# 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:*
**……..**
(születési neve: ……..., születési helye, ideje: ……..., anyja neve: ……, szem. azonosító jele: ……, adóazonosító jele: ……., állandó lakcíme: …….), 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. 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. **Vevő** a birtokba lépésétől számított 15 napon belül köteles a közmű szolgáltatóknál eljárni annak érdekében, hogy a közmű



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

szerződéseket a saját nevére megkösse. Az eljáró ügyvéd tájékoztat, hogy az előfizetőváltozás ügyfélkapun keresztül is bejelenthető a közüzemi szolgáltatóknak (víz, gáz, villany) a 2022. évi XXII. törvény vonatkozó rendelkezései szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségével.

6. 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, 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 17. pont szerinti hatályosulása esetére – feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy a 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 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.

12. 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.



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

13. 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.

14. 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.

15. 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**. 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.**

16. 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.**

17. 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.



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

18. Jelen szerződés a Felek között – a 15. és 17. 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, 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.**

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 kötelezettsége 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 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.

22. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével meghatalmazzák ……. ügyvéd (……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.



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

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. 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.

26. 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 | … Vevő | … ellenjegyző ügyvéd |