

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

### BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134., törzskönyvi azonosító szám: 730105, adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13, képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához 53.117/2019.11.18. ügyiratszámom benyújtott aláírási címpéldány, valamint a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester) mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”), másrésztől

### RÁTHONYI KINGA

(születési neve:

1. születési hely és idő:

„anya neve:

személyi azonosítója:

, személyi azonosító igazolványának száma:

lakóhelye:

adóazonosító jele:

mint vevő (a

továbbiakban: „Vevő”)

(a továbbiakban Eladó és Vevő: „Felek”) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

### SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „Szerződés”) tárgya a természetben 2040 Budaörs, Máriavölgy utca 8. szám alatt található, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ingatlan-nyilvántartásában Budaörs, belterület 1454 hrsz. alatt felvett 174 m<sup>2</sup> alapterületű, „Kivett lakóház és udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (továbbiakban „Ingatlan”), mely Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi.
2. A TAKARNETRŐL az Ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes, a tulajdoni lap III. részén az Ingatlan vonatkozásában bejegyzés nem szerepel.

### A SZERZŐDÉS ELŐZMÉNYEI

3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan értékesítésére Eladó kétfordulós, nyilvános pályázati felhívást (a továbbiakban: Pályázati Felhívás) hirdetett Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 133/2020. (IX.30.) ÖKT számú határozata alapján. A Pályázati Felhívásban bemutatásra került az Ingatlan, annak ára, az Ingatlanra vonatkozó ár megfizetésének feltételei, és további pályázati feltételek, különösen az Ingatlanon található épület felújítási kötelezettsége, valamint annak elmaradásának jogkövetkezményei, az alábbiak szerint:

Az Ingatlan természetben 2040 Budaörs, Máriavölgy utca 8. sz. alatt, belterületen található. Környezetében régebbi és új építésű családi lakóházak találhatók, néhány üres telek is van. Az úttest az Ingatlan előtt egysávos, szilárd aszfalt burkolatú, járda az Ingatlan előtt nincs kiépítve. Az utcát hosszában egy nyitott, széles, az alján kövezett vízelvezető árok osztja ketté, amelyen gyalogosan és gépkocsival, hidakon lehet átkelni. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 10 percen belül elérhető. Személygépkocsival a parkolás ingatlanon belül biztosítható.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 10 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető.

A telek téglalap alakú, hosszanti oldala az utcával párhuzamos, jó oldalarányú. Hossztengelyének tájolása megközelítőleg ÉK-DNy-i, felszíne ÉK felé 3-5 %-ban, az utca felszínének megfelelően emelkedik, keresztirányban sík. A telek lakóházzal beépített és drótháló kerítéssel bekerített. Az

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula,  
alpolgármester



dr. László Jenő  
Ügyvéd

Ráthonyi Kinga  
Vevő

Ingatlannak jelenleg csak személybejárata van, gépkocsi beállítás a közúti csatlakozás kiépítését követően lehetséges. A telek felületét természetes gyeppel, néhány fa és bokor borítja. Az utcai közművezetékek közül az Ingatlanon víz van. Az utcában elektromos áram, víz, csatorna és gázvezeték van.

A terület jobb oldalán a meredek hegyoldalon egy ajtó nélküli, boltíves, 3,0 m szélességű, 8,0 m mélységű, 2,10 m belmagasságú kő boltíves pince található. A telken egy 1910. körül, sávalapozással, vegyes sősküti terméskő és téglafalazattal, hődfarkú eszerép fedésű nyeregteretűvel épült ház és egy udvari árnyékszék található. A nyílászárók régi, kapcsolt gerébtokos ablakok és ajtók. Az épületben közművek és mérőórák nincsenek. A padlóburkolat az egyik helyiségben töredezett járólappal, a másikban döngölt föld.

A ház külső, bruttó méretei:  $8,50 \times 7,70 = 65,45 \text{ m}^2$ , a főfalak vastagsága 60 cm, a válaszfalaké 25 cm, a helyiségek belmagassága 2,40 m. A jobb oldali szobából egy 5,70 m mély, 3,0 m széles, 2,10 m belmagasságú kő boltíves pince nyílik.

Eladó a pályázati feltételek között rögzítette, hogy a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat megnyerése esetén az adásvételi szerződés aláírásától számított 2 éven belül elvégzi az ingatlanon található épület felújítását, mely a következő munkákat tartalmazza:

- Az épületről részletes felmérési dokumentációt, épület- és levéltári kutatással értékvizsgálatot kell készíteni.
- A kötelező felújítás során törekedni kell az eredeti anyagok (lábazat, földem, ácszerkezet emeletráépítés kivételével... stb), tetőidom formájának megtartására, az eredeti nyílászárók felújításával, legvégső esetben egyező anyagú újragyártásával.
- A tető felújítása során csak természetes pala vagy hődfarkú eszerép használható, a homlokzatok vakoltak lehetnek, lehetőleg a falkutatás eredményeként feltárt színekkel.
- Amennyiben a kutatás díszítőelemeket tár fel, azok vakolat-architektúráként való pótlásáról, a színezésről gondoskodni kell.
- Hőszigetelése a falak belső oldalán oldandó meg, megfelelő páraelvezetéssel.

A felújítási tervet le kell egyeztetni a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Irodájával, majd Budaörs Város Tervtanácsa elé kell vinni, és Településképi Bejelentési eljárást kell lefolytatni.

A felújítási kötelezettség biztosítékeként a pályázónak vállalnia kell 32.725.000 Ft összegű megítélési kötbér megfizetését, valamint ennek biztosítására, jelzálogjog alapítását.

A pályázónak kötelezettséget kell vállalnia továbbá arra, hogy a pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő adásvételi szerződésben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy ha az épület pályázat szerinti felújítása a Szerződés létrejöttének napjától számítva 2 év alatt nem valósul meg, akkor az épület felújítási munkálatait az Önkormányzat a nyertes pályázó/tulajdonos veszélyére és kockázatára és költségére elvégeztesse.

4. Vevő a Pályázati Felhívásra pályázóként benyújtotta pályázatát, melyben vállalta a Pályázati Felhívásban foglalt feltételek teljesítését, valamint a Pályázati Felhívásnak megfelelően az épület hasznosítására, felújítására vonatkozó koncepcióját (a továbbiakban: **Koncepció**) ismertette Eladóval.

A Koncepcióban Vevő kifejtette, hogy fontosnak tartja a kőhegyi prэшázak megóvását, így az Ingatlant az ott található épület felújítását követően közösségi művészeti tevékenység helyszínévé kívánja hasznosítani, többek közt szoborkert kialakításával, kortárs kerámia- és porcelángyűjtemény elhelyezésével, ehhez kapcsolódó kiállítások tartásával, továbbá az ezeken részt vevő kortárs alkotóművészek elszállásolását az Ingatlanon található épület tetőterében kialakítandó vendégszobákban oldandó meg.

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bíró Gyula  
alpolgármester

dr. László Jenő  
ügyvéd

Ráthonyi Kinga  
Vevő

Vevő a Koncepcióban rögzítette továbbá, hogy a fentiek szerinti kialakítással az Ingatlan több társművészetnek is otthont adhat, többek közt irodalmi felolvasásos és egyszemélyes színházi estek is tarthatóak lennének, illetőleg a Budaörsi Illyés Gyula Gimnázium, Szakgimnázium és Technikum diákjai is tudnák közösségi események céljára használni az Ingatlant.

5. Vevő jelen Szerződés aláírásával megerősíti azon korábbi kijelentését, mely szerint a Pályázati Felhívásban foglaltakat elfogadja és azokat magára nézve kötelezőnek ismeri el, valamint kijelenti, hogy a Koncepcióban foglaltakat változatlanul és visszavonhatatlanul fenntartja.
6. Felek rögzítik, hogy a Pályázati Felhívás nyertes pályázója Vevő lett a 2/2021. (I. 15.) számú polgármesteri határozat alapján, melynek figyelembevételével Eladó az Ingatlant Vevő részére értékesíti, az alábbi feltételekkel:

### VÉTELÁR

7. Felek megállapodnak, hogy Eladó a 6. pont szerinti határozat alapján eladja, Vevő pedig 1/1 arányban per-, teher-, igény-, és szolgalmmentes, megismert állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant **9.380.000 Ft.** azaz **kilencmillió-háromszáznyolcvanezer forint** vételárért (továbbiakban „Vételár”). Az ingatlan értékesítése a 2007. évi CXXXVII. törvény 86 § (1) bek. j) pontja értelmében adómentes.

### VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

8. Felek megállapodnak, hogy Vevő a Vételarat a Szerződés a Szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül megfizeti Eladó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. Amennyiben a Vevő a Vételár megfizetése kapcsán késedelembe esik, köteles késedelmi kamatot fizetni, Vevő a késedelem idejére a késedelem minden napja után 5.000,- Ft kötbér megfizetésére köteles. Vevő 120 napot meghaladó késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől.

### TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

9. Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a teljes Vételár kifizetéséig fenntartja. Eladó a Vételár megfizetése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra 1/1 arányban – adásvétel jogcímen – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).
10. Felek közösen kérik Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-ét az Inyvt. 47/A. § (1) bek. b.) pontja alapján a tulajdonjog-bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog bejegyzés ingatlan-nyilvántartási függőben tartását.
11. Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.
- Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Vételár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Vevő részére kiállított Bejegyzési Engedély a Feleknek kiadása, illetőleg a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Kép.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bíró Gyula,  
alpolgármester



Dr. László János  
Ügyvéd

Ráthonyi Kinga  
Vevő

Földhivatali Osztály 1.-hez benyújtásra kerüljön a maradó példányok ügyfeleknek történő kiadása mellett oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon. A Vételár kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a teljes Vételár maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő eredeti banki igazolással igazolja a teljes Vételár Eladó részére történő megfizetését.

### INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

12. Eladó a Vételár megfizetését követő 15 napon belül köteles az Ingatlant Vevő birtokába adni, a jelenlegi, megtekintett állapotban, amelytől kezdődően Vevő jogosult a használatra és a hasznok szedésére és a Vevő ezen időponttól viseli az Ingatlan költségeit, terheit és a kárveszélyt. Felek a birtokbaadás napján írásban rögzítik a közüzemi mérőórák állását. Eladó köteles a fenti birtokbaadásig az Ingatlan mostani állagát megőrizni, egyúttal tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog bejegyzés függőben tartásának hatályossága alatt az Ingatlant nem idegenítheti el és nem terhelheti meg.

### NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

13. Eladó az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azt semmilyen díj-, vagy adótartozás nem terheli, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga – ide nem értve 16. pontba foglalt Magyar Államot illető elővásárlási jogot is –, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.
14. Felek rögzítik, hogy Eladó a Szerződéssel a közművek bekötését – ide nem értve az ivóvíz közművet – nem biztosítja.
15. Eladó az Ingatlanra, illetőleg az azon található építményekre, azok állagára, műszaki állapotára, a kerítések jogi helyzetéről esetlegesen eltérő természetbeni elhelyezkedésére, valamint az Ingatlan gépkocsival való megközelíthetőségére vonatkozóan szavatosságot és egyéb felelősséget nem vállal, melyet Vevő tudomásul vesz, és jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond a kapcsolódó jog- és kötelezettségi jogairól és jogcímre tekintet nélkül lemond az Ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos, Eladóval szembeni mindenféle igényérvényesítés jogáról.
16. Eladó tájékoztatja Vevőt - mely tájékoztatást Vevő a Szerződés aláírásával tudomásul vesz -, hogy a Szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (a továbbiakban: Nvtv.) 14.§ (2) bekezdésében a Magyar Állam számára biztosított, minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog gyakorlásáról a jogosult lemondása, vagy annak Eladó írásos felhívásának kézhezvételétől számított 35. napot meghaladó elmaradása.
- Felek jelen pontban foglaltakra tekintettel tudomásul veszik, hogy Eladó – eljáró ügyvéd útján - az elővásárlásra jogosult Magyar Államot, illetőleg az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66.§ (2) bekezdése alapján a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-t (Székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; Postacím, levelezési cím: 1399 Budapest, Pf. 708., továbbiakban: MNV Zrt.), mint az elővásárlási jogról nyilatkozni jogosultat a Szerződés mindkét fél általi aláírását követő 15 napon belül a Szerződés - a hatálybalépése előtt, mint ajánlat - megküldésével írásban megkeresi azzal, hogy a kézhezvételt követően nyilatkozzon, kíván-e élni elővásárlási jogával. Amennyiben az MNV Zrt. teljes bizonyító erejű magánokiratban 35 napon belül vételi ajánlatot elutasító nyilatkozatot tesz, a Szerződés hatályba lép. Amennyiben az MNV Zrt. vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, a Szerződés az Eladó és a Magyar Állam között jön létre. Amennyiben az MNV Zrt. 35 napon belül elővásárlási joga tekintetében nem nyilatkozik, úgy az az elővásárlási jog gyakorlásáról történő lemondásnak minősül és a Szerződés hatályba lép. Az ajánlat elfogadásra kerül, ha azzal az elfogadó nyilatkozat teljes – a lényeges elemekre kiterjedő – tartalmi azonosulást jelent. Ha az ajánlatra adott válasz nem elutasító

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bíró Gyula,  
alpolgármester

dr. László Jenő  
ügyvéd

Ráthonyi Kinga  
Vevő

ugyan, de tartalmában eltér az ajánlattól, az eltérő tartalmú válasz új ajánlatnak minősül, amelyhez már a másik fél részéről kötődik az ajánlati kötöttség, azonban ennek elfogadására Eladó nem köteles.

17. Felek megállapodnak, hogy a 3. pontban körülírt megíúsulási kötbér megfizetésének biztosítására **32.725.000.-Ft azaz harminckétfélmillió-hétszázhuszonezer forint és járulékal erejéig Eladó javára egyetemleges jelzálogjogot, valamint ingatlanonként, a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak Vevő Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdoni hányadára és a Budapest, alatt található, lyrajzi számú, lakás megnevezésű, 79 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan Vevő tulajdonát képező 1/1 arányú tulajdoni hányadára (a továbbiakban: Lakás). Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Vevő a 3. pontban körülírt felújítási kötelezettségének eleget tesz vagy a megíúsulási kötbért maradéktalanul megfizeti, a felújítást bizonyító műszaki átadás-átvételt vagy a megíúsulási kötbér kifizetését követő 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. A törlés ügyintézési feladata és annak költsége Vevőt terheli.**
- Felek **jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy **32.725.000.-Ft azaz harminckétfélmillió-hétszázhuszonezer forint és járulékal erejéig Vevő Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdoni hányadára és a Lakás Vevő tulajdonát képező 1/1 arányú tulajdoni hányadára jelzálogjog bejegyzésre, valamint elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésre kerüljön** Eladó javára az Ingatlan tekintetében a tulajdonjog-bejegyezéssel egyidejűleg, a Lakás tekintetében a jelen Szerződés ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság részére történő benyújtásával egyidejűleg.

Vevő a Lakásra vonatkozóan kijelenti és szavatolja, hogy a Lakás per-, teher-, követelés-, és igénymentes, a tulajdoni lap III. részén a Lakás vonatkozásában bejegyzés nem szerepel, harmadik személynek nem áll fel olyan joga – sem szerződéses, sem más kötelemkeletkeztető tényből eredő –, mely a jelen pontban körülírt, Lakásra vonatkozó jelzálogjog bejegyzését akadályozná, korlátozná vagy megíúsítaná.

### VEGYES RENDELKEZÉSEK

18. Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Eladó viseli, minden egyéb felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a tulajdonjog bejegyzésével, valamint a jelzálogjog alapításával kapcsolatosan fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat – Vevő viseli.
19. Eladó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Vevő öselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
20. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) az Nvtv., és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
21. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre; a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek az Iroda adatkezelési és íratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képviselő: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítte Bíró Gyula,  
alpolgármester

BUDAÖRS VÁROS ALPOLGÁRMESTERE

dr. László János  
ügyvéd

Ráthonyi Kinga  
Vevő



jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

22. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. § (3) bekezdése szerint az épület energetikai jellemzőit – amennyiben nem rendelkezik hatályos energetikai tanúsítvánnyal – tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó meglévő épület (önálló rendeltetési egység, lakás) ellenérték fejében történő tulajdon – átruházása esetén. Az energetikai tanúsítvány egy igazoló okirat, amely az épületnek a külön jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét tartalmazza. Az energetikai tanúsítvány száma: HET 01262532, készítője: Sztankó Béla, jogosultsági száma: TÉ 13-12982. Eladó az energetikai tanúsítványt jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Vevőnek átadta, melyet Vevő elismer és nyugtáz.

23. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – továbbá a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1., valamint a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya előtti képviseletük ellátására, továbbá az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás tekintetében a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő a kéri Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse. Vevő kijelenti, hogy jelen pontban adott meghatalmazásának hatálya a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a B400 adatlappal kapcsolatos nyilatkozat megtételére is kiterjed.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budaörs, 2021. 03.31.

Budaörs, 2021. 04.16.

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén helyettesíti:

Biro Gyula  
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:

Ráthonyi Kinga  
Vevő

Budaörs, 2021. 04.16.

Ellenjegyzem azzal, hogy a szerződő felek jelen okiratot az aláírásuk felett megjelölt helyen és napon előttem írták alá.

Budaörs, 2021. 04.16.



## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről:

### BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134., törzskönyvi azonosító szám: 730105, adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13, képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához 53.117/2019.11.18. ügyiratszámom benyújtott aláírási címpéldány, valamint a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Bíró Gyula alpolgármester), mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről

### RÁTHONYI KINGA

(születési neve: , születési hely és idő: , anyja neve: ,  
személyi azonosítója: személyi azonosító igazolványának száma: akóhelye:  
, adóazonosító jele: ) mint **vevő** (a továbbiakban: „**Vevő**”)

**Eladó és Vevő** együttesen szerződő felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

**1. Szerződő Felek** kölcsönösen rögzítik, hogy egymással **2021. 04. 16. napján** adásvételi szerződést (a továbbiakban: **Szerződés**) kötöttek a **Budaörs, belterület 1454 hrsz. alatt felvett 174 m<sup>2</sup> alapterületű, „Kivett lakóház és udvar”** megnevezésű ingatlan **1/1 tulajdoni hányada tárgyában**.

**2. Szerződő Felek** megállapítják, hogy sajnálatos módon adminisztrációs ok miatt a Szerződésben elírás történt, melyre vonatkozóan Szerződő Felek megállapodnak, hogy a **Szerződést az elírással érintett adatok tekintetében az alábbiak szerint módosítják** azzal, hogy a módosítással nem érintett szerződéses rendelkezések változatlanul hatályban maradnak (a továbbiakban: **Módosítás**):

**3. A Szerződés 17. pontja helyébe a következő rendelkezés lép, a változást a dőlt betűs kifejezés jelenti:**

„17. Felek megállapodnak, hogy a 3. pontban körülírt megíjásulási kötbér megfizetésének biztosítására **32.725.000.-Ft azaz harminckétfélmillió-hétszázhuszonötezer forint és járulékal erejéig Eladó javára egyetemleges jelzálogjogot, valamint ingatlanonként, a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak Vevő Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdoni hányadára és a Budapest** alatt található, helyrajzi számú, lakás megnevezésű, 79 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan **Vevő tulajdonát képező 1/1 arányú tulajdoni hányadára (a továbbiakban: Lakás)**. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Vevő a 3. pontban körülírt felújítási kötelezettségének eleget tesz vagy a megíjásulási kötbért maradéktalanul megfizeti, a felújítást bizonyító műszaki átadás-átvételt vagy a megíjásulási kötbér kifizetését követő 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. A törlés ügyintézési feladata és annak költsége Vevőt terheli.

Felek jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy **32.725.000.-Ft azaz harminckétfélmillió-hétszázhuszonötezer forint és járulékal erejéig Vevő Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdoni hányadára és a Lakás Vevő tulajdonát képező 1/1 arányú tulajdoni hányadára jelzálogjog bejegyzésre, valamint elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésre kerüljön** Eladó javára az Ingatlan tekintetében a tulajdonjog-bejegyzéssel egyidejűleg, a Lakás tekintetében a jelen Szerződés ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság részére történő benyújtásával egyidejűleg.

Vevő a Lakásra vonatkozóan kijelenti és szavatolja, hogy a Lakás per-, teher-, követelés-, és igénymentes, a tulajdoni lap III. részén a Lakás vonatkozásában bejegyzés nem szerepel, harmadik személynek nem áll fel olyan joga – sem szerződéses, sem más kötelemkeletkeztető tényből eredő –, mely a jelen pontban körülírt, Lakásra vonatkozó jelzálogjog bejegyzését akadályozná, korlátozná vagy megíjásulná.”

Vevő a Lakásra vonatkozóan kijelenti és szavatolja, hogy a Lakás per-, teher-, követelés-, és igénymentes, a tulajdoni lap III. részén a Lakás vonatkozásában bejegyzés nem szerepel, harmadik személynek nem áll fel olyan joga – sem szerződéses, sem más kötelemkeletkeztető tényből eredő –, mely a jelen pontban körülírt, Lakásra vonatkozó jelzálogjog bejegyzését akadályozná, korlátozná vagy megíjásulná.”

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén helyette: Bíró Gyula,  
alpolgármester

dr. László Jenő  
ügyvéd

Ráthonyi Kinga  
Vevő

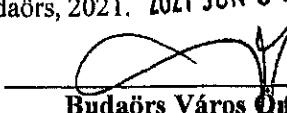
4. Eladó magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár. Szerződő Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.

5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Módosításban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

6. Szerződő Felek a jelen Módosítás elkészítésére és ellenjegyzésére – a Módosításban foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti képviseletük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse.

Szerződő Felek a jelen Módosítást – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

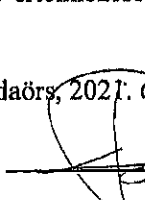
Budaörs, 2021. 2021 JÚN 01.

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: Wittinghoff Tamás, polgármester  
akadályoztatása esetén, helyette

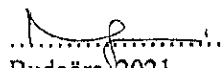


Biró Gyula  
alpolgármester

Budaörs, 2021. 05.28.

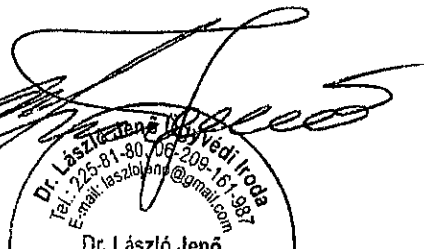
  
Ráthonyi Kinga  
Vevő

Pénzügyi ellenjegyző:

  
Budaörs, 2021. 2021 MÁJ 31.

Ellenjegyzem azzal, hogy a szerződő felek jelen okiratot az aláírásuk felett megjelölt helyen és napon előttem írták alá.

Budaörs, 2021. 06.01.

  
Dr. László Jenő  
Ügyvéd  
Kamarai azonosító szám  
(KASZ):  
36064405  
Lev. cím: 1525 Bp., Pf. 34.  
Székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. 1.





## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 2. sz. módosítása

amely létrejött egyrészről

### BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134., törzskönyvi azonosító szám: 730105, adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13, képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához 53.117/2019.11.18. ügyiratszámom benyújtott aláírási címpéldány, valamint a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Bíró Gyula alpolgármester) mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”), másrészről

### RÁTHONYI KINGA

(születési neve: )

, születési hely és idő:

, anyja neve:

személyi azonosítója:

, személyi azonosító igazolványának száma:

lakóhely:

, adóazonosító jele:

) mint **vevő** (a továbbiakban: „Vevő”)

(a továbbiakban Eladó és Vevő: „Felek”) között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

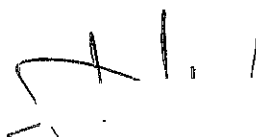
1. Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy egymással 2021.04.16. napján adásvételi szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötöttek a **Budaörs, belterület 1454 hrsz. alatt felvett 174 m<sup>2</sup> alapterületű, „Kivett lakóház és udvar”** megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tárgyában.
2. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Jelen Szerződésben a 2021. április 16. napján létrejött és 2021. június 1. napján módosított szerződés 3. pontja **Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 18/2023.(II.22.) ÖKT sz. határozata** alapján oly módon kerüljön módosításra, hogy a **Vevő az épület felújítását 2023. december 31. napjáig köteles elvégezni**, melyre tekintettel a Szerződés 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép, a változást *dőlt* betűs kifejezés jelenti:


### „A SZERZŐDÉS ELŐZMÉNYEI

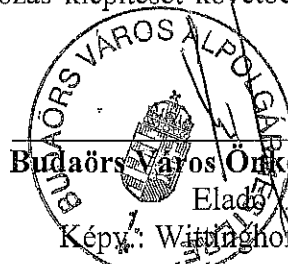
Felek rögzítik, hogy az Ingatlan értékesítésére Eladó kétfordulós, nyilvános pályázati felhívást (a továbbiakban: **Pályázati Felhívás**) hirdetett Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 133/2020. (IX.30.) ÖKT számú határozata alapján. A Pályázati Felhívásban bemutatásra került az Ingatlan, annak ára, az Ingatlanra vonatkozó ár megfizetésének feltételei, és további pályázati feltételek, különösen az Ingatlanon található épület felújítási kötelezettsége, valamint annak elmaradásának jogkövetkezményei, az alábbiak szerint:

Az Ingatlan természetben 2040 Budaörs, Máriavölgy utca 8. sz. alatt, belterületen található. Környezetében régebbi és új építésű családi lakóházak találhatók, néhány üres telek is van. Az úttest az Ingatlan előtt egysávos, szilárd aszfalt burkolatú, járda az Ingatlan előtt nincs kiépítve. Az utcát hosszában egy nyitott, széles, az alján kövezett vízvezető árok osztja ketté, amelyen gyalogosan és gépkocsival, hidakon lehet átkelni. Az utcában vízvezeték, csatorna, elektromos és gázvezeték van. A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 10 percen belül elérhető. Személygépkocsival a parkolás ingatlanon belül biztosítható. Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség gyalogosan, 10 percen belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 10-15 percen belül elérhető.

A telek téglalap alakú, hosszanti oldala az utcával párhuzamos, jó oldalarányú. Hossztengelyének tájolása megközelítőleg ÉK-DNy-i, felszíne ÉK felé 3-5 %-ban, az utca felszínének megfelelően emelkedik, keresztirányban sík. A telek lakóházzal beépített és drótháló kerítéssel bekerített. Az Ingatlannak jelenleg csak személybejárata van, gépkocsi beállítás a közúti csatlakozás kiépítését követően lehetséges. A telek

  
\_\_\_\_\_  
**Ráthonyi Kinga**  
Vevő

  
\_\_\_\_\_  
**dr. László Jenő**  
ügyvéd

  
\_\_\_\_\_  
**Budaörs Város Önkormányzata**  
Eladó  
Képv.: Wittinghoff Tamás  
polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette  
Bíró Gyula, alpolgármester

felületét természetes gyeppel, néhány fa és bokor borítja. Az utcai közmű vezetékek közül az Ingatlanon víz van. Az utcában elektromos áram, víz, csatorna és gázvezeték van.

A terület jobb oldalán a meredek hegyoldalban egy ajtó nélküli, boltíves, 3,0 m szélességű, 8,0 m mélységű, 2,10 m belmagasságú kő boltíves pince található. A telken egy 1910. körül, sávalapozással, vegyes sósókúti terméskő és téglafalazattal, hódfarkú cserép fedésű nyeregtetővel épült ház és egy udvari árnyékszék található. A nyílászárók régi, kapcsolt gerébtokos ablakok és ajtók. Az épületben közművek és mérőórák nincsenek. A padlóburkolat az egyik helyiségben töredezett járólappal, a másikban döngölt föld.

A ház külső, bruttó méretei:  $8,50 \times 7,70 = 65,45 \text{ m}^2$ , a főfalak vastagsága 60 cm, a válaszfalaké 25 cm, a helyiségek belmagassága 2,40 m. A jobb oldali szobából egy 5,70 m mély, 3,0 m széles, 2,10 m belmagasságú kő boltíves pince nyílik.

Eladó a pályázati feltételek között rögzítette, hogy a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat megnyerése esetén az adásvételi szerződés aláírásától számított 2 éven belül elvégzi az Ingatlanon található épület felújítását, mely a következő munkákat tartalmazza:

- Az épületről részletes felmérési dokumentációt, épület- és levéltári kutatással értékvizsgálatot kell készíteni.
- A kötelező felújítás során törekedni kell az eredeti anyagok (lábazat, földem, ácsszerkezet emeletráépítés kivételével... stb), tetőidom formájának megtartására, az eredeti nyílászárók felújításával, legvégső esetben egyező anyagú újragyártásával.
- A tető felújítása során csak természetes pala vagy hódfarkú cserép használható, a homlokzatok vakoltak lehetnek, lehetőleg a falkutatás eredményeként feltárt színekkel.
- Amennyiben a kutatás díszítőelemeket tár fel, azok vakolat-architektúraként való pótlásáról, a színezésről gondoskodni kell.
- Hőszigetelése a falak belső oldalán oldandó meg, megfelelő páraelvezetéssel.

A felújítási tervet le kell egyeztetni a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Irodájával, majd Budaörs Város Tervtanácsa elé kell vinni, és Településképi Bejelentési eljárást kell lefolytatni.

A felújítási kötelezettség biztosítékeként a pályázónak vállalnia kell 32.725.000 Ft összegű megíúsulási kötbér megfizetését, valamint ennek biztosítására, jelzálogjog alapítását.

A pályázónak kötelezettséget kell vállalnia továbbá arra, hogy a pályázat nyertessége esetén megkötésre kerülő adásvételi szerződésben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy ha az épület pályázat szerinti felújítása 2023. december 31.napjáig nem valósul meg, akkor az épület felújítási munkálatait az Önkormányzat a nyertes pályázó/tulajdonos veszélyére és kockázatára és költségére elvégeztesse."

3. Eladó magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Vevő cselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
4. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) az Nvtv., és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
5. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön.

Ráthonyi Kinga  
Vevő

dr. László Jenő  
ügyvéd

Budaörs Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: Wittinghoff Tamás  
polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette  
Biró Gyula, alpolgármester

6. Felek az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
7. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – továbbá a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1., valamint a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya előtti képviselői ellátására, továbbá az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás tekintetében a Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő a kéri Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse. Vevő kijelenti, hogy jelen pontban adott meghatalmazásának hatálya a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a B400 adatlappal kapcsolatos nyilatkozat megtételére is kiterjed.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budaörs, 2023. 03. 01.

Budaörs, 2023.

Mercius 1.

Budaörs Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén, helyette:

Bíró Gyula  
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2023. 02. 27.

Ráthonyi Kinga  
Vevő

Ellenjegyzem azzal, hogy a szerződő felek jelen okiratot az aláírásuk felett megjelölt helyen és napon előttem írták alá.

Budaörs, 2023.