

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

04-309/2011

amely létrejött egyfelől **Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata**  
 székhely: 2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 61.  
 statisztikai azonosító: 15390228-8411-321-13  
 adószáma: 15390228-2-13  
 képviseli: Bencsik Mónika polgármester  
 - továbbiakban: **Eladó** -

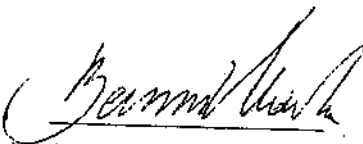
másfelől **Vörösvár Invest Kereskedelmi és Szolgáltató  
 Korlátolt Felelősségű Társaság**  
 székhely: 1033 Budapest, Miklós u. 8.  
 cégjegyzékszám: 01-09-739744  
 statisztikai azonosító: 13523903-6810-113-01  
 adószám: 13523903-2-41  
 képviseli: Breier Gábor ügyvezető  
 - továbbiakban: **Vevő** -


között az alábbi feltételekkel.

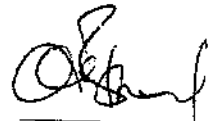
## I. AZ INGATLANOK

- 1.) Az Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonában áll a Nagykovácsi belterületi **4561/8 és 4561/9 helyrajzi szám**on nyilvántartott, kivett művelési ágú „beépítetlen terület” megnevezésű, egyenként 5152 m<sup>2</sup> területű ingatlan – továbbiakban: **Ingatlanok** -.
- 2.) Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát az illetékes Budakörnyéki Földhivatal 59131/2008.12.03. számon „csere” jogcímen jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. Az Eladó az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát a 2011. február 15. napján kelt hiteles tulajdoni lapokkal igazolja.
- 3.) Az Eladó kijelenti, hogy a Helyi Építési Szabályzat az Ingatlanokat Vk-1 jelű, Központi vegyes terület megnevezésű építési övezetbe sorolja, ahol kizárólag igazgatási épület, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, sportépítmény helyezhető el. A központi vegyes területen önálló lakóépületet elhelyezni nem lehet és állattartásra szolgáló épület sem építhető.

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanok jelenleg közműcsatlakozásokkal nem rendelkeznek.

  
 Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata  
 Eladó képviselőjeként  
 Bencsik Mónika polgármester

  
 Vörösvár Invest Kft.  
 Vevő képviselőjeként  
 Breier Gábor ügyvezető

  
 Dr. Balázs Réka  
 Ügyvéd

|   |
|---|
| <b>DR. BALÁZS RÉKA</b><br>ÜGYVÉD<br>1039 BUDAPEST,<br>KARÁCSONY SÁNDOR U. 29. |
|---|

Az Eladó vállalja, hogy - a Vevő erre irányuló igénye esetén - az Ingatlanok telekhatárait a saját költségén földmérővel kitzeti.

- 4.) Az Eladó szavatol az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért.

## II. AZ ADÁSVÉTELI MEGÁLLAPODÁS, A TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS NYILATKOZATOK

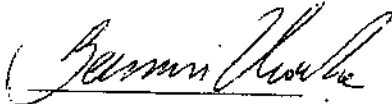
- 1.) Az Eladó eladja, a Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát a jelen szerződés III./1.) pontjában megjelölt vételárért.
- 2.) A felek rögzítik, hogy az Ingatlanok értékesítésére - a képviselő-testületének 3/2011. (I.13.) számú határozata alapján - nyílt versenytárgyalás útján került sor.
- 3.) Az Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlanok értékesítésére irányuló eljárása mindenben megfelel a vonatkozó jogszabályok - különösen az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény, valamint a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés egyes szabályairól szóló 25/2010. (12.13.) Kt. rendelet – előírásainak, valamint azért, hogy az Ingatlanok értékesítésére a 3/2011. (I.13.) számú határozata alapján jogosult.
- 4.) *Az Eladó az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát a III/1.) pontban meghatározott vételár teljes kifizetéséig fenntartja.*

*Az Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse.*

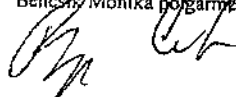
- 5.) *Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételár megfizetésének napján külön íven szövegezett, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, teljes bizonyítóerejű magánokiratban járul hozzá ahhoz, hogy a Vevő az Ingatlanokra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse és ezen nyilatkozatát – továbbiakban: Bejegyzési Engedély - a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnek - a földhivatali ügyintézés céljából - négy eredeti példányban átadja.*

## III. A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE, A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

- 1.) A felek a jelen szerződés aláírásával megállapítják, hogy az Ingatlanok versenytárgyalás útján kialakult vételára négyzetméterenként 16.800-Ft + áfa, azaz ingatlanonként 86.553.600,-Ft + 21.638.400,-Ft áfa (azaz Nyolcvanhatmillió-ötszázötvenháromezer-hatszáz forint + huszonegymillió-hatszázharmincnyolcezer-négy száz forint általános forgalmi adó), azaz összesen 173.107.200,-Ft + 43.276.800,-Ft áfa (Százhetvenhárommillió-százhetezer-kétszáz forint + negyvenhárommillió-



Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata  
Eladó képviselőjeként  
Bencsik Mónika polgármester




Vörösvár Invest Kft.  
Vevő képviselőjeként  
Breier Gábor ügyvezető



Dr. Balázs Réka  
Ügyvéd

|   |
|---|
| <b>DR. BALÁZS RÉKA</b><br>ÜGYVÉD<br>1039 BUDAPEST,<br>KARÁCSONY SÁNDOR U. 29. |
|---|

kétszázhetvenhatezer-nyolcszáz forint általános forgalmi adó) azaz **mindösszesen bruttó 216.384.000-Ft** (Kétszáztizennyhatmillió-háromszáznyolcvannégyezer forint) – továbbiakban: **Vételár** -.

- 2.) A felek megállapítják, hogy a Vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően a versenytárgyaláson történő részvétel céljából az Eladónak bánatpénz címén megfizetett 17.310.720,-Ft-ot (azaz Tizenhétmillió-háromszázötvenezer-hétszázhusz forintot), mely összeget a felek a jelen szerződés megkötésére tekintettel a továbbiakban a Vételár részének tekintenek – továbbiakban: **Első Vételár-részlet** -.

Az Eladó az Első Vételár-részlet átvételét a jelen szerződés aláírásával is elismeri, és nyugtázza.

Tekintettel arra, hogy a Vevő által megfizetett összeg a Vételár részévé vált, annak teljesítéséhez általános forgalmi adó kapcsolódik, így a Vevő által már megfizetett 17.310.720,-Ft összegnek 3.462.144,-Ft általános forgalmi adó tartalma van. Az Eladó tehát a Vevő részére az Első Vételár-részletről 13.848.576,-Ft + 3.462.144,-Ft általános forgalmi adó összegben állít ki számlát.


- 3.) A Vevő vállalja, hogy a jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül további 72.705.024,-Ft-ot (azaz Hetvenkétfélmillió-hétszázötvenezer-huszonegy forintot) + 18.176.256,-Ft áfát (Tizennyolcmillió-százhetvenhatezer-kétszázötvenhat forint általános forgalmi adót) az Eladó ERSTE Bank Rt-nél vezetett 11600006-00000000-11277338 számú bankszámlájára történő átutalás útján megfizet – továbbiakban: **Második Vételár-részlet** -.

- 4.) A Vevő a fennmaradó **86.553.600,-Ft + 21.638.400,-Ft áfa** (azaz Nyolcvanhatmillió-ötszázötvenháromezer-hatszáz forint + huszonegymillió-hatszázharmincezer-négyszáz forint általános forgalmi adó) vételár-hátralékot – továbbiakban: **Vételár-hátralék** – köteles 2011. november 15. napjáig az Eladó III/3.) pontban meghatározott számlájára történő átutalás útján megfizetni.

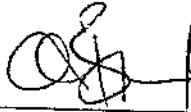
- 5.) A felek megállapítják, hogy a Vételárát azon a napon tekintik megfizetettnek, mikor annak teljes összegét az Eladó III/3.) pontban meghatározott számláján jóváírták.

#### IV. A BIRTOKBAADÁS

- 1.) Az Eladó az Ingatlanokat a Vételár-hátralék, azaz a teljes Vételár megfizetésének napját követő 3 (három) napon belül adja a Vevő birtokába.
- 2.) A birtokbavételig az Eladó, míg a birtokbavételtől a Vevő viseli az Ingatlanok terheit és húzza annak hasznait.
- 3.) A felek megállapítják, hogy az Ingatlanok bekerítetlen voltára tekintettel a birtokbaadás jelképes.

  
Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata  
Eladó képviselőjében  
Bencsik Mónika polgármester

  
Vörösvár Invest Kft.  
Vevő képviselőjében  
Breier Gábor ügyvezető

  
Dr. Balázs Réka  
Ügyvéd

DR. BALÁZS RÉKA  
ÜGYVÉD  
1039 BUDAPEST,  
KARÁCSONY SÁNDOR U. 29.

## V. A SZERZŐDÉSSZEGÉS ÉS ANNAK KÖVETKEZMÉNYEI

### A Vevői szerződésszegés és jogkövetkezményei

- 1.) Amennyiben a Vevő a Második Vételár-részlet vagy a Vételár-hátralék megfizetésére vonatkozó kötelezettségével késedelembe esik, köteles az Eladó részére napi 35.000.-Ft (azaz Harmincötezer forint) késedelmi kötbért megfizetni.
- 2.) Amennyiben a Vevő a Második Vételár-részlet vagy a Vételár-hátralék megfizetésével 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, úgy az Eladó jogosult a jelen adásvételi szerződéstől egyoldalúan, a Vevőhöz eljuttatott nyilatkozatával elállni.
- 3.) Az Eladó – Vevői szerződésszegés miatt gyakorolt - jogszerű elállása esetén a Vevő 17.310.720,-Ft (tizenhétmillió-háromszáztízezer-hétszázhusz forint) összegű Meghiúsulási kötbért köteles fizetni az Eladó részére – továbbiakban. **Meghiúsulási Kötbér** -.

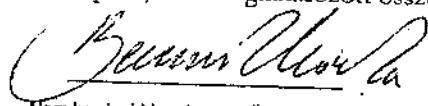
A Vevő a jelen pontban meghatározott Meghiúsulási Kötbér fizetésére köteles abban az esetben is, ha a jelen szerződéstől – a jelen fejezet 5.) pontjában meghatározott eset kivételével, jogos ok nélkül - eláll.


Meghiúsulási kötbér követelése esetén az Eladó késedelmi kötbér követelésére egyidejűleg nem jogosult.


- 4.) Amennyiben az Eladó az V/2.) pont szerint a jelen szerződéstől eláll, vagy a Vevő a jelen szerződéstől – a jelen fejezet 5.) pontjában meghatározott eset kivételével – jogos ok nélkül áll el, úgy köteles a Vevő által megfizetett - és az V/3.) pont szerinti Meghiúsulási Kötbér összegével csökkentett - Vételár-részleteket a Vevő által megjelölt bankszámlára egyösszegben, átutalás útján haladéktalanul visszafizetni.

### Az Eladói szerződésszegés és jogkövetkezményei

- 5.) Amennyiben az Eladó
  - (i) a II/5. pontban meghatározott tulajdonjog bejegyzési engedély kiállítási és átadási, vagy
  - (ii) a IV/1. pontban meghatározott birtokbaadási
 kötelezettségével késedelembe esik, köteles a Vevő részére napi 35.000,-Ft (azaz Harmincötezer forint) összegű késedelmi kötbért fizetni.
- 6.) Amennyiben az Eladó a jelen fejezet 5.) pontjában meghatározott kötelezettségével 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, úgy a Vevő jogosult a jelen adásvételi szerződéstől egyoldalúan, az Eladóhoz eljuttatott nyilatkozatával elállni.
- 7.) A Vevő - eladói szerződésszegés miatt gyakorolt - jogszerű elállása esetén az Eladó a jelen fejezet 3.) pontjában meghatározott összegű Meghiúsulási Kötbér fizetésére köteles.

  
 Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata  
 Eladó képviselőjében  
 Bencsik Mónika polgármester

  
 Vörösvár Invest Kft.  
 Vevő képviselőjében  
 Breier Gábor ügyvezető

  
 Dr. Balázs Réka  
 Ügyvéd

**DR. BALÁZS REKA**  
 ÜGYVÉD  
 1039 BUDAPEST,  
 KARÁCSONY SÁNDOR U. 29.

Az Eladó a jelen pontban meghatározott Meghiúsulási Kötbér fizetésére köteles abban az esetben is, ha a jelen szerződéstől – a jelen fejezet 2.) pontjában meghatározott eset kivételével, jogos ok nélkül – eláll. Meghiúsulási kötbér követelése esetén a Vevő késedelmi kötbér követelésére egyidejűleg nem jogosult.

- 8.) A jelen fejezet 7.) pontban meghatározott esetekben az Eladó köteles a teljes Vételárat, valamint a Meghiúsulási Kötbér összegét az elállástól számított 3 (három) napon belül a Vevő részére egyösszegben, a Vevő által megjelölt bankszámlára történő átutalás útján megfizetni.
- 9.) Amennyiben bármelyik fél által bejelentett, jogszerű elállás miatt a jelen szerződés megszűnik, úgy a Vevő köteles az Eladó részére azon nyilatkozatát átadni, amelyben a Vevő hozzájárul ahhoz, hogy az Eladó a Vevő javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásból töröltesse. A Vevő jelen pontban meghatározott kötelezettsége csak azt követően áll be, amikor az Eladó a jelen fejezet 4.) vagy 8.) pontjában meghatározott kötelezettségét teljesítette.

## VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

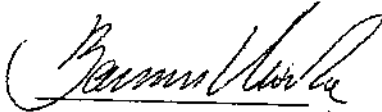
- 1.) A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs. A Vevő képviselőjében eljáró ügyvezető önálló cégjegyzési joggal bír, és a Vevő legfőbb szervétől felhatalmazással rendelkezik a jelen szerződés aláírására.


Eladó kijelenti, hogy a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott települési önkormányzat, és ingatlanértékesítési képessége korlátozva nincs. Kijelenti, hogy az Ingatlanok a vonatkozó jogszabályok értelmében forgalomképesek. Az Eladó képviselőjében eljáró polgármester a képviselő-testület felhatalmazásával rendelkezik a jelen szerződés aláírására.


- 2.) A felek megállapodnak abban, hogy elállási, vagy más e szerződéssel összefüggő nyilatkozataikat tértivevényes ajánlott levélben közlik egymással azzal, hogy a közlés időpontja a tértivevényen igazolt átvétel napja. Ha a levél „nem kereste”, „az átvételt megtagadta” vagy „ismeretlen helyre költözött” postai értesítéssel érkezik vissza, ez esetben a levél a visszaérkezés napjával kézbesítettnek tekintendő.
- 3.) A felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a jogszabályok alapján kirováásra kerülő vagyonátruházási illeték a Vevőt terheli.

Az Eladó kijelenti, hogy a jelen ügylet az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény értelmében áfa-köteles, mivel – tekintettel a törvény 86.§ (1) k) pontjára is – az Ingatlanok építési telkek.

- 4.) A felek meghatalmazzák dr. Balázs Réka ügyvédet (1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 29.; kamarai nyilvántartási szám: BÜK 17064) azzal, hogy a jelen adásvételi szerződést készítse el, jegyezze ellen és az illetékes földhivatalnál teljes körűen – különösen a tulajdonjog feljegyzéssel történő eladás tényének

  
Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata  
Eladó képviselőjében  
Benosik Mónika polgármester

  
Vörösvár Invest Kft.  
Vevő képviselőjében  
Breier Gábor ügyvezető

  
Dr. Balázs Réka  
Ügyvéd

DR. BALÁZS RÉKA  
ÜGYVÉD  
1039 BUDAPEST,  
KARÁCSONY SÁNDOR U. 29.


feljegyeztetése és a Vevő tulajdonjogának bejegyeztetése érdekében - járjon el, illetve az ügy irataiba betekintsen.

- 5.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.
- 6.) A felek a jelen szerződést tanulmányozták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, azt átolvasás után saját kezűleg aláírták.

Nagykovácsi, 2011. február 16.

*Bencsik Mónika*

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata  
Eladó képviseletében  
Bencsik Mónika polgármester



*Bm Bert*

*Breier Gábor*

Vörösvár Invest Kereskedelmi és Szolgáltató  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Vevő képviseletében  
Breier Gábor ügyvezető

Ellenjegyzem (Nagykovácsi, 2011. február 16.)

*Dr. Balázs Réka*

Dr. Balázs Réka

Ügyvéd

DR. BALÁZS RÉKA  
ÜGYVÉD  
1039 BUDAPEST,  
KARÁCSONY SÁNDOR U. 29.