ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

ELADÓ

Reil Róbert [redacted] szám alatti lakos, mint Eladó

VEVŐ:

Biatorbágy Város Önkormányzata (székhely: 2051 Biatorbágy, Baross G. utca 2/a.; asz: 15730088-2-13; stat.szám: 15730088-8411-321-13; MÁK törzsszám:730084; ÁHTI. az: 739670 képviseli: Kocsis József polgármester), **mint Vevő** (együtt: Felek)

alulírott napon és helyen az itt rögzített feltételekkel az alábbi ingatlan adásvételi szerződést kötik.

I) A SZERZŐDÉS TÁRGYA, AZ INGATLAN LEÍRÁSA, ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

1) A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 1 nyilvántartásában Biatorbágy, belterület, **1979/1 hrsz alatti** (közigazgatási cím: 2051 Biatorbágy, Fő utca 4.) kivett, egyéb épület és udvar megnevezésű, 1188m2 területű összközműves ingatlan Reil Róbert eladó kizárólagos tulajdonában van. Az ingatlan tehermentes. Az ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett egyéb épület 1994. évben épült és jelenleg autószerelő műhely működik benne.

2) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a megvásárolni kívánt ingatlant jelenleg bérlő használja, azonban a bérleti jogviszonyt az adásvételi szerződés megkötését követően jogszerűen felmondja és a bérlő legkésőbb **2026. október 30-ig elhagyja** az ingatlant kiürített és rendeltetésszerű használatra alkalmas módon. Az Ingatlan ezt követően adható birtokba a Vevőnek.

3) A tulajdonjogra és az Ingatlan tehermentességére vonatkozó adatok hitelességét az E-ING rendszerből a mai napon lekért INYER/TULLAP/20260615/1580 számú tulajdoni lap igazolja. Felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre a lekért tulajdoni lapot megismerésre megmutatta.

4) Eladó a jelen szerződés aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azokon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy változtatásokat nem kezdeményezett.
Felek az Ingatlant közösen megtekintették. Azt rendeltetésszerű használatra alkalmasak találták.

II) FELEK MEGÁLLAPODÁSA, FOGLALÓ, A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE,

5) Eladó eladja vevő megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az 1) pontban leírt Ingatlant a kölcsönösen **kialkudott 235.000.000.-Ft. azaz kétszázharmincötmillió forint vételárért**. A kialkudott vételár a kiürített, tehermentes ingatlan vételára.

6) Vevő a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet eladó részére az eladó nevén lévő és a Raiffeisen Bank banknál vezetett, HU 70 12020407-01890843-00100006 számú bankszámlára átutalással **23.500.000.-Ft.** azaz huszonhárommillió-ötszázezer forintot, amely összeget a felek **foglalónak tekintenek**.

7) Felek kölcsönösen elismerik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, és tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés teljesítése esetén a foglaló a vételárba beleszámít. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
8) Amennyiben a szerződés olyan okból nem jön létre, illetve szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

[redacted] [redacted]

9) A vételárból fennmaradó **211.500.000.-Ft**. azaz kétszáztizenegymillió forint **vételárrészt** Vevő egyösszegben átutalással fizeti meg Eladó részére, az eladó nevén lévő és a Raiffeisen Bank banknál vezetett, HU 70 12020407-01890843-00100006 számú bankszámlára, amikor a bérlő kiköltözését követően az Ingatlan birtokba adhatóvá válik, de legkésőbb **2026. október 31-ig.** Vevő nyilatkozik, hogy a vételár pénzügyi fedezete a 2026. évi költségvetésében rendelkezésére áll.

10) A vevő köteles az utalás tényét, a lekönyvelt banki megterhelés bizonylatával, mind eladónak mind az okiratszerkesztő ügyvédnek igazolni e szerződésben rögzített e-mailcíméről. Eladó köteles a vevő által elutalt vételárrész számláján történő jóváírását e szerződésben rögzített e-mail címéről visszaigazolni a vevő és az okiratszerkesztő ügyvéd részére.

III) TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSÁVAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

11) Mivel a kialkudott vételár a kiürített ingatlan birtokbaadásakor kerül teljes mértékben kiegyenlítésre, az eladó a tulajdonjogát - a **vevői jog** bejegyzése mellett – a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személy javára jogot nem alapít, terhet nem jegyeztet fel, és az Ingatlannal nem rendelkezik

12) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés alapján az adásvétel teljesedésbe menésére nyitva álló végső határidő **2026. október 31.** napja.

13) Az eladó és a vevő megállapodnak és közösen kérik a T. Ingatlanügyi Hatóságot, hogy a Ptk 6:216. § (1)-(3) bekezdésre is figyelemmel, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és e törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ban foglaltak alapján eladó 1/1 arányú tulajdoni hányadára, **a vevő javára, 6 hónap időtartamra a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** jegyezzen be. **A vevői jog bejegyzéséhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását jelen szerződés aláírásával megadja.**

14) Az eladó már most kötelezettséget vállal arra, hogy **a teljes vételár jelen szerződésben foglaltak szerinti megfizetése esetére,** kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály1 nyilvántartásába a Biatorbágy, belterület, **1979/1 helyrajzi számú** ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga, **adásvétel jogcímén,** bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

15) Az eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy ezen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, ügyvéd által ellenjegyzett külön okiratban, írásban nyilatkozik a tulajdonjogának átruházásáról (bejegyzési engedély) és hozzájárul az Ingatlanra a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez adásvétel jogcímén. Az eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, ezen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 5 (öt) példányban az ellenjegyző ügyvédnél külön okiratban megszerkesztett **letéti szerződéssel letétbe helyezi**. Amennyiben jelen szerződés meghiúsulna, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy a szerződés megszűnéséig az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az eljáró ügyvéd a részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozatok elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

IV) Az ingatlan jogi helyzete, eladói szavatosságvállalás és birtokba adás

16) Felek rögzítik, hogy ezen adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az Ingatlan bérbeadás útján hasznosítás alatt áll, azon harmadik személynek (a továbbiakban: **Bérlő**) a 2022. év október 3-án kelt bérleti szerződés alapján fennálló bérleti joga áll fenn. Eladó szavatol azért, hogy a fent megjelölt bérleti jogviszonyon kívül az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy az Ingatlan birtokbavételét és használatát akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

[redacted] [redacted]

[redacted]

17) Eladó kifejezetten és feltétlenül kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlővel fennálló bérleti jogviszonyt a saját költségére és kockázatára, jogszerűen megszünteti, és gondoskodik arról, hogy a Bérlő (valamint az Ingatlanban esetlegesen tartózkodó más személyek) az Ingatlanból a mindennemű ingóságaikkal együtt, legkésőbb **2026. október 30-ig** (a továbbiakban: **Kiköltözési Határidő**) véglegesen és igazolhatóan kiköltözzenek, és az Ingatlant kiürített, tiszta állapotban az Eladó rendelkezésére bocsájtsa. Ezt követően eladó a lehető legrövidebb időn belül, **de legkésőbb 2026. október 31-ig** intézkedik, hogy a közműszolgáltatók felé fennálló tartozás rendezése megtörténjen és **legkésőbb az Ingatlan 2026. október 31-én a vevő birtokába adható legyen** a teljes vételár kiegyenlítését követően.

18) Eladó szavatol azért, hogy a Bérlő a Kiköltözési Határidőig az Ingatlanból kiköltözik. Amennyiben az Eladó birtokba adási teljesítése azért szenved késedelmet, mert a bentlakó bérlő a Kiköltözési Határidőig a lakást nem adja eladó birtokába, akkor a Kiköltözési Határidőt követő naptól kezdődően napi 1.000.000.- Ft. azaz egymillió forint késedelmi kötbér megfizetésére köteles a Vevő részére. A Vevő jogosult a kötbér összegét a még fennmaradó vételárrészletbe egyoldalú jognyilatkozattal beszámítani.

19) Amennyiben az Eladó bérlő-kiürítési kötelezettsége a Kiköltözési Határidőt követő **30 napot** meghaladóan is fennáll (Póthatáridő), úgy a Vevő jogosult – a kötbérkövetelése fenntartása mellett – az Adásvételi Szerződéstől egyoldalú, Eladóhoz intézett írásbeli nyilatkozattal **elállni**. Elállás esetén az Eladó köteles a Vevő által megfizetett foglaló kétszeres összegét a jognyilatkozat kézhezvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül hiánytalanul visszafizetni.

20) Az eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan megfelelő műszaki állapotú, a rendeltetésének megfelelő felszereltségű, és a megtekintéskor adott tájékoztatásnak megfelel, a rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az eladó kijelenti, hogy az Ingatlan a korának megfelelő állapotban van, rejtett hibáról nincsen tudomása. Az Ingatlant vevő megtekintette és megismert állapotát elfogadta, azt nem kifogásolja. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy teljeskörűen tájékoztatta a vevőt az Ingatlan valós műszaki és statikai állapotáról, szavatosságot vállal az eladó azért, hogy nem hallgatott el semmilyen olyan körülményt, amely az Ingatlan állapotára vonatkozik, illetve annak zavartalan használatát akadályozza, továbbá szavatosságot vállal az Ingatlan műszaki állapotáért annak birtokbaadásáig

21) Az Ingatlan tényleges birtokba adására a Bérlő teljes körű kiköltözését és az Ingatlan kiürítését követően, a Felek által közösen rögzített birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett, a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg kerül sor. Vevő a teljes vételár kiegyenlítésének napján, de **legkésőbb 2026. október 31-én** a kiürített és rendeltetésszerű használatra alkalmas Ingatlannak a birtokába lép. Vevő a birtokbaadástól húzza az ingatlan hasznát, viseli terheit és a kárveszélyt A birtokba adáskor az Eladó köteles igazolni, hogy az Ingatlannak közműtartozása nincs, és a Bérlő a lakcímet/székhelyet a nyilvántartásból kijelentette.

V) ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY ÉS VILLAMOS BIZTONSÁGI FELÜLVIZSGÁLAT

22) Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladót, hogy

22.1) a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint az épület energetikai jellemzőit tanúsítani kell a rendelet hatálya alá tartozó meglévő épület (meglévő épület vagy önálló rendeltetési egység) ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén.

22.1.1) Felek rögzítik, hogy Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra és szavatol azért, hogy az Ingatlan **energetikai tanúsítványát** a birtokbaadáskor, azaz legkésőbb 2026. október 31-én adja át a vevő részére.

22.2) a hatályos 40/2017. (XII. 4.) NGM értelmében lakóingatlan bérbeadása és tulajdonjogának átruházása esetén a **villamos hálózat biztonsági felülvizsgálata** főszabály szerint kötelező, kivéve, ha a felek ettől kifejezetten eltérnek vagy a mentességi feltételek fennállnak.

[redacted] [redacted]

[redacted]

22.2.1) Felek rögzítik, hogy Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra és szavatol azért, hogy az Ingatlan **villamos hálózat biztonsági felülvizsgálat dokumentációját** a birtokbaadáskor, azaz legkésőbb 2026. október 31-én adja át a vevő részére.

VI) EGYÜTTMŰKÖDÉS ÉS KAPCSOLATTARTÁS

23) Felek és az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződéssel kapcsolatban egymással a jelen szerződésben rögzített elektronikus címeken (Eladó: robair7415@gmail.com; Vevő: polgarmester@biatorbagy.hu; ellenjegyző ügyvéd: andrea.menczingerne@gmail.com;) tartják a kapcsolatot, különösen, de nem kizárólagosan a szerződéssel kapcsolatos iratok, nyilatkozatok, dokumentumok megküldésére. A rögzített címekről a másik félhez vagy az ellenjegyző ügyvédhez megküldött dokumentumokat, nyilatkozatotokat és iratokat az elküldést követő napon kézbesítettnek és elolvasottnak kell tekinteni. Az emailt írásbeli közlésnek tekintik a felek.

VII) EGYÉB RENDELKEZÉSEK

24) Felek kijelentik, hogy Eladó nagykorú, magyar állampolgár, Vevő Magyarországon bejegyzett jogi személy, önkormányzat. Az ingatlanszerzési, elidegenítési és rendelkezési képességüket hatályos jogszabályok vagy hatósági rendelkezések nem korlátozzák. Az önkormányzat képviseletében eljáró polgármester ezen jogügylet aláírására a **képviselő-testület 143/2026.(V. 28) Ök. számú határozata** alapján jogosult.

25) Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek (ügyvédi munkadíj, eljárási díj) Vevőt terheli. Az Önkormányzat a vagyonszerzési illeték megfizetése alapján mentesül az 1993. évi XCIII. Tv. 5.§ b) pontja alapján (alanyi illetékmentesség). Felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részére adott megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos teljes körű tájékoztatás, illetőleg az ezzel kapcsolatos bármely hatóság előtti képviselet ellátása. Felek aláírásukkal elismerik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. Tv. 43.§ (5) bekezdése alapján, miszerint megbízási jogviszony kizárólag a Vevő és az okiratszerkesztő ügyvéd között jött létre az ügylet során.

26) Vevő jelen adásvételi szerződés írásba foglalására, ellenjegyzésére és a B400e NAV nyomtatvány kitöltésére és beküldésére, valamint együttesen a Felek az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való jogi képviseletük ellátására Menczingerné dr. Bokor Andrea ügyvéd (1027 Budapest, Szász Károly utca 2-4. I/20. KASZ:36065215) részére adnak megbízást, amely megbízást és a képviseletre vonatkozó meghatalmazást okiratszerkesztő ügyvéd e szerződés aláírásával elfogad. Amennyiben az adásvételi szerződésben vagy a hozzá csatlakozó okiratokban szám vagy név elírás javítása vagy meglévő adat kiegészítése szükséges, az ügylet eredményes lefolytatása érdekében eljáró ügyvéd azt önállóan, a szerződő felek külön hozzájárulása nélkül is elvégezni jogosult.

27) Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés megszerkesztése, ellenjegyzése, valamint a tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás során, az eljáró ügyvéd károkozásából eredő kárfelelősséget – ide nem értve a szándékos károkozást – limitálják az ügyvéd szakmai felelősség biztosítója általi helytállás erejéig. Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy felelősségbiztosítással rendelkezik. Azon gondatlan károkozás esetében, amelyekre a felelősségbiztosító a feltételei alapján helytállásra nem köteles ott ügyvéd felelőssége ügyvédi munkadíja mértékére korlátozott.

28) Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik és tudomásul veszik, hogy a személyazonosságuk ellenőrzését eljáró ügyvéd köteles elvégezni, ennek keretében a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az illetékes hatóságokat az ellenőrzés során megkeresi az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzata előírásaival összhangban, illetve ennek megfelelően az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél átvilágítást elvégzi és a tudomására jutott személyes adatokat a jogszabályoknak megfelelően kezeli és tárolja.

[redacted] [redacted]

[redacted]

Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatást nyújtott az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának következményeiről.

29) Felek jelen adásvételi szerződést – úgy is, mint a szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó ügyvédi tényvázlatot - azzal írják alá, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen és személyes adataikat - ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.

30) Felek ezt a folyamatosan számozott 5 oldalból álló ingatlan adásvételi szerződést, elolvasás, megértés és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírták azzal, hogy jogviszonyukra a nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Biatorbágy, 2026. év június hónap 15. napján.

[redacted]

Reil Róbert eladó

Biatorbágy Város Önkormányzata vevő
képviseletében
Kocsis József polgármester

Ellenjegyzem:

Biatorbágy, 2026. év június hónap 15. napján.

[redacted]

Menczingerné dr. Bokor Andrea ügyvéd
KASZ:36065215

Menczingerné dr. Bokor Andrea
Ügyvéd
1027 Budapest, Szász Károly u. 2-4. I/20
Adószám: 50227303-2-41
Lev.cím 1301 Bp., Pf. 20.

Záradék:

A fenti szerződés megkötése a Biatorbágy Város Képviselő-testületének **143/2026.(V. 28) Ök. számú** határozata alapján történt meg.

Biatorbágy, 2026. június hónap 15 napján;

[redacted]

dr. Kassai Annamária jegyző
törvényességi ellenjegyző

Biatorbágy, 2026. június hónap 15 napján

[redacted]

Cseke Andrásné pénzügyi osztályvezető
pénzügyi ellenjegyző