

Ingatlan-adásvételi szerződés és megállapodás ingatlan beépítéséről

Létrejött egyrészről:

a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(cégjegyzékszám: 01-10-041862, székhelye: 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4. fsz. 2., adószáma: 10753170-2-43, statisztikai számjele: 10753170-6810-114-01, törvényes képviselője: Vörös Attila igazgatósági tag, vezető tisztségviselő [anyja neve:....., született:, lakik:, személyi azonosítója:]) mint eladó, a továbbiakban: Eladó,

másrészről:

a

(cégjegyzékszám:, székhelye:, adószáma:, statisztikai számjele:, törvényes képviselője: [anyja neve:, született:, lakik:, személyi azonosítója:]) mint vevő, Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: felek, között a mai napon az alábbi feltételekkel.

Előzmények

A felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Vevő nyertes pályázóként került kiválasztásra az Eladó ingatlanértékesítési pályázatán, mely a Budapest, IX. kerület, belterület, 36936 helyrajzi számú, természetben 1097 Budapest, Ráday utca 57. szám alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában került lefolytatásra.

A felek megállapodnak abban, hogy az Eladó által jelen szerződés megkötése érdekében kiírt ingatlanértékesítési pályázat teljes dokumentációja, ideértve a Vevő nyertes pályázatát is, jelen adásvételi szerződés elválaszthatatlan részét képezi. A felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés rendelkezéseit vita esetén ezekre tekintettel kell értelmezni.

1.

A felek az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai - az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által a TAKARNET-rendszerből 2016. hó napján lehívott tulajdoni lap másolat - alapján megállapítják, hogy **az Eladó 1/1 arányban kizárólagos tulajdonosa a Budapest, IX. kerület, belterület, 36936 helyrajzi számú, természetben 1097 Budapest, Ráday utca 57. szám alatti, 1376 nm alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).**

A felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések láthatók:

- III/1. alatt 7103/60/2012..... számon: vezetékjog 17 m² területre; jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (.....);
- III/2. alatt számon: a T-83269 ttsz. számú térrajz alapján a 36936 és 36941 hrsz-ú ingatlan 36936 hrsz alatt 1376 nm terület nagysággal egyesítve, majd egyesítés követően a 36941 hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásból lejegyezve;
- III/3. alatt számon: vezetékjog 7 m² területre VMB-170/2010, a bejegyzés idején a 36941 hrsz-ú ingatlant terhelő 141104/1/2011/10.12.01. számú kérelem rangsorába. jogosult. ELMŰ Hálózati Kft.

A Vevő ezennel kijelenti, hogy e bejegyzések tartalmával - ide értve a bejegyzésekből eredően rá háruló kötelezettségeket is - jelentésével tisztában van, és az ingatlant ezek ismeretében is meg kívánja vásárolni.

2.

Az Eladó ezennel eladja, a Vevő pedig általa ismert, megtekintett állapotban, 1/1 arányban, a jelen adásvételi szerződésben írt beépítési kötelezettséggel megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant. A jelen adásvétel útján értékesített ingatlan vételárát a felek összesen **Ft-ban, azaz forintban** állapítják meg. A Vevő a teljes vételárát jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) munkanapon belül elindított banki átutalással fizeti meg az EladóBank ...rt.-nél vezetett számú bankszámlájára.

Amennyiben a Vevő az e pontban írt határidőben vételár-fizetési kötelezettségét nem teljesíti, úgy az Eladó jogosult jelen szerződést megghiúsultnak tekinteni, és ebben az esetben a Vevő 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint összegű bánatpénz megfizetésére köteles.

3.

A Vevő kijelenti, hogy ismeri az ingatlanra vonatkozó építési jogszabályokban foglalt rendelkezéseket, és ezen előírások teljes körű ismeretében vállalja az ingatlanra vonatkozóan előírt és a pályázatában is vállalt beépítési kötelezettséget. Az Eladó kizárólag a Vevőre háruló beépítési kötelezettség előírásával, és annak Vevő általi vállalásának feltételével adja el az ingatlant.

A **Vevő** ezennel kifejezett és visszavonhatatlan **kötelezettséget vállal** arra, hogy **beépítési kötelezettségének** a jelen szerződésben írtak szerint határidőben **eleget tesz**. A Vevő tudomással bír arról, hogy az Eladó kizárólag a beépítési kötelezettség teljesítésének feltételével adja el az ingatlant, és ezen beépítési kötelezettség vállalásának, valamint annak teljesülésének hiányában az ingatlant egyáltalán nem is értékesítette volna a Vevő részére.

A felek ezennel az alábbiakban határozzák meg a Vevőt terhelő beépítési kötelezettséget:

- a) A Vevő vállalja, hogy legkésőbb az ingatlan birtokbavételétől számított **12 (tizenkét) hónapon belül** a beépítési kötelezettség teljesítését (a telek beépítési mutatóinak, valamint a jogszabályoknak és előírásoknak is megfelelő méretű, a városképbe illeszkedő, magas minőségi szinten kivitelezett beton alapú többszintes lakó, vagy irodaház jellegű ingatlan létesítését) lehetővé tevő **jogerős építési engedélyt** szerez a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi hatóságtól.
- b) A Vevő vállalja továbbá, hogy legkésőbb az ingatlan birtokba vételétől számított **36 (harminchat) hónapon belül** az e pontban írt felépítményre **jogerős használatbavételi engedélyt** szerez és azt az Eladónak bemutatja.

4.

A felek ezennel megállapodnak abban, hogy a Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásától számított **5 (öt) év** időtartamra az ingatlanra az Eladó javára **visszavásárlási jogot** enged, amely alapján az 5.pontban írt feltétel bekövetkezése esetén Eladó a Vevőhöz intézett nyilatkozatával az ingatlant megvásárolhatja. A felek ezennel kifejezetten, visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárulnak, továbbá közösen kérik, hogy az Eladó javára engedett visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön.

A visszavásárlási árat a felek a jelen szerződés szerinti vételárral azonos összegben, vagyisFt-ban, azaz forintban állapítják meg. A felek rögzítik, hogy visszavásárlási jogát az Eladó kizárólag abban az esetben gyakorolhatja, ha a Vevő

nem teljesíti határidőben a jelen adásvételi szerződés 3. pontjában írt kötelezettségeinek bármelyikét.

Amennyiben az ingatlanon a visszavásárlási jog gyakorlásakor már felépítmény létesült, úgy felek a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok szerint számolnak el.

Az Eladót megillető visszavásárlási jog a vevői beépítési kötelezettség maradéktalan teljesülésével megszűnik. Az Eladó vállalja, hogy a beépítési kötelezettség Vevő általi teljesítését követően írásban hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez.

5.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a jelen adásvételi szerződés 3. pontjában írt bármely határidő tekintetében késedelembe esik, úgy az Eladó részére az ingatlan jelen szerződés szerinti vételára **5%**-ának (öt százaléknak) megfelelő összegű **késedelmi kötbér** fizetésére köteles. 60 (hatvan) napot meghaladó késedelem esetén az Eladó gyakorolhatja 4. pontban írt visszavásárlási jogát, és ebben az esetben a Vevő **meghiúsulási kötbér** fizetésére is köteles, melynek mértéke az ingatlan jelen szerződés szerinti vételárának **10%**-a (tíz százaléka). A visszavásárlási jog gyakorlásakor kötbér igényét az Eladó akként is érvényesítheti, hogy a Vevő részére a visszavásárlási árat az esedékes kötbérrel csökkentve fizeti meg.

6.

A Vevő kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az ingatlant a jelen szerződés szerinti beépítési kötelezettség maradéktalan teljesítése előtt továbbértékesíti, abban az esetben az arról szóló ingatlan adásvételi szerződésben a jelen adásvételi szerződésben vállalt beépítési kötelezettségeket az azokhoz kapcsolódó mellékkötelezettségekkel együtt érvényben tartja és szerepelteti.

Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy amennyiben az ingatlant három éven belül továbbértékesíti és az ingatlan jelen adásvételi szerződésben szereplő vételára és az új adásvételi szerződésben szereplő vételára közötti különbséget aktívumot mutat, akkor a különbséget 50 %-át, a vételár kézhezvételétől számított 15 napon belül, átutalással megfizeti Eladó részére.

7.

Az Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés szerinti vételár eladói bankszámlán történt jóváírásától számított 8 (nyolc) munkanapon belül az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt írásban elismeri, hogy részére a Vevő az ingatlan vételárát maradéktalanul megfizette, és ugyanezen nyilatkozatban megadja bejegyzési engedélyét, mely szerint az 1. pontban írt ingatlan tekintetében a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezhető, az Eladó tulajdonjoga pedig onnan törölhető

8.

A felek Inyvtv. 47/A.§-a (1) bekezdésének b) pontja alapján ezennel közösen kérik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjáról az Eladó tulajdonjoga törlésre, a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga pedig ugyanoda vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, az ezen ingatlan-nyilvántartási kérelmeket tartalmazó beadvány elintézését azonban az illetékes földhivatal szíveskedjék függőben tartani addig, amíg a 7. pont szerint megadott bejegyzési engedély benyújtásra nem kerül, de legfeljebb jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapig.

9.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlanra nézve harmadik személyeknek nem áll fenn, illetőleg a birtokba

adáskor sem fog fennállni olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, tulajdonjoga gyakorlását akadályozza, vagy korlátozza.

Az Eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant érintő köztartozása nincs; az ingatlanra halasztott hatályú kötelezettséget nem vállalt, és jelen szerződés aláírását követően sem vállal.

10.

Az Eladó vállalja, hogy az ingatlant a vételár Vevő általi megfizetésétől számított 8 (nyolc) naptári napon belül a megtekintett műszaki állapotban a Vevő birtokába adja (**az ingatlan birtokának átruházása**).

A Vevő vállalja, hogy az építési engedély megszerzéséig, de legalább a birtokbavételt követő 6 hónapig az ingatlan parkolókénti térítésmentes használatát biztosítja Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, annak Polgármesteri Hivatala és intézményei dolgozói részére, az azzal együtt járó költségek viselése mellett. Az ingatlan őrzéséről ezen időszak alatt az Önkormányzat köteles gondoskodni.

A felek a birtokba adás alkalmával a mérőórák állásáról jegyzőkönyvet készítenek. A felek rögzítik, hogy az ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségek (rezsi) a birtokba adástól számítva az Eladót már nem terhelik. Az Eladó vállalja, hogy amely tartozások a birtokba adást megelőzően keletkeztek, de valamilyen oknál fogva később esedékesek, azokat esedékességkor kiegyenlíti.

Az Eladó a birtokba adáskor köteles a Vevő számára hitelt érdemlően igazolni, hogy az ingatlant közüzemi, közös költség, továbbá semmilyen egyéb tartozás nem terheli. Az ingatlanhoz kapcsolódó valamennyi költség a birtokba adásig az Eladót terheli. Az Eladó akkor tesz eleget birtokba adási kötelezettségének, ha az ingatlant harmadik személyek használati és minden egyéb jogától mentesen adja át a Vevőnek.

11.

Az ingatlan közműveinek a Vevő nevére történő átírása a Vevő kötelezettsége, de az Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vételár teljes kiegyenlítését követően az ingatlan közművei a Vevő nevére átírásra kerüljenek.

12.

A felek kijelentik, hogy magyarországi székhelyű gazdasági társaságok, továbbá hogy szerződéskötési képességük nem korlátozott, valamint rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok rendelkezései irányadóak.

A Vevő és a jelen szerződést aláíró törvényes képviselője teljes körűen szavatolnak azért, hogy a Vevő ellen sem csőd-, sem felszámolási-, sem végelszámolási-, sem kényszertörlési, sem végrehajtási, sem ezekhez hasonló eljárás nincs folyamatban, és ilyenre okot adó körülmény sem áll fenn. A Vevő köteles fizetőképességét a jelen szerződésben írt beépítési kötelezettség maradéktalan teljesítéséig fenntartani, és amennyiben fizetőképessége megrendül, vagy az e pontban írt eljárások valamelyike ellene megindul, úgy erről köteles az Eladót haladéktalanul írásban értesíteni.

13.

A felek jelen szerződés aláírása útján megbízzák, és közösen kérik az okiratszerkesztő és ellenjegyző dr. Arató Balázs ügyvédet (1132 Budapest, Váci út 6. I. emelet 3.), hogy a szerződés alapján járjon el az illetékes földhivatal előtt annak érdekében, hogy a szerződésben foglaltak maradéktalan teljesülése esetén az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga az Eladó nevéől törölésre, a Vevő nevére pedig vétel jogcímén 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön.

A jogi képviselő részére adott meghatalmazás teljes körű, a NAV-adatlap kitöltésére és aláírására is kiterjedő hatályú.

Az Vevő kéri, hogy az illetékes földhivatal az Inytv. 37.§ (3a) bekezdésére figyelemmel szíveskedjék a Vevő cégkivonatát a cégnyilvántartásból elektronikus úton megszerezni.

14.

A felek jelen szerződést elolvasás, értelmezés, az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd általi megmagyarázás után, befolyástól mentesen, mint akaratukkal mindenben egyezőt, törvényes képviselőik útján írták alá.

A felek kijelentik, hogy az illetékekkel, valamint az adózással kapcsolatos szabályokat ismerik, és azokról az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől is teljes körű tájékoztatást kaptak.

A Vevő tudomással bír arról, hogy vele szemben visszterhes vagyónátruházási illeték kerül kiszabásra, melynek mértéke a megszerzett ingatlan forgalmi értékének 4%-a.

A felek aláírásukkal feljogosítják dr. Arató Balázs ügyvédet arra, hogy jelen szerződés nála maradó példányát tényvázlatként használja. A felek az általuk aláírt és dr. Arató Balázs ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződés egy-egy eredeti példányát átvették.

Budapest, 2016.

az Eladó törvényes képviselőjében
Vörös Attila igazgatósági tag, vezető tisztségviselő

a Vevő törvényes képviselőjében

.....

Ellenjegyzem:

Budapest, 2016.