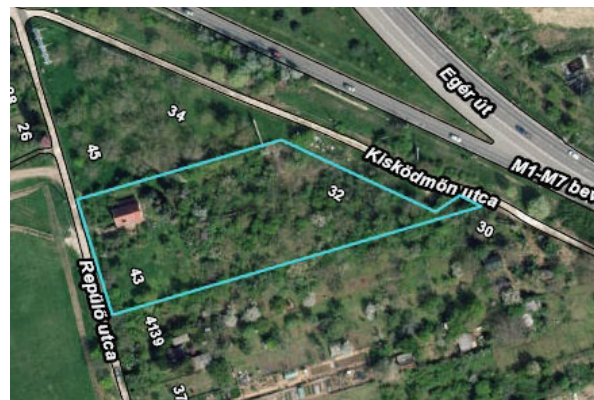


## ÖSSZEFOGLALÓ

**Javaslat a 1112 Budapest, Repülő utca 43. szám alatt található, osztatlan közös tulajdonban lévő telek ingatlanból Budapest Főváros Önkormányzata 17930/26010 arányú tulajdoni hányadának értékesítésére**



**1. Az értékesítés tárgyát képező ingatlanrész:**

A Budapest, XI. kerület Repülő utca 43. szám alatt található, osztatlan közös tulajdonban álló, összesen 5 202 m<sup>2</sup> területű ingatlanban a Fővárosi Önkormányzat 17930/26010 tulajdoni hányada.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdoni hányadának a természetben 3 586 m<sup>2</sup> területű telekrész felel meg, amit a korábbi tulajdonosa hétvégi kertként, gyümölcsösként használt. Az Ingatlan az Eger úttal kapcsolatos kisajátítások kapcsán folytatott telekalakítások után, 2013-ban került a Főváros tulajdonába, területe több övezeti besorolásba esik, részben védelmi erdőterület Ev-XI – melyben építmény nem helyezhető el –, részben pedig kertes mezőgazdasági terület Mk-XI, melyen csak korlátozottan helyezhető el épület (kiskertes mezőgazdasági termelés létesítményei, illetve ehhez kapcsolódó rekreációs célú építmény).

**2. Az Ingatlanrész ingatlanvagyon-értékelés szerinti forgalmi értéke:**

32 900 000 Ft + áfa

**3. A pályáztatás részletei:**

A BFKV Zrt. az Ingatlanrész értékesítése érdekében 32 900 000 Ft + áfa összegű induló árral, nyilvános, kétfordulós értékesítési pályázatot tett közzé 2024. december 17. napján. A pályázat 2024. december 17. és 2025. február 20. napja között került meghirdetésre a [www.jofogas.hu](http://www.jofogas.hu), a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com), és a [www.bfvk.hu](http://www.bfvk.hu) honlapokon.

Az Ingatlan első alkalommal került pályáztatásra, azonban a BFKV Zrt. honlapján az eladásra szánt ingatlan portfólióban már 2020. szeptember 01. napja óta szerepelt.

Az ajánlatok benyújtására rendelkezésre álló időtartam lejártáig, 2025. február 20., 10:00 óráig egy ajánlat érkezett a BFKV Zrt.-hez.

**4. A pályázó és vételár ajánlata:**

D ■■■ Q ■■■ M ■■■ magánszemély, mint egyedüli ajánlattevő vételárajánlata 38 000 000 Ft + áfa, azaz bruttó 48 260 000 Ft volt.

**5. Elektronikus liciteljárás:**

Figyelemmel arra, hogy a pályázati eljárás I. fordulójában egy érvényes ajánlat érkezett, a pályázati eljárás II. fordulóját jelentő online liciteljárás megtartására nem került sor.

**6. A nyertes ajánlattevő és vételár:**

D ■■■ Q ■■■ M ■■■ magánszemély, 38 000 000 Ft + áfa (bruttó 48 260 000 Ft).



ikt. szám: 138-11/2025

**Tárgy:** Javaslat a 1112 Budapest, Repülő utca 43. szám alatt található, osztatlan közös tulajdonban lévő telek ingatlanból Budapest Főváros Önkormányzata 17930/26010 arányú tulajdoni hányadának értékesítésére

**Készítette:** BFVK Zrt.  
Ingatlanhasznosítási Igazgatóság

## ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi Bizottság részére

### Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) 17930/26010 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest XI. kerület Zártkert, 1128/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1112 Budapest XI. kerület Repülő utca 43. (1112 Budapest, Örsöddülő u.) szám alatt található, „Kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű, összesen 5 202 m<sup>2</sup> alapterületű telek ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan, *I. számú függelék: Tulajdoni lap, helyszínrajz*).

Az Ingatlan a Fővárosi Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyonelemei közé tartozik.

A Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: **BFVK Zrt.**) a Fővárosi Önkormányzattal 2021. április 8. napján létrejött Közfeladat-ellátási Keretszerződése (továbbiakban: Keretszerződés), valamint a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződése alapján jogosult a Fővárosi Önkormányzatot az előterjesztés tárgyát képző ügylet során képviselni, figyelemmel arra, hogy az Ingatlant a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés 1. számú mellékletének II/4. és II/6. számú al melléklete tartalmazza, továbbá arra, hogy a Keretszerződés 6.1. pontja alapján a 2025. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződés megkötéséig a BFVK Zrt. a közfeladat-ellátási kötelezettségét a 2024. évi Éves Közfeladat-ellátási Szerződésében foglaltak alapján látja el.

Az Ingatlan a Fővárosi Önkormányzat és több magánszemély osztatlan közös tulajdonában áll, az alábbiak szerint:

| Tulajdoni hányad | Bejegyzett tulajdonosok        |
|------------------|--------------------------------|
| 17930/26010      | Budapest Főváros Önkormányzata |
| 4040/26010       | Fekete István                  |
| 2020/26010       | Pohl András Gábor              |
| 404/26010        | Pohl Gábor András              |
| 404/26010        | Pohl Zsuzsanna                 |
| 404/26010        | Pohl Dániel Mihály             |
| 404/26010        | Pohl Péter Mátyás              |
| 404/26010        | Pohl Márton Miklós             |

Az Ingatlant a tulajdonostársak a – jelen előterjesztés 1. számú függelékét képező helyszínrajzon is jelzett – természetben kialakult használati viszonyoknak megfelelően használják, a felek között nincsen használati megállapodás.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdoni hányadának a természetben 3 586 m<sup>2</sup> területű telekrész felel meg, amit a korábbi tulajdonosa hétvégi kertként, gyümölcsösként használt. Az Ingatlan az Egér úttal kapcsolatos kisajátítások kapcsán folytatott telekalakítások után, 2013-ban került Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonába. Az Ingatlan területe több övezeti besorolásba esik, részben védelmi erdőterület Ev-XI – melyben építmény nem helyezhető el –, részben pedig kertes mezőgazdasági terület Mk-XI, melyen csak korlátozottan helyezhető el épület (kiskertes mezőgazdasági termelés létesítményei, illetve ehhez kapcsolódó rekreációs célú építmény).

Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 12. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján a tulajdonosi joggyakorlásra irányuló döntést megelőzően az adott vagyonelem értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbécslés alapján kell meghatározni.

Fentiekre tekintettel az Ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében a BFVK Zrt. 2024. július 05. napján ingatlanvagyon-értékelést, majd 2025. március 17. napján aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítványt adott ki, melyek megállapítása szerint az Ingatlan piaci forgalmi értéke 32 900 000 Ft + áfa (2. számú függelék: *Ingatlanvagyon-értékelés*).

A BFVK Zrt. az Ingatlan értékesítése érdekében 32 900 000 Ft + áfa összegű induló árral, nyilvános, kétfordulós értékesítési pályázatot tett közzé 2024. december 17. napján. A pályázat 2024. december 17. és 2025. február 20. napja között került meghirdetésre a [www.jofogas.hu](http://www.jofogas.hu), a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com), és a [www.bfvk.hu](http://www.bfvk.hu) honlapokon (3. számú függelék: *Pályázati felhívás és pályázati dokumentáció*).

Az Ingatlan első alkalommal került pályáztatásra, azonban a BFVK Zrt. honlapján az eladásra szánt ingatlan portfólióban már 2020. szeptember 01. napja óta szerepelt.

A pályázati dokumentációt egy érdeklődő vásárolta meg. Az ajánlatok benyújtására rendelkezésre álló időtartam lejártáig, 2025. február 20., 10:00 óráig egy ajánlat érkezett a BFVK Zrt.-hez.

A Bontó Bizottság az alábbi megállapításokat tette a beérkezett ajánlattal kapcsolatban (4. számú függelék: *Bontási jegyzőkönyv*):

**D ■ Q ■ M ■ magánszemély** (a továbbiakban: **Ajánlattevő**) vételárajánlata 38 000 000 Ft + áfa, azaz bruttó 48 260 000 Ft volt (5. számú függelék: *Ajánlat*). A Bontó Bizottság megállapítása szerint az ajánlat hiánypótlásra szorult, mely hiánypótlást Ajánlattevő maradéktalanul teljesített, így az ajánlat érvényes.

Tekintettel arra, hogy az eljárás I. fordulójában csak egy érvényes ajánlat érkezett, az értékesítési eljárás II. fordulóját jelentő elektronikus licit eljárás megtartására nem került sor.

Tekintettel arra, hogy Ajánlattevő ajánlata a pályázati dokumentációban előírt valamennyi feltételnek megfelel, valamint Ajánlattevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozott arról, hogy nincs köztartozása, valamint a Fővárosi Önkormányzattal szemben nincs 3 hónapnál régebben lejárt adó és adók módjára behajtható tartozása, továbbá tekintettel arra, hogy a pályázati biztosíték összegét maradéktalanul megfizette, a pályázat eredményességének megállapítására kérjük a Tisztelt Bizottságot.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. számú mellékletében foglalt táblázat 2.3. sora szerint a Közgyűlés által átruházott hatáskörben ötmillió forintot meghaladó, de egymilliárd forintot meg nem haladó egyedi értékben a Budapest Főváros Önkormányzata korlátozottan forgalomképes vagy üzleti vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlására, kivéve a főpolgármesterre átruházott jogokat, a Tulajdonosi Bizottság jogosult.

Fentiekre tekintettel kérjük a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat megtárgyalására és elfogadására.

A Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy

### 1.

1.1 A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020.(II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. számú mellékletében foglalt táblázat 2.3. sora szerinti hatáskörében eljárva, Budapest Főváros Önkormányzata eredményesnek nyilvánítja a Budapest Főváros Önkormányzatának a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest XI. kerület Zártkert, 1128/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1112 Budapest XI. kerület Repülő utca 43. (1112 Budapest, Örsöddülő u.) szám alatt található, „Kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű, összesen 5 202 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanon fennálló 17930/26010 tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában lefolytatott nyilvános, kétfordulós pályázati eljárást azzal, hogy az Ingatlanrészre kiírt értékesítési pályázat nyertese, így a tulajdoni hányad vevője 1/1 arányban **D. Q. M. magánszemély** 38 000 000 Ft +áfa, azaz bruttó 48 260 000 Ft vételár összeggel.

1.2 Jóváhagyja a tulajdoni hányad adásvételére vonatkozó adásvételi szerződés megkötését az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal és felkéri a Főpolgármestert, hogy gondoskodjon az adásvételi szerződésnek a BFKV Zrt.-vel kötött Közfeladat-ellátási Keretszerződés és a BFKV Zrt. részére adott igazolás és általános meghatalmazás alapján meghatalmazottként eljáró BFKV Zrt. vezérigazgatója útján történő aláírásáról.

Felelős: a Főpolgármester

Határidő a szerződéskötésre: 30 nap

Határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség

Budapest, 2025. \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_ napján



Digitálisan aláírta:

Barts Jenő Balázs

Dátum: 2025.03.19

13:54:15 +01'00'

Barts J. Balázs

vezérigazgató

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.

### Melléklet:

1.számú melléklet: Adásvételi szerződés

### Függelék:

1. számú függelék: Tulajdoni lap, helyszínrajz

2. számú függelék: Ingatlanvagyon-értékelés

3. számú függelék: Pályázati felhívás és pályázati dokumentáció

4. számú függelék: Bontási jegyzőkönyv

5. számú függelék: Ajánlat

Az előterjesztés mellékletében és egyes függelékeiben szereplő adatok kitakarására a személyes adatok védelme érdekében került sor, ami nem sérti a közérdekű adatok megismeréséhez fűződő jogot.



Digitálisan  
aláírta: Dr.  
Horváth Nándor  
Dátum:  
2025.03.19  
12:32:55 +01'00'



Digitally signed  
by dr. Tóth  
Gergely  
vezérigazgató-  
helyettes  
Date: 2025.03.19  
12:49:18 +01'00'



LÁTTAM  
dr. Lőrincz Valéria  
főosztályvezető



ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRTA  
dr. Schrödel Norbert  
aljegyző



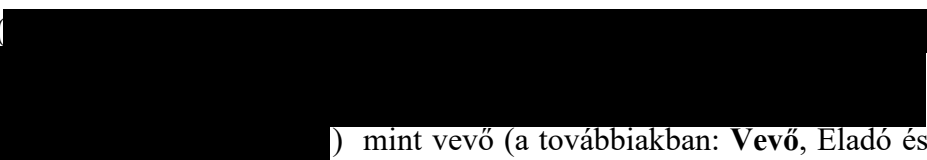
LÁTTAM  
dr. Rosta Ferenc  
osztályvezető

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről

a **Budapest Főváros Önkormányzata** [székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár; törzskönyvi azonosító szám: 735638; adószám: 15735636-2-41; KSH szám: 15735636-8411-321-01, AHTI azonosító: 745192, jelen jogügylet során meghatalmazás alapján képviseli: **Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/a.; rövidített cégnév: BFVK Zrt.; nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-042695; adószám: 12006003-2-41; KSH szám: 12006003-6832-114-01; képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató, a továbbiakban: *BFVK Zrt.*] mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

**D** **Q** **M** (  ) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**, Eladó és Vevő a továbbiakban külön-külön: **Fél**, együttesen: **Felek**) között,

az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

### ELŐZMÉNYEK

- I. Budapest Főváros Önkormányzata és a BFVK Zrt. között 2021. április 1. napjával Közfeladat-ellátási Keretszerződés (a továbbiakban: **Keretszerződés**) jött létre, Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló, a Keretszerződésben meghatározott ingatlanok vagyongazdálkodási feladatainak közfeladat-ellátás keretében történő kezelésére vonatkozóan. A Keretszerződés alapján 2024. évre Éves Közfeladat-ellátási Szerződés (a továbbiakban: **Éves Szerződés**) került megkötésre. Az Éves Szerződés 1.sz. melléklet II/4. és II/6. sz. almellékletében foglaltak alapján az Eladó 17930/26010 arányú osztatlan közös tulajdoni hányadát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által, Budapest XI. kerület Zártkert 1128/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1112 Budapest XI. kerület Repülő utca 43. (1112 Budapest XI. kerület Kisködmön utca 32.) szám alatt található, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megjelölésű, összesen 5 202 m<sup>2</sup> telek területéből a tulajdoni hányadának megfelelő, jelen szerződés 2. sz. mellékletében A+B+C betűkkel jelölt, **3 586 m<sup>2</sup>** telek terület (a továbbiakban: **Ingatlan**) értékesítésére BFVK Zrt. jogosult, figyelemmel arra, hogy a Keretszerződés 6.1. pontja alapján a 2025. évi Éves Szerződés megkötéséig a BFVK Zrt. a közfeladat-ellátási kötelezettségét a 2024. évi Éves Szerződésében foglaltak alapján látja el.
- II. Az Ingatlan értékesítésére a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet (**Vagyonrendelet**) 18. § alapján nyílt pályázati eljárás keretében került sor, mely eljárásban nyertes pályázóként Vevő került megjelölésre.



**III.** Az Ingatlan értékesítését a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága a \_\_\_\_\_ számon hozott határozatával (a továbbiakban: Határozat) jóváhagyta.

**IV.** Felek között megtartott egyeztetések alapján Vevő a jelen szerződés megkötésével, az abban foglalt feltételek mellett meg kívánja vásárolni az Ingatlant az Eladótól, míg Eladó el kívánja adni azt a Vevőnek a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett.

**V.** Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező Igazolás és általános meghatalmazásban foglaltak alapján a BFVK Zrt. vezérigazgatója, Barts J. Balázs, a BFVK Zrt. közfeladat-ellátási tevékenysége ellátása során jogosult a szerződéseket és a kapcsolódó okiratokat a BFVK Zrt., mint Eladó nevében és meghatalmazottjaként megkötni és aláírni, a vételárat az Eladó nevében átvenni és kiszámlázni.

A fentiekre tekintettel a Felek az alábbiakban állapodnak meg.

## **1. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE**

### **1.1 Meghatározások**

A jelen szerződésben nagybetűvel írt szavak, kifejezések – hacsak a szövegkörnyezetből másképp nem következik – az alább meghatározott jelentéssel bírnak.

**Áfa** jelenti a mindenkori hatályos, az általános forgalmi adóra, vagy az annak helyébe lépő adónemre vonatkozó törvényben meghatározott mértékű adót.

**Ajánlat** jelenti a Vevő által az Ingatlan megvásárlása tekintetében tett ajánlatot.

**Bejegyzési Engedély** jelenti a BFVK Zrt. által a Fővárosi Önkormányzat nevében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi. C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 32.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő és a jelen szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén kiadandó, a Vevő 17930/26010 arányú tulajdoni hányadának - adásvétel jogcímén - az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot.

**Birtokátruházás** jelenti az Ingatlanon fennálló tényleges birtoklásnak az erre irányuló megállapodás alapján való átengedését az Eladó részéről a Vevő vagy a Vevő megfelelően igazolt képviselője részére.

**Birtokátruházás Napja** jelenti a Vételár és esetleges késedelmi kamat Megfizetésének Napját követő 15 munkanapon belüli, felek által egyeztetett időpontot.

**Közfeladat-ellátási Keretszerződés** jelentése az Előzmények I. pontjában került meghatározásra.

**Eladó bankszámlája** jelenti a BFVK Zrt. Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10201006-50021963-00000000 számú önkormányzati alszámláját.

**Foglaló** jelenti a kötelezettségvállalás megerősítéseként fizetett pénzösszeget, amelyet a jelen szerződés 4.1 (a) pontja pontosít.

**Földhivatal** jelenti Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát.

**Fővárosi Önkormányzat** jelenti Budapest Főváros Önkormányzatát.

**Ingatlan** jelenti a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által, Budapest XI. kerület Zártkert 1128/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1112 Budapest XI. kerület Repülő utca 43. (1112 Budapest XI. kerület Kisködmön utca 32.) szám alatt található, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megjelölésű ingatlan összesen 5 202 m<sup>2</sup> telek területéből a tulajdoni hányadnak megfelelő, jelen szerződés 2. sz. mellékletében A+B+C betűkkel jelölt, **3 586 m<sup>2</sup>** telek területet, amely Budapest Főváros Önkormányzatának 17930/26010 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi.

**Meghatalmazás** jelenti a Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. számára kiállított, az Inyvtv. 33.§ (2) bekezdése szerinti alakissággal adott, az Ingatlan vonatkozásában korlátozásoktól mentes ügyleti meghatalmazást az 1. sz. melléklet szerint, melynek közjegyző által hitelesített másolati példányát Vevő a jelen szerződés aláírásakor Eladótól átvett.

**Pályázati eljárás** jelenti a BFVK Zrt. által közzétett nyilvános felhívást az Ingatlan értékesítésére és az azt követő eljárást.

**Pályázati dokumentáció jelenti** a Pályázati eljárásban való részvétel feltételeként kötelezően megvásárlandó dokumentumot, amely rögzíti a Pályázati eljárás és értékesítés feltételeit.

**Polgári Törvénykönyv** jelenti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt és annak módosításait.

**Tulajdonostárs** jelenti az osztatlan közös tulajdonban álló Ingatlan tulajdoni lapjának II. részében szereplő társtulajdonosokat.

**Vevő bankszámlája** jelenti a Vevő CIB Bank Zrt.-nél vezetett 10700024-80039845-51100006 számú számláját.

**Vételár** jelenti a jelen adásvételi szerződés 3.1 pontjában meghatározott pénzbeli ellenértéket, amelyet a Vevő köteles megfizetni az Ingatlanért.

**Vételárhátralék** jelenti a Foglalo megfizetése után, a jelen szerződés hatálybalépéséről szóló értesítés napjától számított 10 munkanapon belül, a Vevő által a BFVK Zrt. bankszámlájára a teljesítés előtt előre fizetendő pénzösszeget.

**Vételár Megfizetésének Napja** jelenti a Vételárhátralék és az esetlegesen felmerülő késedelmi kamat összegének a BFVK Zrt. bankszámláján történő jóváírásának napját vagy azt a napot, amikor Vevő a 4.1. (b) pont szerinti teljes összeg megfizetésének tényét hivatalos banki visszavonhatatlan terhelési igazolással igazolni tudja.

## 1.2 Mellékletek

A mellékletek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik azzal, hogy a jelen szerződés szövege és a mellékletek tartalma közötti ellentmondás esetén a jelen szerződés szövegének rendelkezései az irányadóak. Jelen szerződés 1. számú melléklete a BFVK Zrt. vezérigazgatója részére kiállított Meghatalmazás. Jelen szerződés 2. számú melléklete az 1128/8 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen

5 202 m<sup>2</sup> területű telek Eladó és Tulajdonostársak között természetben kialakult használati viszonyait bemutató helyszínrajz.

## 2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1 A jelen szerződésben foglalt feltételekkel az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés tárgyát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által, Budapest XI. kerület Zártkert 1128/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1112 Budapest XI. kerület Repülő utca 43., 1112 Budapest XI. kerület Kisködmön utca 32. szám alatt található, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” megjelölésű ingatlan összesen 5 202 m<sup>2</sup> telek területéből a 17930/26010 tulajdoni hányadának megfelelő, jelen szerződés 2. sz. mellékletében A+B+C betűkkel jelölt, 3 586 m<sup>2</sup> telek területet a 3. pontban részletezett vételár ellenében.
- 2.2 Eladó képviselőjében a BFVK Zrt. kijelenti és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a BFVK Zrt. jelen szerződésben tett jognyilatkozatai a Fővárosi Önkormányzat, mint az Ingatlan tulajdonosa nevében a Keretszerződés, az eredményhirdető határozat és a Meghatalmazás alapján tett jognyilatkozatok. A BFVK Zrt. által tett jognyilatkozatok a Fővárosi Önkormányzatot jogosítják és kötelezik.
- 2.3 Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a külön nyilatkozatba foglalt Bejegyzési Engedély alapján, az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra, a Vételár teljes megfizetését követően a tulajdonjogot a Vevő javára 17930/26010 tulajdoni arányban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett.

A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartam alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja.

Az Eladó a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy az Ingatlan 17930/26010 tulajdoni hányadára vonatkozóan, a Vevő javára, 6 hónapos határozott időtartamra az ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvhr.) 45.§-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Felek az Eladó hozzájárulása alapján a Szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére.

Felek tisztában vannak azzal, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanügyi hatóság, az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig felfüggeszti.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül külön okiratba foglalt nyilatkozat (Bejegyzési Engedély) aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában az Eladó kizárólagos tulajdonjoga törlésre és a Vevő kizárólagos tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön.



- 2.4 A BFVK Zrt. a Bejegyzési Engedély öt eredeti példányát a Vételár és esetleges késedelmi kamat Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek.
- 2.5 A Bejegyzési Engedély benyújtása a Földhivatal részére a Vevő feladata és költsége.

### 3. VÉTELÁR

- 3.1 Felek az Ingatlan vételárát az Ajánlat alapján az alábbiak szerint állapítják meg:

**Az Ingatlan vételára: nettó 38 000 000 Ft + áfa, azaz Harmincnyolcmillió Forint + általános forgalmi adó; bruttó 48 260 000 Ft, azaz Negyvennyolcmillió-kétszázhatvanezer Forint.**

- 3.2 Felek kijelentik, hogy a Vételár az alábbi 3.3 pontban foglaltakra tekintettel - a Felek kölcsönös megállapodásával került megállapításra és a Felek azt méltányosnak, a forgalmi viszonyok szerint megfelelőnek tartják, így a Vevő a Polgári Törvénykönyv 6:176. § (5) bekezdésére is tekintettel az alábbi 3.3. pontban foglaltakkal összefüggésben semmilyen igényt nem támaszthat a későbbiekben az Eladóval szemben.
- 3.3 Felek rögzítik, hogy a Vevő a Vételár megajánlásakor figyelembe vette a következő körülményeket:

- Az Ingatlan tekintetében a Magyar Államot első helyen, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján elővásárlási jog illeti meg;
- Az Ingatlan tekintetében a tulajdonostársakat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg;
- Az Ingatlan az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai szerint 66476, 70005 azonosító számokon régészeti lelőhelyként van nyilvántartva;
- Az Ingatlan tekintetében „védőövezet” került bejegyzésre a Középdunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség javára;
- Az Ingatlan használatáról az Eladó és a Tulajdonostársak között megállapodás nem született, így Eladó és Tulajdonostársak a jelen szerződés 2. sz. mellékletében jelzett, természetben kialakult használati viszonyoknak megfelelően használják az Ingatlant. Eladó a használati viszonyok rendezésére és az ezzel járó költségek viselésére nem vállal kötelezettséget.
- Az Ingatlan földhivatali térképmásolatán egy olyan felépítmény van feltüntetve, mely a valóságban az alapokig visszabontásra került. Tulajdonostárs által használt területen egy hozzávetőleg 80 m<sup>2</sup> területű felépítmény található, mely a földhivatali térképen nem szerepel.
- Az Ingatlan övezeti besorolásai:  
Ev-XI: védelmi erdőterület (építmény nem helyezhető el)  
Mk-XI: kertes mezőgazdasági terület
- Annak eldöntése, megítélése, hogy az Ingatlan a Vevő céljainak megfelel-e, kizárólag a Vevő felelőssége. Az Ingatlan vevő céljainak megfelelő esetleges kialakításához

vagy használatához szükséges mindennemű dokumentum és hozzájárulás, engedély stb. (így különösen építési, bontási engedély, ingatlan beépíthetőségére vonatkozó engedély, közművesítéshez kapcsolódó engedély, vagy az ingatlanon végzendő bármilyen tevékenység végzéséhez szükséges engedély, stb.) beszerzése kizárólag a vevő felelőssége;

- Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Ingatlan beépíthetőségével, bármely célú hasznosításával, valamint a közművesítés jelenlegi helyzetével és annak jövőbeni változtatásával kapcsolatos valamennyi körülmény tisztázása a Vevő feladata;
- A Vevő kijelenti, hogy a Szerződés aláírása előtt az Ingatlannal kapcsolatban mindenre kiterjedő tájékoztatást kapott a pályázati dokumentációban.

#### 4. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

##### 4.1 A Vételár megfizetésének ideje és módja

- (a) A Felek rögzítik, hogy a Vevő a Pályázati Eljárás keretében pályázati biztosíték jogcímén megfizetett az Eladónak bruttó **3 290 000 Ft**, azaz Hárommillió-kettőszázkilencvenezer Forint összeget, amelyet a Felek jelen szerződés aláírásával foglalónak tekintenek. A Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi jellegével és azzal, hogy az a Fél, akinek a jelen szerződés meghíúsulása felróható, az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A foglaló a Vételárba beszámít. Az eredményhirdető Határozat meghozatalának napjával a megfizetett pályázati biztosíték előlegnek tekintendő, melyről Eladó előlegszámlát állít ki azzal, hogy az előlegszámla pénzügyi teljesítést nem igényel, tekintettel arra, hogy azt a Vevő már kiegyenlítette.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a Foglaló a Polgári Törvénykönyv 6:185. §-ban rögzített jogi természetével, illetve tartalmával tisztában vannak, eljáró ügyvéd erről tájékoztatta őket. Ennek megfelelően tudomással bírnak arról, hogy Eladónak fizetett pénzt akkor lehet Foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik; ha a szerződést teljesítik, a tartozás a Foglaló összegével csökken; ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Szerződő Fél sem felelős, vagy mindkét Szerződő Fél felelős, úgy a Foglaló visszajár.

A teljesítés meghíúsulásáért felelős Szerződő Fél, amennyiben Vevő abban az esetben az adott Foglalót elveszti, amennyiben Eladó, abban az esetben a kapott Foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni; a Foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, míg kötbér és a kártérítés összege a Foglaló összegével csökken.

- (b) Vevő a Vételár további részét azaz nettó 35 409 449 Ft + 9 560 551 Ft áfa, azaz Harmincötmillió-négyszázkilencezer-négyszáznegyvenkilenc Forint + Kilencmillió-ötszázhatvanezer-ötszázötvenegy Forint általános forgalmi adó, összesen bruttó 44 970 000 Ft, azaz Negyvennégy millió-kilencszázhatvanezer Forint összeget (a továbbiakban: **Vételárhátralék**) a jelen szerződés hatálybalépéséről történő Eladó általi írásbeli értesítés Vevő általi

kézhezvételének napjától számított tíz (10) munkanapon belül a birtokátruházás és a tulajdonjog átszállást megelőzően banki átutalással köteles megfizetni a BFVK Zrt. bankszámlájára, melyről Eladó a banki jóváírás napjával, mint teljesítési időponttal előlegszámlát állít ki Vevő részére. Eladó a Bejegyzési Engedély Vevő részére történő átadása napjával, vagy a Birtokátruházás napja közül az időben korábban bekövetkező időponttal, mint teljesítési időponttal állítja ki a végszámlát a Vételár előlegekkel csökkentett összegéről, amely pénzügyi teljesítést nem igényel, tekintettel arra, hogy a Vételár teljes összege előlegként megfizetésre került.

- (c) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja szerint értékesítését adókötelessé tette, így a tárgybeli Ingatlan értékesítését áfa fizetési kötelezettség kíséri.

- 4.2 A vételár megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor a 4.1.(b) pont szerinti teljes összeget a BFVK Zrt. bankja a bankszámláján jóváírja vagy amely napon a Vevő a 4.1. (b) pont szerinti teljes összeg megfizetésének tényét hivatalos banki visszavonhatatlan terhelési igazolással igazolni tudja.
- 4.3 Vevő a Vételár késedelmes megfizetése esetén a Vételár megfizetése mellett köteles a Polgári Törvénykönyv 6:48. § bekezdése szerinti késedelmi kamatot fizetni az Eladó részére.

## **5. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS**

### **5.1 Eladó szavatossági nyilatkozatai**

A jelen szerződés aláírásával Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy

- az Ingatlan a Fővárosi Önkormányzat 17930/26010 arányú tulajdoni hányadát képezi és a BFVK Zrt.-vel kötött Keretszerződésben és az Éves Szerződésben értékesítésre kijelölt ingatlanok közé tartozik és az adásvételi szerződés aláírására a BFVK Zrt. vezérigazgatója a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező Igazolás és általános meghatalmazás alapján jogosult. Az Ingatlan a jelen szerződés 3.3 pontjában körülírt és meghatározott terheken túlmenően per-, teher- és igénymentes.

- a BFVK Zrt. rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással.

- a jelen szerződés aláírásának napjától az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre a 7.2 (a) pont szerinti átszállásáig sem közvetlenül, sem valamely gazdasági társaságban fennálló bármely érdekeltségén keresztül, sem bármely más módon az Ingatlannal semmilyen, a jelen adásvétel megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon nem rendelkezik, az Ingatlant semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, megghiúsítja vagy megghiúsíthatja.

Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy az eredményhirdető határozat vele való közlését követően, az aláírt adásvételi szerződés megküldésével a Tulajdonostársakat 15 napos határidő tűzésével, a Magyar Államot képviselő szervet 35 napos határidő tűzésével felhívja, hogy nyilatkozzon az őt az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, hogy amennyiben, a Tulajdonostárs és a Magyar Állam képviselőjében eljáró szerv a megadott határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívánt élni az elővásárlási jogukkal.

Abban az esetben, ha a Tulajdonostárs 15 napon belül és a Magyar Állam képviselőjében eljáró szerv 35 napon belül, nem tesznek nyilatkozatot, akkor a BFVK Zrt. okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél Vevő részére történő átadásával, hogy a Tulajdonostárs és a Magyar Állam nevében eljáró szerv a megadott határidőn belül nem nyilatkoztak.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Tulajdonostárs és a Magyar Állam jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában határidőn belül tett nyilatkozatával él elővásárlási jogával, abban az esetben jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlójával jön létre és a Vevő által a Pályázati eljárás keretében pályázati biztosíték jogcímén megfizetett összeget az Eladó visszautalja a Vevő részére.

## 5.2 Vevő szavatossági nyilatkozatai

A jelen szerződés aláírásával a Vevő szavatolja az Eladónak, hogy rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással és forrásokkal.

Vevő kijelenti, hogy a szerződés aláírását megelőzően az Ingatlan állapotáról, adottságairól, beépíthetőségéről, közműhelyzetéről, a vonatkozó hatósági előírásokról kellőképpen tájékozódott. Az Ingatlant ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg.

## 6. VEVŐ KÖTELEZETTSÉGEI

Az általa megajánlott Vételár 4.1 pontban foglaltak szerinti megfizetése és jelen szerződésben vállalt kötelezettségek betartása.

Jelen szerződés ügyvédi ellenjegyeztetése, valamint az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtása a kapcsolódó dokumentumokkal együtt.

## 7. BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

### 7.1 Birtokátruházás

(a) Eladó a Birtokátruházás Napján a BFVK Zrt. közreműködésével köteles az Ingatlan birtokát a Vevőre átruházni. A Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a Felek arra felhatalmazott képviselői aláírnak, és amelyben a Felek az alábbiakat rögzítik:

- (i) a birtokátruházás tényleges napja;
- (ii) a Felek képviselőinek igazolása;
- (iii) az Ingatlan birtokátruházás ténye;

- (iv) a Vevő nyilatkozata arról, hogy a birtokátruházásra a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően került sor;
- (b) A Vevő a Birtokátruházás Napjától viseli az Ingatlannal kapcsolatos költségeket, terheket és e napon száll át a kárveszély is, valamint a Vevő jogosult az Ingatlan kizárólagos birtoklására és használatára, a hasznok szedésére.
- (c) A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokátruházásakor meglevő, de rejtve maradt hibáiért az Eladót és a BFVK Zrt-t semmilyen felelősség nem terheli.
- (d) A Birtokátruházás lezárását igazoló jegyzőkönyv aláírásának megtagadása a birtokbavétel megtagadását jelenti. Erre csak akkor kerülhet sor, ha Eladó a birtokbaadással kapcsolatos szerződéses kötelezettségvállalásait megsérti. Amennyiben a jegyzőkönyv aláírásának megtagadásra nem ezen okból kerül sor, úgy az Ingatlan birtokba adottnak minősül, és a birtokbaadás szempontjából a jogkövetkezmények úgy alakulnak, mintha a jegyzőkönyvet a Felek az átadás-átvétel megtörténtének igazolásaképpen kölcsönösen aláírták volna.

## 7.2 A tulajdonjog átruházása, a Vevő tulajdonjog szerzése

- (a) Az Ingatlan tulajdonjogát a Vevő akkor szerzi meg, amikor a teljes vételárat maradéktalanul megfizette az esetleges késedelmi kamatokkal együtt, az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukról lemondtak, illetve a megszabott határidőn belül nem tettek nyilatkozatot arról, hogy élni kívánnak-e az elővásárlási jogukkal és az erről szóló igazolásokat a BFVK Zrt. az Inyvrh. 43.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint igazolta, ezeket a Vevő részére átadta, és a Vevő tulajdonjogát az Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.
- (b) A Bejegyzési Engedély az Inyvtv. 32.§ (3) bekezdésében, valamint a Szerződés 2.3. 2.4. és 2.5. pontjában foglaltakra tekintettel kerül az illetékes Földhivatalhoz benyújtásra.
- (c) Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó széljegy ingatlan-nyilvántartási törlése esetén, a Szerződés Felek között nem szűnik meg, Felek a Szerződésben vállalt kötelezettségeiket továbbra is kötelesek teljesíteni. Amennyiben Felek között a Szerződés bármilyen okból megszűnne, úgy Felek jelen adásvételi szerződés alapján kötelesek egymással elszámolni. Ebben az esetben Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy Eladó kérésére, a Szerződés megszűnésének időpontjától számított 5 munkanapon belül külön nyilatkozatban is hozzájárul a tulajdonjog bejegyzési kérelem törléshez, valamint a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törléséhez.

## 8. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL

### 8.1 Eladó elállási joga

Eladó jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha Vevő a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségeivel 30 napon túli késedelemben esik. Ha Eladó a jelen szerződéstől jogszerűen áll el, úgy az Eladó a Vevő által megfizetett pályázati biztosítékot, mint foglaltat jogosult megtartani.

## 8.2 Vevő elállási joga

Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha Eladó

- (a) a Bejegyzési Engedélyt nem adja ki a Vevő részére a Vételár Megfizetésének Napját követő 5 munkanapon belül és ezt a mulasztást nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 3 munkanapon belül, illetve
- (b) nem adja a Vevő birtokába az Ingatlant a Birtokátruházás Napján, és ezt a mulasztást nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 5 munkanapon belül.

## 8.3 Eladót terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése vagy hatálytalansága esetén

A Vevő fenti 8.2 pontban szabályozott elállása esetén az Eladó köteles a Vevőnek 8 munkanapon belül visszafizetni az elállási jog Vevő általi gyakorlásáig a Vevő által már megfizetett összegeket, beleértve a foglaló jogi természetéből fakadó kétszeres összegét. A BFVK Zrt. abban az esetben, ha a szerződés az Eladó és a Vevő között nem lép hatályba, mert valamelyik elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, a BFVK Zrt. intézkedik a Foglaló összegének visszafizetéséről.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Magyar Állam vagy a Tulajdonostárs él az elővásárlási jogával és ez okból a jelen szerződés Eladó és Vevő között megghiúsul, úgy azt nem tekintik Eladónak felróható oknak, ezért a Foglaló Eladóra vonatkozó jogkövetkezményeit erre az esetre nem alkalmazzák.

## 8.4 Vevőt terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

Amennyiben Eladó a Vevőnek felróható okból áll el a jelen szerződéstől vagy egyébként a jelen szerződés a Vevőnek felróható okból szűnik meg, úgy a Vevő a Foglaló összegét elveszíti.

## 9. HATÁLYBALÉPÉS

Jelen szerződés - a Felek által történt aláírást követően - az elővásárlási jogok gyakorlásáról szóló nyilatkozatok beérkezése, vagy amennyiben határidőn belül nem tesznek nyilatkozatot az elővásárlásra jogosultak, a rendelkezésre álló határidő utolsó napján lép hatályba. Eladó írásban értesíti a Vevőt az elővásárlási jogosultak részére megállapított határidő elteltéről.

## 10. TITOKTARTÁS, ADATVÉDELEM

- (a) A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen szerződés aláírása vagy teljesítése során egymásról szerzett valamennyi adatot, információt az érintett Fél eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában úgy tekintenek, hogy az az érintett Fél üzleti titka, és mint ilyet szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a jelen pont alapján üzleti titoknak minősülő adatokat, információkat nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik, kivéve, ha azt jogszabály írja elő. Felek kötelezettséget vállalnak továbbá, hogy a szerződés kapcsán megismert személyes adatokat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv



hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet (GDPR), valamint a kapcsolódó hazai jogszabályok rendelkezéseit szem előtt tartva kezelik azzal, 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.

(b) Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára, valamint az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 5. pontjára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.

## 11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 11.1 Értesítések, kapcsolattartás

Bármely Fél által a jelen szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett, a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban, ha pedig személyesen átadott értesítéssel történt, az erről készített átadás-átvételi jegyzőkönyvben meghatározott időpontban.

Az Eladó által a Vevőnek írásban küldött értesítések közlésének időpontja az értesítés Vevő általi kézhezvételének napja. A levélben küldött küldeményeket az Eladó minden esetben a Vevő által megadott levelezési címre küldi meg. Saját kézbesítés esetén a személyes kézbesítést nem igénylő küldemények kézbesítése a címhelyhez tartozó levélszekrénybe történik. Amennyiben a posta vagy saját kézbesítés útján történő kézbesítés a szerződő fél magatartása miatt hiúsul meg, így pl. a „címezett ismeretlen”, „elköltözött”, a „cím nem azonosítható”, „átvételt megtagadta”, vagy „nem kereste” megjelöléssel érkezik vissza az Eladóhoz, a kézhezvétel időpontja a kézbesítés megkísérlésének időpontja. Az elküldés időpontjának igazolásul az Eladó postakönyve vagy ezzel egyenértékű, a posta által kiállított okirat, saját kézbesítés esetén a kézbesítés megtörténtét alátámasztó okirat is szolgálhat. Az Eladó a Vevőnek írásban kiküldött értesítéseket saját kézbesítővel vagy normál postai küldeményként küldi meg.

Felek az olyan közléseiket és értesítéseiket, amelyekhez a jelen szerződésből eredő joghatás fűződik, email vagy telefon útján nem, hanem kizárólag a fenti módokon közlik egymással. A Felek kötelesek a kapcsolattartóik adataiban bekövetkező változásokat a másik féllel haladéktalanul közölni.

A Felek címei (amíg a címváltozásról a jelen pont szerint értesítést nem küldenek):

- ha az Eladó a címezett:

Név: BFKV Zrt. (képviseli Barts J. Balázs vezérigazgató)  
 Telefon: +36 1 325 2400  
 Cím: 1013 Budapest, Attila út 13/A.  
 E-mail: [bfvk@bfvk.hu](mailto:bfvk@bfvk.hu)

- ha a Vevő a címzett:

Név: D Q M

Telefon, fax:

Cím:

E-mail:

## 11.2 Irányadó jog, vitarendezés

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok az irányadók. A jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvitát a Felek békésen próbálnak meg rendezni. Amennyiben a jogvita békés rendezése 60 napon belül nem lehetséges, úgy a jogvitában az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.

## 11.3 Meghatalmazás

A Felek jelen okiratot saját jogi képviselőjük ellenjegyzése mellett írják alá azzal, hogy a jelen szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésével, ellenjegyzésével, a szerződés, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, valamint a kapcsolódó dokumentumok benyújtásával, az Ingatlanügyi Hatóság és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti képviselettel Dr. Varga Róbert Ügyvédi Irodát (címe: 1148 Budapest, Kerepesi út 78/É. fszt. 10., eljáró ügyvéd: dr. Varga Róbert, kamarai azonosítószám: 36071073) bízzák meg. A Felek kijelentik, hogy jelen okirat aláírása részükről Dr. Varga Róbert ügyvédnek történő képviseleti meghatalmazás adását jelenti, aki azt, jelen szerződés ellenjegyzésével elvállalja, a meghatalmazást elfogadja.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a BFVK Zrt. részéről .....kamarai jogtanácsost (KASZ: .....), hogy az Eladó jelen szerződésbe foglalt jognyilatkozatát ellássa jogi ellenjegyzéssel és a jelen szerződés szerinti jogügylettel kapcsolatban az Eladót teljes jogkörrel képviselje. .... kamarai jogtanácsos a meghatalmazást elfogadja.

A Felek, eljáró képviselőik útján, kölcsönösen és egybehangzóan feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelentik és elismerik, hogy a jogi képviselők:

- a. a köznyilvántartásba bejegyzettségüket, jogalanyiságukat, jelen ügylethez szükséges jogképességüket harminc napnál nem régebbi okiratok alapján ellenőrizték;
- b. előzetes hozzájárulásukkal elvégezték a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) 7.§ (1) bekezdése szerinti ügyfél átvilágítást, és ennek keretén belül személyi igazolványaik és lakcímkártyájuk alapján meggyőződtek a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőinek a személyazonosságáról, valamint céginformáció és a Meghatalmazás alapján arról, hogy e Szerződés megkötésére jogosultak, ellenőrizték a Meghatalmazás érvényességét és a tulajdonjog átruházására irányuló jogcímet is;
- c. a Feleket e Szerződés megkötése során képviselő személyek személyi igazolványairól és lakcímkártyáiról, ezek hiányában személyazonosságuk igazolására alkalmas igazolványairól, előzetes hozzájárulásukkal fénymásolatot készítettek, hozzájárultak ahhoz, hogy a fénymásolatokat, mint személyes adatokat tartalmazó iratokat kezelje;

- d. személyazonosságuk ellenőrzése előtt tájékoztatták a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőit az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, továbbá az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről, annak határidejéről;
- e. a szerződéses nyilatkozataikat világosan, egyértelműen, hiánytalanul és hűen foglalták a jelen Szerződésbe, valamint felhívták a figyelmüket arra, hogy a Szerződést, aláírás előtt, figyelmesen olvassák el, és vessék egybe a Fővárosi Közgyűlés illetékes Bizottsága Kijelölő Határozattal elfogadott szöveggel annak megállapítása érdekében, hogy azzal minden részletében megegyezik-e;
- f. a szerződéskötés napján lehívott e-hiteles tulajdoni lappal és más célszerű módon meggyőződtek a jelen jogügylet jogszerűségéről és tájékoztatták a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőit a Szerződés érvényessé és hatályossá válásának és ellenjegyzésének a feltételéről, a Szerződés lényegéről és jogkövetkezményeiről, a Vételár megfizetésének, a tulajdonjog átszállásának és a Birtokátruházás feltételeiről, a szerződésszegés és a Szerződés teljes vagy részleges érvénytelenségének a jogkövetkezményeiről, és az adózási és illetékkövetkezményekről is, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

#### 11.4 Jogutódlás

A jelen szerződés a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódjára is kiterjed. A Felek vállalják, hogy különös jogutódlás (az Eladó esetében általános jogutódlás is) esetén a jelen szerződést a jogutódjaikkal meg-, illetve elismertetik.

#### 11.5 Részleges érvénytelenség, módosítás, együttműködési kötelezettség

Ha a jelen szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható. Jelen szerződés csak írásban, a Felek egybehangzó akaratával módosítható.

Szerződő Felek kötelesek jelen adásvételi szerződés megkötése és teljesítése során együttműködni, e körben egymás számára jelen adásvételi szerződést érintő minden lényeges kérdésben tájékoztatást, avagy a másik e szerződésből származó jogainak érvényesítését segítő valamennyi jognyilatkozatot haladéktalanul megadni.

Amennyiben a Földhivatal az Ingatlanra megtagadja a tulajdonjog bejegyzést a Vevő javára és ez nem orvosolható, a Vevő a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket köteles 5 munkanapon belül visszaadni az Eladónak, illetve Vevő köteles 5 munkanapon belül a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlésére vonatkozó törlési engedélyt Eladó részére átadni.

#### 11.6 Költségviselés

A Felek megállapodnak, hogy mindegyik Fél maga viseli a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségeit (beleértve, de nem kizárólagosan az

igénybe vett jogi és pénzügyi tanácsadók díjait). Ellenjegyző ügyvéd és a földhivatali eljárás költségeit Vevő viseli. Jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült vagyonátruházási illeték, valamint ingatlan-nyilvántartási eljárási díj megfizetése kizárólag Vevőt terhelik.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan átruházásával kapcsolatos illeték és adó jogszabályokkal teljes mértékben tisztában vannak, azokról – így különösen jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekről; az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségekről, illetve az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről - eljáró jogtanácsos, illetve ügyvéd tájékoztatta őket. Szerződő Felek egyidejűleg kijelentik, hogy jelen jogügylet tekintetében eljáró jogtanácsos, illetve ügyvéd megbízása a jogügyletre vonatkozó adó és illetékfizetési szabályok részletes kioktatására és ismertetésére nem terjed ki.

#### 11.7 Egyéb nyilatkozatok

Az Eladó magyarországi önkormányzat, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet. Az Eladó képviseletében és meghatalmazásával eljáró BFVK Zrt. kijelenti, hogy átlátható szervezet és ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincsen.

A Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdés meghatározottak szerint, mint természetes személynek az ingatlan szerzési képessége korlátozva nincsen.

A Felek kijelentik, hogy e Szerződés átolvasása során meggyőződtek arról, hogy a szerződéses okirat az egybehangzóan kinyilvánított ügyleti akaratukat hiánytalanul és hűen tartalmazza, valamint megfelel Eladó illetékes döntéshozó szerve kijelölt határozatával elfogadott szerződésszövegnek. Erre tekintettel e Szerződést képviselőik útján, fenntartások nélkül kötik meg azzal, hogy a Szerződés megkötésével minden korábbi szóbeli és írásbeli egyeztetésük, megállapodásuk, más nyilatkozatuk, mely e Szerződés előkészítésével és megkötésével állt összefüggésben, hatályát veszti.

#### 11.8 Teljes megállapodás

A melléklet a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi. Jelen szerződés a Felek közötti teljes megállapodást tartalmazza.

Szerződő Felek rögzítik, hogy figyelemmel az Ügyvédi Tv. 43. § (4) bekezdésére, valamint arra, hogy a jelen szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, nem szükséges a szerződés minden oldalát a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével ellátnia. A jelen szerződés során az ellenjegyző ügyvéd által alkalmazott „ringlizős”, illetve összefűzős megoldás egyaránt megfelel a Budapesti Ügyvédi Kamara ajánlásának.

## 11.9 Példányok

A jelen szerződés 8 eredeti példányban készült, amelyből 4 eredeti példányt az Eladó, 4 eredeti példányt a Vevő kap. A fentiekre tekintettel a Felek a jelen szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2025. \_\_\_\_\_ napján:

Budapest, 2025. \_\_\_\_\_ napján:

**Eladó**  
Budapest Főváros Önkormányzata  
képviselésében meghatalmazással  
BFVK Zrt.  
Barts J. Balázs vezérigazgató

**Vevő**  
D ■ Q ■ M ■

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2025. \_\_\_\_\_ napján:

Bakó Alíz  
gazdasági igazgató

Mellékletek:

1. A Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. részére kiállított igazolás és általános meghatalmazás
2. Helyszínrajz

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Eladó részéről ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) -d) pontjaiban foglaltaknak az Eladó vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és a Vevő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) -d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.</p> <p>Budapest, 2025. ....hó.....napján</p> <p>.....<br/>kamarai jogtanácsos<br/>kamarai azonosító szám: .....</p> | <p>A Vevő részéről ellenjegyzem, azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) -d) pontjaiban foglaltaknak a Vevő vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és az Eladó vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) -d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.</p> <p>Az Üttv. 44. § (1) bekezdés a) -b) pontjai alapján az okirat jogszabályoknak való megfelelőségéről meggyőződtem, szerkesztettem és ellenjegyzem.</p> <p>Budapest 2025.. ....hó.....napján</p> <p>Dr. Varga Róbert ügyvéd<br/>Kamarai azonosítószám: 36071073</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|