

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

**K&H Bank Zrt.** (cégjegyzékszám: 01-10-041043, székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., statisztikai törzsszáma: 10195664, adószám: 10195664-4-44, képviselője: xxxxxx),  
mint **Eladó**

másrészről

**Gödöllő Város Önkormányzata** (Székhely: 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7., törzskönyvi azonosító szám: 731267, államháztartási egyedi azonosító: 740856, adószám: 15731261-2-13, képviselője: Dr. Gémesi György polgármester), mint **Vevő**, a továbbiakban együttesen a **felek**

között az alulírott napon az alábbiak szerint:

### Bevezető rendelkezések

1. Gödöllő Város Önkormányzata és a K&H Bank Zrt. társasházi tulajdonosok a Gödöllő 297/4 hrsz. alatti belterületi, kivett, irodaház megnevezésű ingatlanon, melynek területe 913 m<sup>2</sup>, és amely társasházi ingatlan a jelen szerződés megkötésekor öt társasházi külön tulajdoni albetétet foglal magában, feleken kívül más tulajdonosa a társasházi ingatlanoknak nincs.

2. Felek rögzítik, hogy az előbbieken körülírt társasházi ingatlan külön tulajdonban lévő albetétei a szerződéskötéskor a következők:

- a 297/4/A/1 hrsz.-ú kivett, iroda megnevezésű, 1076 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó 7520/10000-ed eszmei hányadrésszel Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képezi,
- a 297/4/A/2 hrsz.-ú kivett, iroda megnevezésű, 147 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó 1027/10000-ed eszmei hányadrésszel a K&H Bank Zrt. tulajdonát képezi,
- a 297/4/A/3 hrsz.-ú kivett, iroda megnevezésű, 98 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó 686/10000-ed eszmei hányadrésszel Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képezi,
- a 297/4/A/4 hrsz.-ú kivett, iroda megnevezésű, 73 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó 510/10000-ed eszmei hányadrésszel Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képezi,
- a 297/4/A/5 hrsz.-ú kivett, üzlethelyiség megnevezésű, 37 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó 257/10000-ed eszmei hányadrésszel Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képezi.

3. Vevő a 297/4 hrsz. alatti ingatlan telekalakítása után a társasházi épület felújításával, átépítésével és bővítésével meg kíván valósítani egy új városház funkciójú épületet (továbbiakban beruházás), terveit Eladóval ismertette.

4. Vevő a beruházáshoz kapcsolódóan elkészítette a 297/4 hrsz. alatti, a beruházással érintett társasházi ingatlan TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT-át, mely a Pest megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztályhoz a jelen szerződést követő rangsorban benyújtásra kerül, mellyel kapcsolatosan Eladó az ingatlan nyilvántartási átvezetéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát megadja.

### A szerződés tárgya

5. A szerződés tárgyát képezik a hatályos alapító okiratban megnevezett alábbi közös tulajdonú ingatlanrészek és a telek 1027/10000-ed tulajdoni illetősége, az Experting Ingatlan Értékbecslő Kft. által 2017. 06. 07.-én kelt ingatlanértékelési szakértői véleményben megállapított és felek által kölcsönösen elfogadott értéken:

Közös tulajdonú épületrész megnevezése, telek	Közös tulajdonú épületrész, telek mérete (m <sup>2</sup> )	A közös tulajdonú épületrész, telek teljes becsült piaci forgalmi érték (Ft)	K&H Bank eszmei hányad (1217/10000) becsült piaci forgalmi értéke (Ft)
Árkád	119	19.100.000	2.324.470
Padlástér I	38,01	36.000.000	4.381.200
Padlás tér II	126,89		
Hőfogadó	17,05	3.200.000	389.440
Telek	913	24.800.000	3.018.160
Mindösszesen:		<b>83.100.000</b>	<b>10.113.270</b>

6. A szerződés tárgyát képező közös tulajdonú helyiségek alkalmasak arra, hogy Vevőnek a társasházi ingatlanban meglévő külön tulajdona bővíthető legyen.

.....  
K&H Bank Zrt.  
Eladó

.....  
Dr. Gémesi György polgármester  
Gödöllő Város Önkormányzata  
Vevő

Ellenjegyzem:  
Budapest, 2017.....  
Dr. Tóth D. Béla ügyvéd

Ellenjegyzem:  
Gödöllő, 2017.....  
Dr. Kálmán Magdolna jogtanácsos

7. A telek a szerződés teljesítését követően a Vevő kizárólagos tulajdonába kerül, ezzel összefüggésben Vevő kijelenti, hogy a telek használata címén Eladóval szemben semmilyen jogcímen nem léphet fel pénzbeli térítés iránti igényvel, így különösen használati díjat nem szedhet.

#### **Felek szerződési akarata**

8. Eladó az 5. pontban felsorolt, a gödöllői 297/4 hrsz. alatti társasházi ingatlanban lévő társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek és a telek 1027/10000-ed tulajdoni illetőségét eladja Vevő megvásárolja azt a kölcsönösen kialakított, a felek által elfogadott ingatlanértékelési szakértői véleményben megállapított nettó 10.113.270,- Ft vételárért.

9. Felek egyezően adják elő, hogy a 1027/10000-ed tulajdoni illetőségnek természetben az 5. pontban írt árkád, padlástér I. és padlástér II. valamint a hőfogadó helyiségek és a telekterület 1027/10000 tulajdoni hányada felel meg.

10. A 4. pontban megjelölt TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT földhivatali benyújtását követően a gödöllői 297/4 hrsz. alatti társasházi ingatlan telekterülete Vevő 1/1 (kizárólagos) tulajdonaként, az adásvétel tárgyát képező helyiségek pedig Vevő külön tulajdonába tartozóként lesznek feltüntetve.

#### **Vételár**

11. Felek megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyát képező, a társasházi közös tulajdonból az Eladót megillető eszmei hányadrész vételára nettó 10.113.270 Ft, azaz nettó Tízmillió-száztizenháromezer-kettőszázhetven forint.

Az Eladó kijelenti, hogy a 2007. évi általános forgalmi adóról szóló CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 88.§ (1) bekezdés a) pontja alapján, az adóhatósághoz történő bejelentés révén az ingatlanértékesítéseit adókötelessé tette.

.....  
K&H Bank Zrt.  
Eladó

.....  
Dr. Gémesi György polgármester  
Gödöllő Város Önkormányzata  
Vevő

Ellenjegyzem:  
Budapest, 2017.....  
Dr. Tóth D. Béla ügyvéd

Ellenjegyzem:  
Gödöllő, 2017.....  
Dr. Kálmán Magdolna jogtanácsos

### Vételár teljesítése

12. A 11. pont szerinti vételár a jelen szerződésnek mindkét fél által történt aláírásának napját követő naptól számított 15 banki napon belül válik esedékessé.

13. Vevő a teljes vételárat egy összegben, átutalással teljesíti.

14. Szerződő Felek a fenti vételárat a forgalmi viszonyok és az adásvétel tárgyát képező, a társasházi közös tulajdonból az Eladót megillető eszmei hányadrész kölcsönösen ismert állapota alapján érték arányosan fogadják el, e körben a megtámadási jogokról jelen szerződés aláírásával lemondanak a 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) alapján.

### ÁFA fizetés, számlázás

15. Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő a mindenkor jogszabályban meghatározott módon és mértékben köteles az ÁFA fizetésére a vételár után.

A szerződő Felek az Áfa tv. 142.§. (5) bekezdésében foglaltak alapján egyezően nyilatkoznak, hogy mindketten belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok, és egyiküknek sincs olyan, e törvényben szabályozott jogállása, amely alapján nem adófizetésre kötelezettek. Ezért az Eladó számlát a következő megjegyzéssel köteles kiállítani: „a számla áthárított adót nem tartalmaz, adófizetésre a Vevő kötelezett”.

A Vevő a 2007. évi CXXVII. törvény 142.§-a szerinti „fordított” adózás alkalmazásához ezúton nyilatkozik arról, hogy az Eladó által kibocsátott számlát, mint áfa alany fogadja be, és így tudomásul veszi, hogy az Eladó által részére kiállított nettó számla után az általános forgalmi adót az adóhatóság felé megfizeti (elszámolja).

16. Vevő a teljes vételárat Eladó számlája alapján, egyösszegű kifizetéssel, átutalással teljesíti az Eladó által megjelölt bankszámla javára.

.....  
K&H Bank Zrt.  
Eladó

.....  
Dr. Gémesi György polgármester  
Gödöllő Város Önkormányzata  
Vevő

Ellenjegyzem:  
Budapest, 2017.....  
Dr. Tóth D. Béla ügyvéd

Ellenjegyzem:  
Gödöllő, 2017.....  
Dr. Kálmán Magdolna jogtanácsos

### Tulajdonjog bejegyzési engedély

17. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, a szerződéskötéskor hatályos társasházi alapító okiratban a társasházi közös tulajdon tárgyai közt felsorolt alábbi helyiségekre és a telek egészére Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Árkád	119 m <sup>2</sup>
Padlástér I	38,01 m <sup>2</sup>
Padlás tér II	126,89 m <sup>2</sup>
Hőfogadó	17,05 m <sup>2</sup>
Telek	913 m <sup>2</sup>

18. A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek a szerződéskötéskor hatályos társasházi alapító okiratban, annak IV. „A Társasház tulajdonviszonyai” című fejezetében a 3. pontban – mely a társasházi közös tulajdon tárgyainak felsorolását tartalmazza – a következő sorszámokon szerepelnek:

- I. a telek,
- VI. Árkád,
- VII. Hőfogadó,
- VIII. Padlástér I.,
- IX. Padlástér II.

19. A 17. pontban foglaltak alapján a Vevő jogosult a jelen adásvételi szerződést tulajdonjog-bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatósághoz azzal, hogy a Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kérik az eljárás függőben tartását az Eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig.

.....  
K&H Bank Zrt.  
Eladó

.....  
Dr. Gémesi György polgármester  
Gödöllő Város Önkormányzata  
Vevő

Ellenjegyzem:  
Budapest, 2017.....  
Dr. Tóth D. Béla ügyvéd

Ellenjegyzem:  
Gödöllő, 2017.....  
Dr. Kálmán Magdolna jogtanácsos

20. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár bankszámlájára történő hiánytalan beérkezésétől számított legkésőbb 8 napon belül, az ingatlanügyi hatósági eljárásban a tulajdonjog átvezetésére alkalmas alaki és tartalmi kellékekkel rendelkező nyilatkozatban a bejegyzési engedélyt megadja, mely nyilatkozatot 3 eredeti példányban, e határidőben el is küld a Vevő részére, a bejegyzési engedélyt Vevő nyújtja be az ingatlanügyi hatósághoz.

### **Birtokbaadás**

21. A Vevő a jelen szerződés aláírásával lép az ingatlanrészek birtokába. A Vevő a jelen szerződés aláírása napjától szedi a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészek hasznait, és viseli terheit, ideértve a kárveszélyt is. A felek megállapítják, hogy a jelen szerződés aláírásával történik meg az ingatlanrészek birtokának jelképes átruházása is.

### **Szavatossági nyilatkozat**

23. Eladó szavatol az átruházott ingatlanrészek illetőség per-, teher- és igénymentességéért, ide nem értve a különlapokon nyilvántartott ingatlanok mindenkori tulajdonosainak elővásárlási jogára utaló bejegyzést valamint az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjogot, mely bejegyzések a felek előtt ismertek.

### **Költségviselés**

24. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket (ingatlanügyi hatóságnál felmerülő költségek, díjak) Vevő viseli.

25. A 4. pontban megjelölt TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT jelen szerződést követő rangsorban történő ingatlan nyilvántartási benyújtásának, átvezetésének költségét Vevő viseli, ide értve az ügyvédi költség teljes körű viselését is.

.....  
K&H Bank Zrt.  
Eladó

.....  
Dr. Gémesi György polgármester  
Gödöllő Város Önkormányzata  
Vevő

Ellenjegyzem:  
Budapest, 2017.....  
Dr. Tóth D. Béla ügyvéd

Ellenjegyzem:  
Gödöllő, 2017.....  
Dr. Kálmán Magdolna jogtanácsos

### Meghatalmazás

26. Felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, ingatlanügyi hatóság előtti eljárással meghatalmazták a Vevőnél alkalmazásban álló jogtanácsost: dr. Kálmán Magdolna jogtanácsos, ig. száma: No02364 (Vevő székhelyén).

A felek megállapodnak abban, hogy az Eladó cégjegyzésre jogosult képviselőinek aláírását Dr. Tóth D. Béla ügyvéd (Dr. Tóth D. Béla ügyvédi Iroda, székhely: 1064 Budapest, Podmaniczky utca 51/C., V. emelet 5.) ellenjegyzésével hitelesíti.

### Egyéb rendelkezések

27. A jelen szerződés kiegészítése vagy módosítása csak és kizárólag írásban, mindkét fél által aláírva érvényes. A jelen szerződést a felek képviselői a székhelyükön eltérő időpontban külön-külön írják alá. A jelen szerződés a később aláíró fél aláírásával lép hatályba.

28. A Felek rögzítik, hogy az Eladó illetve a Vevő által a jelen szerződés alapján illetve azzal összefüggésben tett nyilatkozatok kizárólag akkor tekinthetők érvényesnek, amennyiben azokat az Eladó illetve a Vevő nevében az Eladó illetve a Vevő részéről képviseletre jogosult személy vagy az ilyen személy kifejezett írásbeli meghatalmazása alapján eljáró személy a meghatalmazás birtokában teszi.

29. Amennyiben a jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelennek minősülne, vagy utóbb azzá válna, az nem érinti a Szerződés többi részének érvényességét. Az érvénytelenné vált részt a Felek az eredeti szerződéses szándékaikkal leginkább megegyező rendelkezésekkel pótolják.

30. A Felek mindent megtesznek annak érdekében, hogy egymást harmadik személy részéről fenyegető károsodástól megóvják.

31. A Felek által küldött értesítések, tájékoztatások, nyilatkozatok akkor érvényesek, ha azokat a Felek a másik fél által a Szerződés elején székhelyként megjelölt címére küldik. A Felek címeik változásáról haladéktalanul kötelesek egymást – képviseletre jogosult képviselőjük által aláírt levélben – tájékoztatni (ezt követően a tájékoztató levélben szereplő címre küldött tájékoztatások, értesítések, nyilatkozatok tekintendők érvényesnek). A Felek felelősek minden olyan kárért, amely a tájékoztatási kötelezettségük elmulasztásából ered.

.....  
K&H Bank Zrt.  
Eladó

.....  
Dr. Gémesi György polgármester  
Gödöllő Város Önkormányzata  
Vevő

Ellenjegyzem:  
Budapest, 2017.....  
Dr. Tóth D. Béla ügyvéd

Ellenjegyzem:  
Gödöllő, 2017.....  
Dr. Kálmán Magdolna jogtanácsos

32. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett törvényesen működő jogi személy, átláthatósági nyilatkozatát a jelen szerződéshez csatolja.

33. Vevő kijelenti, hogy települési önkormányzat.

34. Vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. tv. (Nvt.) 3.§ (1) bekezdésének a) pontja alapján átlátható szervezet.

35. Vevő képviselőjét Gödöllő Város Képviselő-testületének /2017. számú önkormányzati határozata hatalmazta fel a jelen szerződés aláírására.

36. Felek kijelentik, hogy sem szerzési, sem elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik.

37. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek jogviszonyára a 2013. évi V. tv.-nek (Ptk.) az adásvételre vonatkozó valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. jelen ügyletre értelemszerűen alkalmazandó rendelkezései az irányadóak.

38. A jelen szerződés ... oldal terjedelemben és ..... eredeti példányban készült.

A felek képviselői a jelen szerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

.....  
K&H Bank Zrt.  
Eladó

.....  
Dr. Gémesi György polgármester  
Gödöllő Város Önkormányzata  
Vevő

Ellenjegyzem:  
Budapest, 2017.....  
Dr. Tóth D. Béla ügyvéd

Ellenjegyzem:  
Gödöllő, 2017.....  
Dr. Kálmán Magdolna jogtanácsos