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.

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 és 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. 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 átvételtét jelen szerződés aláírásával megerősíti, elismeri és nyugtázza, amelyet Felek jelen szerződés aláírásával foglalónak minősítenek, annak a továbbiakban foglalókénti minősülését 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.

   4.2. Eladó a fennmaradó …….- Ft-os, azaz …….forintos vételárhátralékot legkésőbb 2025. ……. napjáig *(legfeljebb a szerződéskötést követő 90 nap)* fizeti meg Eladónak az Eladó 4.1. pontban

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

jelölt letéti számlájára. Eladó a vételár megfizetését 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 és a vételár megfizetését – a két együttes feltétel közül a későbbi bekövetkezésének napjától számított - 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 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, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

10. Eladó a Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja, Vevőre az Ingatlan tulajdonjoga – 1/1 arányban, adásvétel jogcímén – a teljes vételár megfizetésével száll át.

11. Eladó a jelen szerződés aláírásával – annak 18. pont szerinti hatályosulása esetére – külön okiratban 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.

A fentiekre figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján szerződő felek a jelen szerződés aláírásával közösen kérik, és Eladó kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni

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

hányadára vonatkozóan a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó, [*]. napjáig tartó határozott időre szóló vevői jog Vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

12. 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 Vevő tulajdonjoga – 1/1 arányban, adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ő tulajdonjog egyidejű törlése mellett. Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedélyek, mint okirati letét letétbe vételét jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri.
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) amennyiben Eladó az a) pont szerinti nyilatkozatot nem teszi meg a vételárhátralék letéti számlán történt jóváírásától számított 5 munkanapon belül, akkor kézhez veszi Vevőtől azon banki bizonylato(ka)t, amely(ek) hitelt érdemlően és kétséget kizáróan igazolja(ák), hogy a 4.2. pont szerinti vételárhátralék az Eladó részére 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

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

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

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.**

18. 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.**

19. Jelen szerződés a Felek között – a 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.** 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.**

20. 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.

21. 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.

22. 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	… Vevő	… ellenjegyző ügyvéd

23. 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-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.

24. 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.

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

26. 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.

27. 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 **Vevő**
Eladó

A fenti okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2026. „ „

ügyvéd