettel arra, hogy az Ingatlan **műemlék**, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 126. § (1) bekezdés a) pontja alapján a **kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása** szükséges a jogügylethez. A jogügylet a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása nélkül érvénytelen. Továbbá a műemlékre jellegre tekintettel a 127. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. **A Magyar Állam elővásárlási jogát a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorolja 30 napon belül**. Az ügyintézésre a 2023. évi C. törvényben meghatározott eltérésekkel az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

22. Jelen szerződés a Felek között – a 18., 19. és a 21. 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 a jogvesztő határidő alatt nem gyakorolja, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter a szerződést jóváhagyja, továbbá a kulturális örökség védelméért felelős miniszter a Magyar Állam elővásárlási jogát a műemlék jellegre tekintettel nem gyakorolja, a legutolsó feltétel bekövetkezésével hatályosul a jelen szerződés.** 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. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés egy eredeti példányát a kulturális örökség védelméért felelős miniszter részére jóváhagyásra a jelen szerződés aláírásától számított 3 (három) munkanapon belül megküldi. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a műemléki jellegre tekintettel fennálló elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződést elektronikus úton az Ingatlan fekvése szerinti örökségvédelmi hatósághoz benyújtja. Amennyiben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., valamint a kulturális örökség védelméért felelős miniszter 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. A kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása pedig az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatot meghaladóan szükséges az adásvételi szerződés érvényességéhez.**

23. 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.

24. 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.

25. 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.

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

26. 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. 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-nyilvántartási kérelem 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.

27. 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.

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

29. 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.

30. 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

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