**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS  
a BUdapest II. kerület, belterület 54224/1 és 54224/2 helyrajzi számú   
ingatlanok vonatkozásában**

(a továbbiakban: **jelen Szerződés**), amely létrejött

egyrészről a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** (székhely: 1027 Budapest, Mechwart liget 1., törzsszám: 735650, adószám: 15735650-2-41, statisztikai számjel: 15735650-8411-321-01, képviseli: Őrsi Gergely Ferenc polgármester) mint eladó (továbbiakban: **Eladó** vagy **Önkormányzat**),

másrészről a **Magyar Állam,** mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) képviseletében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 17. § (1) bekezdése e) pontja alapján eljáró **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített név: **MNV Zrt**., székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045784; statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01; adószám: 14077340-2-44, képviseli: dr. Buchert Edina vagyonszerzési és vagyonátruházási igazgató és Aranyosi Tibor vagyonszerzési és vagyonátruházási igazgató-helyettes együttes cégjegyzésre jogosultak),

együttesen mint **Felek,** külön-külön: **Fél -** között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

**I.1 A szerződés tárgya**

1. Jelen szerződés tárgyát az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (Budapest, XI, Budafoki út 59.) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest II. kerület, belterület 54224/1 hrsz-ú, természetben 1028 Budapest, Váry köz 7. szám** alatti, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 7884 m2 területnagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**), továbbá a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (Budapest, XI, Budafoki út 59.) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest II. kerület, belterület 54224/2 hrsz-ú, természetben 1028 Budapest, Váry köz 9. szám** alatti, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 5339 m2 területnagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**) (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**) adásvétele képezi.
2. Vevő abból a célból kívánja megvásárolni az Ingatlanokat, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Részvényesi Jogok Gyakorlója az egyes budapesti ingatlanok megvásárlásához kapcsolódó intézkedésekről szóló 109/2020. (XII. 29.) számú határozatban foglaltak megvalósuljanak, mely határozat 1. pontja alapján a Kormány 2020. december 21-i döntése értelmében az MNV Zrt. feladata, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, a Budapest II. kerület belterület 54224/1 helyrajzi szám alatti, természetben a 1028 Budapest II. kerület, Váry köz 7. szám alatt található 7884 m2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, valamint a Budapest II. kerület belterület 54224/2 helyrajzi szám alatti, természetben a 1028 Budapest II. kerület, Váry köz 9. szám alatt található, 5339 m2 alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan tulajdonjogának a tulajdonos önkormányzat által megjelölt, de legfeljebb a független szakértői értékbecslésben meghatározott vételáron a Magyar Állam javára történő megszerzése érdekében.

**I.2** **Az Ingatlanok bemutatása**

1. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1 tekintetében az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésére II/3. sorszám alatt, az Ingatlanügyi hatóság 103099/1992/1992.04.30 számú – jogerős – határozatával, az 1991. évi XXXIII. törvény alapján került sor.
2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1 hiteles tulajdoni lapján az alábbi tények, jogok kerültek be-, illetve feljegyzésre, mely be- illetve feljegyzésekért az Eladó szavatosságot nem vállal:

A tulajdoni lap másolat I. rész 2. pontja alapján a Budapest II. kerület, belterület 54281 hrsz-ú ingatlan javára bejegyzett egyéb szolgalmi jog terheli.

A Miniszterelnökség, Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály által kezelt Örökségvédelmi Nyilvántartás alapján az 54224/1 helyrajzi számú ingatlan a Vári Szabó kúria ex-lege műemléki környezete (17327 azonosító számmal), az 54224/2 helyrajzi számú ingatlan *Vári Szabó kúria* műemlék (15219 [327] azonosító számmal).

Az egyes műemlékek védetté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettség megszüntetéséről szóló 19/1999.(XII.20.) NKÖM rendelet 2. § (2) bekezdése értelmében az 54224/1 hrsz-ú ingatlan a műemlékké nyilvánított Budapest II., Templom utca 12-14. szám alatti egykori Klebelsberg-kastély (54281 hrsz.) műemléki környezete is, a védetté nyilvánítás célja az egykori Klebelsberg-kastély épületegyüttesének és parkjának településszerkezeti, építészeti, belsőépítészeti, iparművészeti értékvédelme.

1. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan2 tekintetében az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésére II/3. sorszám alatt, az Ingatlanügyi hatóság 03099/1992.IV.30. számú – jogerős – határozatával, az 1991. évi XXXIII. törvény alapján került sor.
2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan2 hiteles tulajdoni lapján az alábbi tények, jogok kerültek be-, illetve feljegyzésre, mely be- illetve feljegyzéskért az Eladó szavatosságot nem vállal:

A tulajdoni lap másolat III. rész 401. pontja alapján a MATÁV Rt. Budai Igazgatósága jogosult javára bejegyzett szolgalmi jog terheli.

1. A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 1. melléklet 2. alapján az ingatlanok településkép védelme szempontjából kiemelt területen helyezkednek el.

A tárgyi ingatlanokkal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint *a településkép védelméről* szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza.

A KÉSZ 1. melléklete, Szabályozási terv 3. szelvény (továbbiakban: SZT) a tárgyi ingatlanokat Lke-2/AI/SZ-9 jelű építési övezetbe sorolja.

Az SZT alapján mindkét ingatlan megszüntetésre javasolt földrészlet határ-szakaszokkal rendelkezik és kötelező szabályozási vonallal érintett telkek.

Vevő tudomással veszi, hogy az Ingatlanok a fent részletezettek szerint telekalakítással érintettek. A Felek ennek megfelelően rögzítik, hogy ezen telekalakítás ingatlan-nyilvántartási rendezése érdekében arról külön megállapodásban rendelkeznek, mely megállapodást jelen Szerződés megkötését követően vállalnak megkötni.

A Budapest II. kerület, belterület 54224/2 hrsz-ú, 1028 Budapest, Váry köz 9. szám alatti ingatlanon a kúria épülete mögött található melléképületben 3 lakás került kialakításra.

A földszint 3. szám alatti, 2 szobás, 65 m2 alapterületű lakás lakott, bérlője határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. Az épületben ezen kívül még két üres lakás található.

1. A Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. 2020. december 22. napján elektronikus úton megküldött, valamint 2020. december 23. napján kiegészített megkeresésében kinyilvánította az Ingatlanok megvásárlására vonatkozóan a Magyar Állam elvi szándékát.

1. A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlanokat megtekintette, annak jelenlegi jogi és műszaki állapotát részletesen megismerte, az Eladó jelen szerződés szerinti tájékoztatásai és szavatossági nyilatkozatai ismeretében köti meg a jelen szerződést.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan2 műemléknek minősül, a Felek kijelentik, hogy a kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. (a továbbiakban: Kötv) § (1) bekezdésének a) pontja értelmében, miniszteri jóváhagyás szükséges az olyan jogügylethez, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül, vagy az egyéb módon kikerül a nemzeti vagyon köréből, vagy azon osztott tulajdon létesül.

1. A fentiek rögzítését követően az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadát a jelen szerződésben írt módon és feltételekkel.

**II.1 A Vételár, a Vételár megfizetése**

1. Az Ingatlan1 értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján a 86.§ (1) bekezdés j) pontjában nevesített kivételek közé tartozik, ezért 27% mértékű általános forgalmi adó terheli.
2. A Nemzeti Adó- és Vámhivatal által üzemeltetett online adatbázis és Eladó tájékoztatása szerint az Eladó az Ingatlan2 értékesítése kapcsán nem választotta az általános szabályok szerinti adózást, így a tárgyi ügylet az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: „Áfa tv”) 86. § (1) j pontja szerint mentes az adó alól.

**II.2 A Vételár meghatározása**

1. A Felek az Ingatlan1 Vételárát kölcsönösen kialkudott, a II.2.15. pontban foglalt értékbecslésnek megfelelő 590.000.000,- Ft + Áfa, azaz Ötszázkilencvenmillió forint plusz Áfa, azaz bruttó 749.300.000,- Ft, vagyis Hétszáznegyvenkilencmillió-háromszázezer forint összegben állapítják meg (a továbbiakban: **Vételár1**).
2. A Felek az Ingatlan2 Vételárát kölcsönösen kialkudott, a II.2.15. pontban foglalt értékbecslésnek megfelelő 448.000.000,- Ft, azaz Négyszáznegyvennyolcmillió forint összegben állapítják meg (a továbbiakban: **Vételár2**) (a továbbiakban Vételár1 és Vételár2 együttesen: **Vételár**).
3. A Felek rögzítik, hogy a Vételár a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelő jogi és ténybeli állapotú Ingatlanokért fizetendő ellenérték, amely az Ingatlanok helyi viszonyoknak megfelelő valós forgalmi értékét tükrözi. A Vételárat az Ingatlanoknak a jelen szerződés létrejöttekor a Vevő által ismert jogi és fizikai állapotát figyelembe véve a Vevő által az A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft-től megrendelt, 2020. december 30-án kelt értékbecslési szakvéleményekben foglaltak szerint állapították meg a Felek, és így az adott Vételárat a Felek méltányosnak, értékarányosnak, a valós forgalmi értéket tükrözőnek fogadják el.

**II.3 A Vételár megfizetése**

1. A Vételár megfizetésének szerződésszerű módja az, hogy az összeget a Vevő az Eladó Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00201761-00100004 számú számlájára történő átutalással egy összegben fizeti meg legkésőbb 2020. december 31. napjáig bezárólag. A Vételár teljesítésének időpontja az Eladó által megjelölt bankszámlán történő jóváírás napja.
2. Az Eladó jelen Szerződés aláírásának napjával, mint teljesítési időponttal számlát állít ki és küld meg - 1 (egy) eredeti példányban - legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül az MNV Zrt. részére. A számlán a beszerzési megrendelés egyedi azonosítóját (BMR: {…}), valamint jelen szerződés számát fel kell tüntetni.

**III. Az ingatlan-nyilvántartást érintő egyes rendelkezések**

1. Az Eladó külön okiratba foglalt, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezett Tulajdonjog Bejegyzési Engedéllyel adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a 1/1 arányú tulajdonjoga egyidejű törlése mellett Vevő javára, adásvétel jogcímén tulajdonjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára annak feltüntetése mellett, hogy a Vtv. 3. § (1) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja.
2. A Felek jelen szerződés aláírásával kérik az Ingatlanügyi hatóságtól a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme függőben tartását addig, amíg az Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez a hozzájárulását megadja, de legfeljebb az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a jelen szerződés Ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

**IV. A birtokátruházás**

1. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok birtokátruházására a Felek által közösen megállapított időpontban a jelen Szerződés létrejöttét követő 15 (tizenöt) napon belül kerül sor.
2. A Felek egyezően rögzítik, hogy a birtokátruházási eljárás során birtok-átruházási jegyzőkönyv felvételére kerül sor, melyben a Felek rögzítenek minden egyéb olyan tényt, körülményt, amely rögzítését bármelyik szerződő fél lényegesnek minősít.
3. Eladó a birtokátruházással egyidejűleg köteles átadni a Vevőnek az Ingatlanok tartozékaival és alkotórészeivel kapcsolatos valamennyi, az Ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges tájékoztatást.
4. Abban az esetben, ha az Eladó az Ingatlanokat a neki felróható okból a jelen szerződés IV.20. pontjában meghatározott határidőben kiürített állapotban nem bocsátja a Vevő birtokába, úgy Eladó a Vevő részére a birtokbaadási késedelem időtartamára, minden megkezdett késedelmes naptári nap után az Áfa összegével növelt - bruttó - Vételár 0,1%-a összegű késedelemi kötbér megfizetésére köteles.
5. A késedelem esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesíti az Eladót a birtokbaadási kötelezettsége teljesítése alól. Amennyiben az Eladó birtokbaadási kötelezettsége teljesítésével harminc (30) napot meghaladó késedelembe esik, a Vevő – a Felek eltérő megállapodása hiányában - jogosult a jelen szerződéstől egyoldalúan, az Eladóhoz címzett írásbeli nyilatkozattal elállni. Az elállás jogának jogszerű gyakorlása esetén a Vevő által az Eladó részére megfizetett Vételárat Eladó az elállási jognyilatkozat kézhezvételét követő 15 (tizenöt) munkanapon belül köteles a Vevő részére visszafizetni, a Vevő Magyar Államkincstárnál vezetett […] számú számlájára, továbbá köteles az elállás joghatályosságának elismerésére vonatkozó - az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokban foglaltaknak megfelelő tartalmú - nyilatkozatát Vevő részére 5 (öt) munkanapon belül megküldeni annak érdekében, hogy Vevő az eredeti állapot helyreállítása érdekében az ingatlanügyi hatóságnál eljárhasson.
6. A Birtokátruházás napjától a Vevő viseli azokat az Ingatlanokkal kapcsolatos mindenkori közterheket, amelyek az Ingatlanok tulajdonosát terhelik, és amelyek a Birtokátruházást követően válnak esedékessé, valamint viseli az Ingatlanokban beállott kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. A Birtokátruházás napjáig terjedő időre eső fogyasztás költségei az Eladót terhelik.
7. A Felek rögzítik, hogy az Eladó nevén regisztrált mérőórák Vevő nevére történő átírására a Birtokátruházási eljárást követően kerül sor.
8. A Budapest II. kerület, belterület 54224/2 hrsz-ú, 1028 Budapest, Váry köz 9. szám alatti ingatlan értékesítésére lakott állapotban kerül sor azzal, hogy a Magyar Állam a jelen adásvételi szerződés megkötésétől a Budapest II. kerület, belterület 54224/2 hrsz-ú Ingatlan2 területén található, 1028 Budapest, Váry köz 9. földszint 3. szám alatti, 2 szobás, 65 m2 alapterületű lakás vonatkozásában Faragó Ferencné bérlővel 2013. június 7. napján kötött bérleti szerződésben jogutódként változatlan feltételek biztosítása mellett a bérbeadói pozícióba belép,és a Magyar Állam, mint bérbeadó bérbeadói kötelezettsége a lakás kiürítésének igénylése esetén kiterjed az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) vonatkozó rendelkezéseinek maradéktalan betartására.

**V. Letéti rendelkezések**

1. **A III.14. pont szerinti tulajdonjog bejegyzési engedély letétbe helyezésére vonatkozó szabályok**

28.1 Általános rendelkezések

A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződést Vevő képviseletében ellenjegyző ügyvédje, mint letéteményes a jelen szerződésben foglalt letétkezelés végrehajtásáért az esedékességi időpont alapulvételével teljes büntetőjogi, polgári jogi és ügyvédi fegyelmi felelősséggel tartozik.

A letét kezelésével kapcsolatos részletes szabályokat a Felek, mint letevő, illetve kedvezményezett és a letéteményes közötti, külön okiratba foglalt letéti szerződés tartalmazza.

28.2. Különös rendelkezések

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a ……………. Ügyvédi Irodánál (székhely: …………………...; eljáró ügyvéd: dr. ………………… ügyvéd) mint letéteményesnél a Bejegyzési Engedély 5 (öt) eredeti példányát azzal, hogy a letéteményes a tulajdonjog bejegyzési engedély 3 (három) eredeti példányát azt követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles az Ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy Eladó írásban tájékoztatta letéteményes ügyvédet – a Vételárnak az Eladó bankszámláján történő jóváírását követő 3 munkanapon belül - a Vételár teljes kiegyenlítéséről, és a Vételár megfizetését követően kiállított előlegszámla egy másolati példányának az átadásával igazolja, hogy a Vevő eleget tett a Vételár fizetési kötelezettségének. Ebben az esetben a tulajdonjog Bejegyzési Engedély 1 (egy) további példányát letéteményes egyidejűleg köteles a Vevő részére kiadni azzal, hogy a fennmaradó 1 (egy) példányt a jogügylet iratai között jogosult elhelyezni és őrizni.

Vevő a Vételár fizetési kötelezettség teljesítésének a megtörténtét az MNV Zrt. által kiadott, a Vételár fizetési kötelezettség teljesítésének a megtörténtére vonatkozó igazolás 1 (egy) eredeti példányával (amelyben szerepel a visszavonhatatlan átutalás teljesítésének a ténye is) jogosult igazolni a letéteményes felé. Az igazolás átadását követően letéteményes 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadását teljesíteni. Amennyiben a jelen szerződés a jelen pontban meghatározott feltétel teljesülését megelőzően bármely okból megszűnik, úgy a letéteményes a letét valamennyi példányát az Eladó részére jogosult és köteles a jelen szerződés megszűnését követően kiadni.

Egyebekben a Bejegyzési Engedélyt a letéti szerződés rendelkezései szerint kell kezelni, illetve kiadni.

**VI. Szavatosság**

**29.1** Általános nyilatkozatok

Felek kölcsönösen kijelentik és szavatolják, hogy a jelen szerződés megkötése és teljesítése nem áll ellentétben bírósági, vagy hatósági határozattal, sem egyéb az Eladóra vagy a Vevőre nézve kötelező érvényű jogi normával, aktussal vagy szerződéssel.

**29.2** Az Ingatlanra vonatkozó Eladói szavatossági nyilatkozatok

Az Eladó szavatol azért, hogy:

**29.2.1** Az Eladó tulajdonát igazoló e-hiteles tulajdonilap-másolat hitelesen és pontosan tükrözi az Ingatlanok jelen szerződés létrejöttének a napján meglévő jogi helyzetét, továbbá nem léteznek olyan, az Eladó által ismert jogok, tények, kötelezettségek vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve, vagy amelyekről az Eladó a jelen szerződésbe foglalt nyilatkozatával ne tájékoztatta volna a Vevőt.

**29.2.2** Az Ingatlanok – jelen szerződésben rögzítetteken túl – per-, igény-, és tehermentesek, így az Ingatlanokat vagy az Eladót érintően nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem más igényérvényesítéssel kapcsolatos eljárás és legjobb tudomása szerint ilyen veszély nem is fenyeget, valamint, azon harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő korlátozástól mentes tulajdonszerzését, rendelkezési jogát, használati jogát, illetőleg a birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

**29.2.3** Az Ingatlanokat a jelen szerződés létrejöttének időpontjában nem terheli és az Ingatlanok tulajdonjogának átruházásakor, továbbá a birtokátruházáskor sem fogja terhelni semmiféle olyan adó vagy adók módjára behajtható köztartozás vagy egyéb olyan teher, amelyért az Ingatlanok mindenkori tulajdonosa lenne felelős.

**29.2.4** Az Ingatlanokhoz tartozó közművek vonatkozásában a vele szerződéses jogviszonyban álló szolgáltatókkal szemben lejárt tartozása nem áll fenn.

**29.2.5** Az Ingatlanokon az Eladó legjobb tudomása szerint nincs olyan veszélyes vagy környezetkárosító anyag, amely annak értékét csökkentené, az Ingatlanokon az Eladó környezetszennyező tevékenységet nem folytatott. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokra környezetvédelmi és tűzszerészeti állapotfelmérés nem készült. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanoknak nincsen olyan hibája, amelyet ismer, de elhallgat a Vevő elől.

**29.2.6** Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok nem szolgálnak gazdasági társaság, alapítvány, egyéb más gazdasági – vagy társadalmi szervezet – székhelyéül, fióktelepéül vagy telephelyéül, oda - a IV.27. pontban foglalt bérleti szerződés alapján fennálló bérleti jogviszony kivételével – magánszemély bejelentve nincs.

**29.3** A Vevő szavatol azért, hogy mind a MNV Zrt., mind a képviselői a jelen ügylet megkötéséhez és lebonyolításához szükséges társasági jogi és egyéb felhatalmazással, engedéllyel, illetve joggal rendelkeznek.

**29.4** Az Eladó a telekhatárok ingatlan-nyilvántartásban rögzített adatoknak való megfelelősége tekintetében a kellékszavatosságát kizárja, az Ingatlanok térmértékéért, valamint azért, hogy az Ingatlanok kerítése a jogi telekhatáron áll, nem vállal szavatosságot.

**29.5** Az Eladó a közművesítéssel kapcsolatban a szavatossági jogokat kizárja, és a Vevőt terhelik az általa megvalósítani kívánt beruházással kapcsolatban a közművesítés, és az esetleges közműfejlesztés költségei.

**VII. Ügyvédi meghatalmazás, díj-, adó- és költségviselés**

**30**.1 Vevő a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a ………………… ÜGYVÉDI IRODÁT (székhely: ……………………….; eljáró ügyvéd: Dr. ……………… ügyvéd, KASZ: …), hogy a jelen szerződést Vevő részéről ellenjegyezze.

**30.2.** Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a ……………… ÜGYVÉDI IRODÁT (székhely: ……………...; eljáró ügyvéd: Dr. ……………. ügyvéd), hogy a jelen szerződést megszerkessze, az Ingatlanügyi hatóság részére benyújtsa, a rábízott letétet kezelje, továbbá őket a jelen jogügylettel kapcsolatban az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Üttv.) foglalt teljes jogkörrel képviselje, amennyiben szükséges, a NAV adatlapot kiállítsa. ……………….. ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével nyilatkozik arról, hogy a meghatalmazást elfogadja.

**31**. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés összes lényeges eleméről, annak jogi relevanciáiról, így különösen az Ingatlan adásvételéről, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, valamint a tulajdonjog átruházás szabályairól - az illeték- és adófizetési és a kapcsolódó bejelentési kötelezettségre vonatkozó szabályokra is kiterjedően - teljes körű tájékoztatást kaptak.

**32.** A Felek megállapodnak abban, hogy a képviseletükben eljáró 26.2. pontban megjelölt ügyvéd költségeit és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségeit a Vevő viseli.

**33.** Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdésének b), c) és d) pontja szerintiek tanúsítását, azaz - többek között - az Eladó képviselőjének azonosítását és aláírásának tanúsítását a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatallal köztisztviselői jogviszonyban álló és ekként az Üttv. 66. § (3) bekezdés értelmében az Eladó számára ügyvédi tevékenység végzésére jogosult dr. Lipovits Dóra kamarai jogtanácsos (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KASZ: 36076239) végzi el és jegyzi ellen erre tekintettel az Önkormányzat képviselőjének aláírását. Szerződő Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a Bejegyzési Engedélyt dr. Lipovits Dóra kamarai jogtanácsos szerkeszti meg és jegyzi ellen. Az Eladó képviseletében eljáró Őrsi Gergely polgármester jelen szerződés aláírásával az Üttv. 68. § (2) bekezdése alapján meghatalmazza dr. Lipovits Dóra kamarai jogtanácsost az Eladó képviselője aláírásának ellenjegyzésére valamint a Bejegyzési Engedély megszerkesztésére és ellenjegyzésére, amely meghatalmazásokat dr. Lipovits Dóra kamarai jogtanácsos a jelen szerződés Eladó vonatkozásában való ellenjegyzésével elfogad.

**34.** A Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) a) és c) pontjai alapján, az Ingatlan megvétele kapcsán teljes személyes illetékmentességben részesül.

**35.** Az Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy teljes körűen tisztában van az Ingatlanok elidegenítéséből befolyó bevétel adózásával kapcsolatos hatályos adójogi rendelkezések tartalmával.

**V. Vegyes rendelkezések**

**36**. **A Felek jogállása**

**37.1**. Az Eladó kijelenti, hogy önálló jogképességgel rendelkezik és a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges, valamint az Ingatlanok tulajdonjogának átruházására vonatkozó jogai korlátozva nincsenek.

**37.2**. A Vevő kijelenti, hogy önálló jogképességgel rendelkezik és a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges, valamint az Ingatlanok átruházására vonatkozó jogai korlátozva nincsenek.

**37.3** Az Eladó kijelenti és igazolja, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 260. §-a szerinti köztartozásmentes adózói adatbázis alapján köztartozásmentes adózónak minősül, és nincs az MNV Zrt-vel szemben lejárt tartozása.

**37.4** Az Eladó a jelen szerződés aláírásával és az egyidejűleg átadásra kerülő nyilatkozattal külön is kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI: törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bek. 1. a) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

**38.** **Együttműködés**

**38.1**. A Felek megállapodnak abban, hogy egymás részére a szükséges jognyilatkozatokat az adásvétel, mint szerződéses cél eléréséhez felhívásra a jelen Szerződésben foglalt határidőben megteszik.

**38.2**. A Felek jelen Szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

**38.3**. A Vevő képviseletében eljárók az Üttv. 43.§ (2) bek. b) pontja alapján külön szerkesztett okiratban meghatalmazzák …, az MNV Zrt. munkavállalóját, hogy helyettük a jelen szerződés lapjait kézjegyével lássa el.

**38.4.** Felek megállapodnak, hogy mind az Eladó, mind a Vevő a másik Fél kérésére bármely további ellenszolgáltatás nélkül kötelesek aláírni és a másik Fél rendelkezésére bocsátani minden olyan további dokumentumot, és megtenni minden olyan intézkedést, ami általában elvárható, hogy a tulajdonjog Vevőre történő átruházása, valamint a teljes Vételár Eladó részére történő megfizetése mielőbb megtörténjen.

**38.5**. A Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy a Vtv. 5. §-a alapján jelen szerződésben foglaltak – kivéve a személyes adatokat – közérdekből nyilvános adatnak minősülnek, erre tekintettel azok nyilvánosságra hozatalát Felek tudomásul veszik.

**39.** **A jelen szerződés szerinti nyilatkozatok**

**39.1**. Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni. Felek az általuk jelen pontban megadott e-mail elérhetőségre küldött értesítést a Felek írásbeli tájékoztatásnak elfogadják. A jelen szerződéssel kapcsolatban bármelyik Fél által a másik Félnek adandó bármely értesítés vagy dokumentum a másik Fél által átvételi igazolással (tértivevény, személyes átvétel) azon megjelölt időpontban, ha faxon küldték, akkor a faxhoz csatolt visszajelzésen feltüntetett sikeres továbbítás időpontjában minősül kézbesítettnek.

Felek e-mail elérhetősége:

Az Eladó oldaláról kapcsolattartó: dr. Láng Orsolya osztályvezető, Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal, Gazdasági Igazgatóság, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

E-mail cím: lang.orsolya@masodikkerulet.hu

A Vevő oldaláról kapcsolattartó: […]

E-mail cím: […]

**39.2**. Az Eladó kijelenti, hogy nem hallgatott el semmilyen olyan tényt vagy körülményt a Vevő elől, amely a vételi szándékra vagy a Vételár nagyságára kihatással lehet.

**40**. **Egyebek**

**40.1.** A jelen szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem érinti a jelen szerződés egyéb rendelkezéseit, azaz a részleges érvénytelenség nem vezet a jelen szerződés érvénytelenségére. Ilyen esetben az érvénytelen rendelkezés helyébe, a rendelkezés céljához legközelebbi rendelkezés lép.

**40.2.** Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvédek a személyazonosításukat a Pmt., valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.) alapján elvégezték, és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratkészítés alapjául szolgáló okmányaikról másolatot készítsenek és azokat az iratoknál – az adatvédelemről szóló jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel – megőrizzék.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

**40.3.** Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

**40.4.** Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.

**40.5.** A jelen szerződés a Felek teljes megállapodását tartalmazza. A jelen szerződést kizárólag írásban a Felek által aláírt okirattal lehet módosítani. Felek egyező akarattal eltekintenek az Ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtás során azon, a jelen szerződés mellékletét képező dokumentumok becsatolásától, amelyek benyújtása nem feltétele az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek.

**40.6.** Minden olyan kérdést, amelyet Felek a jelen szerződésben nem szabályoznak, annak céljával és a Felek ésszerű gazdasági érdekeivel összhangban kell értelmezni.

**40.7.** Jelen szerződés vonatkozásában a magyar jog alkalmazandó. Felek a vitás kérdéseket lehetőség szerint békés úton tisztázzák. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamely vitás kérdést annak felmerülésétől számított 30 (harminc) napon belül nem tudnak tárgyalásos úton rendezni, úgy bármelyik Fél az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bírósághoz fordulhat, Felek külön illetékességet nem kötnek ki.

**40.8.** A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. A jelen szerződés 9 (kilenc) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 4 (négy) példány az Eladót, 5 (öt) példány a Vevőt illeti.

**40.9.** Az Ingatlan2 műemlék jellegére tekintettel (a továbbiakban: Kötv.) 44. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a kulturális örökség védelméért felelős miniszter (jelenleg a Miniszterelnökséget vezető miniszter) jóváhagyása szükséges a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra irányuló jogügylethez. A Kötv. 44. § (2) bekezdése alapján fenti miniszteri jóváhagyás a jogügylet érvényességi feltétele. Jelen Szerződés a Felek általi aláírásának napját követően fenti miniszteri jóváhagyás megadásának napján jön létre és lép hatályba.

**IX. Tényvázlati záradék**

**A Felek, mint megbízók kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak szerződéses akaratukkal mindenben megegyeznek.**

**VI. Mellékletek, átadásra kerülő dokumentumok jegyzéke**

**41. A jelen szerződés aláírásakor átadásra kerültek az alábbi dokumentumok Vevő részére:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | |
| 1 | Az Ingatlanok hiteles tulajdoni lapjának másolata, | |
|  |  | |
| 2 | Az Eladó képviseletében eljáró személy aláírási címpéldánya | |
|  | |  | |

**VI. A Felek akaratnyilatkozata, vonatkozó jogszabályok**

**42. A Felek a jelen okiratba foglalt adásvételi előszerződést annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Nvtv., a Vtv. valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadók.**

**Budapest, 2020. ……. Budapest, 2020. …….**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat**  Eladó  képv.: Őrsi Gergely polgármester | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  Vevő  Képv.: dr. Buchert Edina vagyonszerzési és vagyonátruházási igazgató és Aranyosi Tibor vagyonszerzési és vagyonátruházási igazgató-helyettes |

|  |
| --- |
| Alulírott kijelentem, hogy az Eladó képviselőjének azonosítását elvégeztem valamint az Eladó részéről, a jelen okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) 43. § (1) bekezdése alapján ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) b), c) és d) pontjában foglaltaknak az Eladó vonatkozásában való tanúsítására terjed ki:  . Az ellenjegyzés helye és időpontja: […], 2020. év […]. hónap […]. nap. […]  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Dr. Lipovits Dóra kamarai jogtanácsos  székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.  KASZ: 36076239 |

|  |
| --- |
| Alulírott a Vevő részéről, a jelen okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) 43. § (1) bekezdése alapján ellenjegyzem. Az ellenjegyzés helye és időpontja: BUDAPEST, 2020. év […]. hónap […]. nap. Az Üttv. 44. §-a alapján a jelen okirat ellenjegyzésével igazolom, hogy az okirat a Vevő abban kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, az okiratot aláíró személyek azt az Üttv. 44. § (3) bekezdés a.) pontja szerint felhatalmazott helyettesem előtt, saját kezűleg írták alá.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ………………………….. ÜGYVÉDI IRODA  dr. ………………………… ügyvéd, kamarai azonosító száma: ………..  székhely: ……………………………… |