

PHI Titkár

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
(és egyben ügyvédi letéti szerződés, ún. függőben tartással)
(Budapest, XX. kerület, belterület, hrsz. 170442)

Amely létrejött egyrészről a

Magyar Szocialista Párt (rövidített név: MSZP; székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 40-42. fszt./I-1.; bírósági nyilvántartási száma: 01-02-0000564; adószáma: 19007081-1-42; statisztikai azonosítója: 19007081-9492-511-01; képviseli: Dr. Tóth Bertalan elnök; jelenleg bejegyzett tulajdoni hányada: **68/1502**), mint **Eladó**,
valamint másrésztől a

Villányi úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány (székhely: 1114 Budapest, Villányi út 11-13.; bírósági nyilvántartási száma: 01-01-0000549; adószáma: 19635693-2-43; statisztikai azonosítója: 19635693-8542-569-01; képviseli: Szentgyörgyi József elnök-igazgató), mint **Vevő**, továbbá a

Litresits Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Litresits András; 1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4., BÜK: 2830, Kamarai azonosító száma (KASZ): 36064620) mint **Letéteményes** között (Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen **Szerződő Felek**) között, a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. Az Ingatlan adásvételei szerződés megkötésével kapcsolatos nyilatkozatok

- 1/A Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy Eladó a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által Budapest, XX. kerület, belterület **170442 helyrajzi szám** (hrs.) alatt nyilvántartott, természetben **1203 Budapest, Kossuth Lajos utca 49.** szám alatt található, **877 m²** területű „*kivett iroda, udvar*” megnevezésű ingatlanak (továbbiakban: **Ingatlan**) **68/1502 arányban** tulajdonosa (a II. 6. sorszám alatt feltüntetett 120735/2/2013/13.07.22 számú bejegyző határozat alapján, jogcím: adásvétel 240837/1/2008/08.12.02.; továbbiakban: **Eladó Ingatlanrész**).
- 1/B Szerződő Felek – Ingatlan tulajdoni lapjának együttes áttanulmányozását követően – tényként rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 95. § (3) bekezdése alapján "A címadatátvétellel még nem érintett címek esetében az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza a "**felülvizsgálat alatt**" megjegyzést, melyet a tulajdoni lapon az ingatlan címadata mellett kell megjeleníteni. A megjegyzés az ingatlan-nyilvántartási adatok irányadó jellegét nem érinti."
- 1/C Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy az Ingatlan fizikailag egy irodaépület, az Eladó Ingatlanrész az Ingatlan földszintjén található, hasznos alapterülete: **88 m²**.

Budapest, 2020. június 24.

10/1



Magyar Szocialista Párt
képv.: Dr. Tóth Bertalan elnök
Eladó



Villányi úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány
képv.: Szentgyörgyi József elnök-igazgató
Vevő



Litresits Ügyvédi Iroda
Letéteményes


Készítettem és Budapesten, 2020. június 24. napján ellenjegyzem:
Litresits Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.)
Kamarai azonosító száma (KASZ): 36064620
dr. Litresits András ügyvéd


LITRESITS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Litresits András ügyvéd
H-1053 Budapest, Veres Pálné u. 14. II/4.
Fax: +36-1-322-0699
Mobi: +36-20-349-1636
Email: andras.litresits@avocat.hu

- 1/D Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az Ingatlan környezetszennyező tulajdonságáról és jótáll azért, hogy az Eladó Ingatlanrész **környezeti szennyeződésektől** (pl. azbeszt) mentes és semmilyen (pl. építésügyi, közüzemi, egyéb fejlesztési, önkormányzati, és/vagy közüzemi szolgáltatást és/vagy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant érintő nemperes és/vagy peres és/vagy büntető) eljárás nincs folyamatban az Eladó Ingatlanrészszel kapcsolatban.
- 1/E Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy az Ingatlan 2020. június 24. napján, elektronikus úton lekért ún. takarnetes tulajdoni lapját közösen áttanulmányozták, amelyet követően tényként rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapja széljegyet nem, ugyanakkor az alábbi bejegyzett (nem törölt) terheket tartalmazza, azaz az Ingatlan nem tehermentes:
- III/2. szám (ld. 2. oldal) alatt, 193241/1/2005/05.06.01 bejegyző határozat alapján „**Elővásárlási jog** 1997:LXXVIII.tv.25.§ alapján. Jogosult: név: PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATA, cím: 1201BUDAPEST XX. KER. Kossuth L. tér 1.”
 - III/3. szám (ld. 2. oldal) alatt, 240854/1/2008/08.12.02 bejegyző határozat alapján „**Keretbiztosítéki jelzálogjog** 796 000 000 Ft, azaz hétszázkilencvenhatmillió FT erejéig. Utalás: II/5. Jogosult: név: MFB MAGYAR FEJLESZTÉSI BANK ZRT., cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Nádor utca 31”
- 1/F Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan elidegenítéséhez az 1/E pontban feltüntetett keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultja, azaz a **MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített elnevezése: MFB Zrt.; székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 31.; cégjegyzékszám: 01-10-041712; adószám: 10644371-2-44; képviseli: dr. Sipos-Tompa Levente elnök-vezérigazgató) **hozzájáruló nyilatkozata** szükséges. Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy az MFB Zrt. hozzájáruló nyilatkozatát beszerzi.
- 1/G Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladót és Vevőt, hogy az ún. takarnetes tulajdoni lap másolat a kiállítását megelőző munkanapig, azaz 2020. június 23. napjáig tanúsítja a benne foglalt adatok és tények valóságát.
- 1/H Szerződő Felek az Ingatlan tulajdoni lapját közösen megvizsgálták, a tulajdoni lapon rögzített tényeket közösen elemezték, Eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatosan adott valamennyi tájékoztatását megértették, azt tudomásul vették, az ügyvédi tájékoztatás írásbeli rögzítését kifejezetten nem kérik.
- 2/A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) **6:221. §-a**, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inytv. vhr.) **75. §-a** alapján az Ingatlan tulajdonostársa a II. 1. sorszám (ld. 1. oldal) alatti 3647/1950/04.24./ számú bejegyző határozat útján **1434/1502** arányban a **Magyar Állam** (Magyar Államkincstár: székhely: 1054

Budapest, 2020. június 24.

10/2


.....
Magyar Szocialista Párt
képv.: Dr. Tóth Bertalan elnök
Eladó


.....
Villányi úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány
képv.: Szentgyörgyi József elnök-igazgató
Vevő


.....
Litresits Ügyvédi Iroda
Letéteményes

Készítettem és Budapesten, 2020. június 24. napján ellenjegyzem:
Litresits Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.)
Kamarai azonosító száma (KASZ): 36064620
dr. Litresits András ügyvéd


LITRESITS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Litresits András ügyvéd
H-1053 Budapest, Veres Pálné u. 14. II/4.
Fax: +36-1-322-0639
Mobil: +36-20-349-1636
Email: andras.litresits@avocat.hu

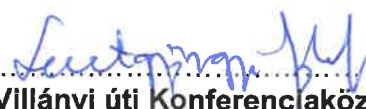
Budapest, Hold utca 4.; törzskönyvi azonosító szám: 329970; adószáma: 15329970-2-41; statisztikai számjele: 15329970-8411-312-01; képviseli: Prof. Dr. Mészáros József), a vagyonkezelői jogokat gyakorlója a **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.**, aki így **elővásárlásra jogosultak.**

- 2/B Szerződő Felek rögzítik, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 25. §-a, valamint a III. 2. sorszám (ld. 2. oldal) alatti 193241/1/2005/05.06.01 számú bejegyző határozat útján **Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata** (székhely: 1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.; törzskönyvi azonosító szám: 735836; adószáma: 15735832-2-43; statisztikai számjele: 15735832-8411-321-01; képviseli: Szabados Ákos polgármester) **elővásárlásra jogosult.**
- 2/C Szerződő Felek rögzítik, hogy a **2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 7. pontja** alapján „Az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt ajánlatot teljes terjedelmében, feltételek nélkül kell elfogadnia. Az ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni. Az ajánlat közlésének hiányában az elővásárlásra jogosult az ügyletről való tudomásszerzéstől számítva általában annyi időn belül köteles elfogadó nyilatkozatot tenni illetve sérelme orvoslását kérni, mint amennyi idő a rendelkezésére állt volna akkor, ha vele az ajánlatot szabályszerűen közlik.” Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződés (és egyben ajánlat) közlésétől **35 (harmincöt) napot** biztosítanak (figyelemmel a vételár összegére is) a **Magyar Államnak** arra, hogy nyilatkozzon elővásárlási joga vonatkozásában. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződés (és egyben ajánlat) közlésétől **60 (hatvan) napot** biztosítanak (figyelemmel a vételár összegére is) **Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzatának** arra, hogy nyilatkozzon elővásárlási joga vonatkozásában.
- 2/D Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy az Ingatlan tekintetében a Magyar Állam tulajdonostárson és Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzatán kívül harmadik személynek (pl. szerződés vagy végrendelet vagy házastársi vagyonközösséget megszüntető szerződés alapján) **nem áll fenn elővásárlási joga.**
- 3/ Eladó kifejezetten jótáll azért, hogy az Eladó Ingatlanrészt (vagy egy részét) vagy az Eladó Ingatlanrészrel kapcsolatban az Eladót **semmilyen kötelezettség** (pl. díjtartozás, fedezet, stb.) vagy igény nem terheli.
- 4/A Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy a tulajdoni lapon rögzített állapot megegyezik az Ingatlan mai valós állapotával, abban semmilyen változás nem történt. Eladó a vétel tárgyát képező Eladó Ingatlanrész per-, teher- és igénymentességéért feltétlen (68/1502 arányú

Budapest, 2020. június 24.

10/3


.....
Magyar Szocialista Párt
képv.: Dr. Tóth Bertalan elnök
Eladó


.....
Villányi úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány
képv.: Szentgyörgyi József elnök-igazgató
Vevő


.....
LITRESITS ÜGYVÉDI IRODA
Letéteményes

Készítettem és Budapesten, 2020. június 24. napján ellenjegyzem:
Litresits Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.)
Kamarai azonosító száma (KASZ): 36064620
dr. Litresits András ügyvéd

LITRESITS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Litresits András ügyvéd
H-1053 Budapest, Veres Pálné u. 14. II/4.
Fax: +36-1-322-0699
Móbi: +36-20-345-1636
Email: andras.litresits@avocat.hu

tulajdonjogának korlátozásmentességéért) kifejezetten szavatosságot vállal (Ptk. 6:176. § (5) bekezdés) különösen az alábbiak szerint.

4/B A **jogszatosság** (Ptk. 6:175. §-6:176. §) körében Eladó k ü l ö n ö s e n:

- jótáll azért, hogy harmadik (természetes vagy jogi) személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését, illetve az Ingatlan Vevő általi birtokbavételét, illetőleg birtoklását akadályozná, vagy korlátozná (pl.: bérlő vagy albérlő vagy szivességi használók),
- jótáll azért, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladó félként szerepel, vagy amely Eladó vagyona kötelező rendelkezést tartalmaz,
- jótáll azért, hogy nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, választott-bírósági eljárásról, büntetőeljárásról, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná az Ingatlant és/vagy annak jogi helyzetét,
- jótáll azért, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötését megelőzően az Ingatlanra a földhivatalhoz benyújtásra köteles szerződést vagy (Vevőn túlmenően) előszerződést nem kötött és jelen szerződés kivételével a jövőben sem fog kötni (amennyiben jelen szerződés teljesülni fog),
- jótáll azért, hogy nem volt és nincs is folyamatban olyan bírósági eljárás, ami Eladó adásvételét (amely jogcím útján az Ingatlan tulajdonosa lett 68/1502 arányban) érintené,
- jótáll azért, hogy a jelen pontban rögzített állapotot a birtokbaadás végbemenetelig fenntartja,
- jótáll azért, hogy az Ingatlan **vagyon és felelősségbiztosítását** a birtokbaadás végbemenetelig fenntartja,
- jótáll azért, hogy Eladó 68/1502 arányú tulajdoni hányadával minden korlátozástól mentesen szabadon rendelkezhet, azon harmadik személy (pl.: munkáltató) semmilyen joggal, igényel nem rendelkezik.

5/A Eladó és Vevő megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben jelen adásvételi szerződés földhivatali érkeztetése **előtt** az Ingattal kapcsolatosan **Eladónak felróható** és/vagy a jelen ügyletet akadályozó széljegy (pl. más Vevővel aláírt adásvételi szerződés, közüzemi díjtartozás) kerül feltüntetésre, úgy Vevő jogosult jelen adásvételi szerződéstől (az ismert e-mail címek útján is) elállni, amennyiben Eladó 5 (öt) munkanapon belül a széljegy/ek törlése végett a földhivatalnál és/vagy harmadik személynél (pl. NAV) igazolt módon érdemben nem intézkedett.

Budapest, 2020. június 24.

10/4

Magyar Szocialista Párt
képv.: Dr. Tóth Bertalan elnök
Eladó

Villányi úti Konferenciaközpont és
Szabadegyetem Alapítvány
képv.: Szentgyörgyi József elnök-igazgató
Vevő

Litresits Ügyvédi Iroda
Letéteményes

Készítettem és Budapesten, 2020. június 24. napján ellenjegyzem:
Litresits Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.)
Kamarai azonosító száma (KASZ): 36064620
dr. Litresits András ügyvéd

LITRESITS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Litresits András ügyvéd
H-1053 Budapest, Veres Pálné u. 14. II/4.
Fax: +36-1-321-0639
Mobil: +36-20-349-1636
Email: andras.litresits@avocat.hu

5/B Eladó és Vevő megállapodnak, hogy, amennyiben Vevő az elállási nyilatkozatot tartalmazó levelét az e-mail mellett és/vagy helyett postai úton küldi meg Eladó részére, úgy a postai feladástól számított **5. (ötödik) munkanapon akkor is kézbesítettnek tekintik**, ha (a 335/2012. (XII. 4.) Kormányrendelet 25. §-a alapján) a „*cím nem azonosítható*” vagy „*címzett ismeretlen*” vagy „*elköltözött*” vagy „*kézbesítés akadályozott*” vagy „*nem kereste*” vagy „*átvételt megtagadta*” postai jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. Eladó a fentiekben megjelölt adataiban (különösen székhelyében) bekövetkező változásokat – a birtokbaadásig – 3 (három) munkanapon belül, írásban (legalább e-mail útján) közölni köteles Vevővel, annak érdekében, hogy a küldemények kézbesíthető/k legyenek. Ennek elmaradásából eredő esetleges károkat (költségeket is ideértve) Eladó köteles viselni.

II. Az Ingatlan vételára és megfizetésének ütemezése

6/A Szerződő Felek megállapodnak, hogy Eladó (68/1502 arányban) eladja, Vevő pedig **68/1502 arányban** (per-, igény- és tehermentesen) megvásárolja az Eladó Ingatlanrészt egy értékbecslő által végzett 2019.11.08-i helyszíni szemle alapján megállapított és Szerződő Felek által kölcsönösen elfogadott **11.900.000,- Ft**, azaz **tizenegymillió-kilencszázezer forint** vételárért (a továbbiakban: **Vételár**). Eladó és Vevő megállapodnak, hogy a Vételár az Eladó Ingatlanrész **per-, igény- és tehermentes** állapotára vonatkozik.


6/B Eladó ismételtelen kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező 1/A pontban körülírt Eladó Ingatlanrész **per-, teher- és igénymentes**, azt **semmilyen közüzemi és/vagy közös költségtartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli**. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve, de a birtokbaadást követően mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért Eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik.


6/C Eladó és Vevő rögzítik, hogy az Ingatlan **összközműves**, valamennyi csatlakozási lehetőséggel, minden korlátozás nélkül rendelkezik.

7/ Eladó és Vevő megállapodnak, hogy Vevő a Vételárat Eladó, mint tulajdonos nevében az **OTP Bank Nyrt.** által vezetett **11784009-22222796-os számlaszámra** történő átutalással fizeti meg azt követő 15 (tizenöt) napon belül, miután Eladó átadta Vevőnek és/vagy Eljáró ügyvéd részére az **elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok** eredeti példányait és/vagy azokat eljáró ügyvéd beszerezte. Amennyiben harmadik személy gyakorolná az elővásárlási jogát, úgy a Vételár megfizetése mellett, a 200.000,- Ft + ÁFA összegű ügyvédi munkadíj megfizetésre is köteles, amit Vevő vállalt megfizetni.

Budapest, 2020. június 24.

10/5


.....
Magyar Szocialista Párt
képv.: Dr. Tóth Bertalan elnök
Eladó


.....
Villányi úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány
képv.: Szentgyörgyi József elnök-igazgató
Vevő


.....
LITRESITS ÜGYVÉDI IRODA
Letéteményes

Készítettem és Budapesten, 2020. június 24. napján ellenjegyzem:
Litresits Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.)
Kamarai azonosító száma (KASZ): 36064620
dr. Litresits András ügyvéd

LITRESITS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Litresits András ügyvéd
H-1053 Budapest, Veres Pálné u. 14. II/4.
Fax: +36 1-322-0699
Mobilt: +36-20-340-1636
Email: andras.litresits@avocat.hu



- 8/ Szerződő Felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, ha Vevő 40 (negyven) banki napon belül nem fizeti meg a Vételárat, úgy Eladó jelen szerződés 5/ pontja szerint **jogosult elállni** jelen ingatlan adásvételi szerződéstől.
- 9/ Eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatja Szerződő Feleket a **foglaló** (ld. Ptk. 6:185. §) és a (vételár)előleg, a részletfizetés, az **ügyvédi letét** és a foglalót biztosító **jelzálogjog** lehetőségéről, jogi mibenlétéről és jogkövetkezményeiről, a közöttük lévő különbségről és Szerződő Felek ennek ellenére sem kívánnak foglalót alkalmazni vagy jelzálogot alapítani Vevő javára a foglaló visszafizetésének biztosítása végett. Szerződő Felek a részletes ügyvédi tájékoztatás írásbeli rögzítésének elhagyását kifejezetten kérik, továbbá kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd felelősségét e körben teljes körűen kizárják.


III. A birtokbaadással kapcsolatos rendelkezések

- 10/A Eladó az Eladó Ingatlanrészt beköltözhető, jó gazda módjára kitakarított (jelenlegi felszereltséggel) állapotban a (teljes) Vételár 7. pont szerinti **megfizetésének napját követő 5 (öt) munkanapon belül köteles** Vevő birtokába adni (kulcsok átadása-átvétele; birtokbaadási jegyzőkönyv aláírása), azaz a Ptk. 5:3. §-a szerinti birtokátruházásra.
- 10/B Vevő a birtokbaadás napjától viseli az Eladó Ingatlanrész terheit, élvezi annak hasznait. A kárveszély a birtokbaadással száll át. Eladó és Vevő megállapodnak, hogy Eladót terhel minden a birtokbaadás napjáig keletkezett rezsi és egyéb költség, adó, teher és kár (villany, stb.), függetlenül annak jogcímétől.
- 10/C Eladó kijelenti, hogy a birtokbaadásig (is) az Eladó Ingatlanrészt **jó gazda módjára** használja, az Eladó Ingatlanrészen semmilyen átalakítási, építési munkát nem végez, nem végeztet.
- 10/D Eladó és Vevő megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, ha Eladó 10 (tíz) banki napon belül nem tenne eleget a birtokbaadási (birtokátruházási) kötelezettségének, úgy Vevő jelen szerződés 5/ pontja szerint **jogosult elállni** jelen ingatlan adásvételi szerződéstől.
- 11/A Eladó jótáll azért, hogy az Eladó Ingatlanrészbe természetes és/vagy jogi személy és/vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (semmilyen jogcímen, pl.: állandó lakóhely, székhely, telephely) a birtokbaadás napján nincs bejelentve. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Eladó Ingatlanrész gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Budapest, 2020. június 24.

10/6


.....
Magyar Szocialista Párt
képv.: Dr. Tóth Bertalan elnök
Eladó


.....
Villányi úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány
képv.: Szentgyörgyi József elnök-igazgató
Vevő


.....
Litresits Ügyvédi Iroda
Letéteményes

Készítettem és Budapesten, 2020. június 24. napján ellenjegyzem:
Litresits Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.)
Kamarai azonosító száma (KASZ): 36064620
dr. Litresits András ügyvéd

LITRESITS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Litresits András ügyvéd
H-1053 Budapest, Veres Pálné u. 14. II/4.
Fax: +36-1-522-0600
Mobil: +36-20-349-1635
Email: andras.litresits@arocat.hu

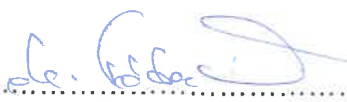

- 11/B Eladó és Vevő a birtokbaadás napján, közösen ún. **birtokbaadási jegyzőkönyvet** készítenek, melyben rögzítik a közüzemi (víz, gáz, villany, stb.) gyártási óraszámokat és óraállásokat. Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy egyéb (internet, telefon, TV, biztosítás, stb.) szolgáltatók irányába semmilyen egyéb tartozása, semmilyen jogcímen nem fog fennállni, a szolgáltatások költöztetéséről, vagy felmondásáról gondoskodni fog, kivéve, ha azokra Vevő e-mail útján jelzett módon igényt tartana a jövőben is.
- 11/C Eladó és Vevő megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződés alapján Vevő önállóan a közüzemi szolgáltatók mérőórák állásairól és/vagy a közüzemi szolgáltatások díjfizetéséről és/vagy közös költség tartozásról aktuális egyenleget kérhet.
- 11/D Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy az Eladó Ingatlanrészről további, a rendeltetésszerű használathoz, korlátozásmentes birtokláshoz és elidegenítéshez szükséges tudnivaló nincs.
- 11/E Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelenti és jótáll azért, hogy a vétel tárgyát képező Eladó Ingatlanrész (**rejtett**) **hibáiról** (pl.: hibás villanyvezetékek, hibás kazán, fűtési rendszer, csőrepedés, beázás, dugulás, penészedés, szaniter szerelvényezési hibák) nincs tudomása. Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy **nincs tudomása olyan körülményről**, mely az Eladó Ingatlanrész Vevő általi rendeltetésszerű (irodaként történő) használatát akadályozná vagy korlátozná.
- 12/ Vevő kijelenti, hogy az Eladó Ingatlanrész megtekintett állapot szerint vételi szándékának megfelel.


IV. A tulajdonjog átszállásával kapcsolatos rendelkezések (függőben tartás)

- 13/A Eladó minden további feltétel nélkül, jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul **hozzájárul** ahhoz, hogy **Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja** alapján az illetékes földhivatal (legfeljebb 6 hónapig) **tartsa függőben**, vegye nyilvántartásba Eladó bejegyzési (és törlési) engedélye benyújtásáig.
- 13/B Eladó jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg – a mai napon, Letéteményesnél **letétbe helyezi** azon nyilatkozatának egy okiratba foglalt 6 (hat) eredeti példányát (ún. "Tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat, bejegyzési engedély" elnevezésű okiratban), melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy **Vevő 68/1502 arányú tulajdonjogát, adásvétel jogcímen**, az ingatlan-nyilvántartásba az illetékes földhivatal bejegyezze, illetve az bejegyzésre, valamint Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

Budapest, 2020. június 24.

10/7


.....
Magyar Szocialista Párt
képv.: Dr. Tóth Bertalan elnök
Eladó


.....
Villányi úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány
képv.: Szentgyörgyi József elnök-igazgató
Vevő


.....
Litresits Ügyvédi Iroda
Letéteményes

Készítettem és Budapesten, 2020. június 24. napján ellenjegyzem:
Litresits Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.)
Kamarai azonosító száma (KASZ): 36064620
dr. Litresits András ügyvéd

LITRESITS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Litresits András ügyvéd
H-1053 Budapest, Veres Pálné u. 14. II/4.
Fax: +36-1-322-0899
Mobil: +36-20-349-1638
Email: andras.litresits@advocat.hu


- 13/C Szerződő Felek és Letéteményes megállapodnak, hogy Eladó a 13/B pontban meghatározott nyilatkozatát megtételével egyidejűleg jelen szerződés útján a mai napon alulírott ügyvédnél (Letéteményesnél) letétbe helyezik.
- 13/D Szerződő Felek és Letéteményes megállapodnak, hogy a bejegyzési engedélyt alulírott (Letéteményes) ügyvéd az illetékes földhivatalhoz akkor jogosult és köteles **10 (tíz) munkanapon belül** benyújtani, amennyiben a 7/. pontban rögzítettek szerint harmadik személy nem gyakorolta az elővásárlási jogát, valamint Eladó és/vagy Vevő igazolta Letéteményes részére a Vételár megfizetését.
- 13/E Eladó és Vevő rögzítik, hogy okiratszerkesztő ügyvédnek jelen szerződést az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 26. § (4) bekezdése alapján a mai keltétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz kell benyújtania, továbbá az Inytv. 7. § (5) bekezdése alapján „A zálogjog, az ahhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom vagy elidegenítési tilalom, illetve a végrehajtási jog törlése tárgyában hozott határozatot a széljegyzett beadványok rangsorára való tekintet nélkül kell az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.”
- 14/ Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek, illetékek, a szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, valamint az Ingatlan átvételének és vételár átutalási költségei Vevőt terhelik. (Id.: Ptk. 6:218. § (2) bek.)
- 15/ Eladó köteles viselni az átadással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket (Id.: Ptk. 6:218. § (1) bek.)


V. Vegyes rendelkezések

- 16/A Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés **csak írásban módosítható**, a szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok írásban tehetők meg érvényesen, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás, közölt nyilatkozat érvénytelen.
- 16/B Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény rendelkezései az irányadók. Szerződő Felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek. Szerződő Felek kijelentik, hogy szerződéskötési jogosultságuk korlátozva nincs, cselekvőképességük korlátozva nincs és gondnokság alatt nem állnak, a fejlécben (ld. 1. oldal) feltüntetett jogi személyek nevében és érdekében írnak alá.

Budapest, 2020. június 24.


10/8


.....
Magyar Szocialista Párt
képv.: Dr. Tóth Bertalan elnök
Eladó


.....
Villányi úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány
képv.: Szentgyörgyi József elnök-igazgató
Vevő


.....
Litresits Ügyvédi Iroda
Letéteményes

Készítettem és Budapesten, 2020. június 24. napján ellenjegyzem:
Litresits Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.)
Kamarai azonosító száma (KASZ): 36064620
dr. Litresits András ügyvéd

LITRESITS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Litresits András ügyvéd
H-1053 Budapest, Veres Pálné u. 14. II/4.
Fax: +36-1-322-0639
Mobil: +36-20-349-1636
Email: andras.litresits@avucet.hu


- 17/ Szerződő Felek jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a **Litresits Ügyvédi Irodát** (eljáró ügyvéd: dr. Litresits András; 1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.; Kamarai azonosító száma (KASZ): 36064620) a jelen ingatlan adásvételi szerződés és egyben letéti szerződés, valamint az egyéb nyilatkozatok elkészítésével, valamint ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban az illetékes közigazgatási hatóságok (földhivatali főosztály/kormányhivatal/járási hivatal), korábbi nevükön földhivatalok és a **MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.** és az **elővásárlásra jogosultak** előtti teljes jogkörrel történő képviseléssel, mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezennel **elfogad.** (A NAV előtt Vevő önállóan jár el).
- 18/A Eladó és Vevő kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak, és Vevő kijelenti továbbá, hogy szerződési akaratát annak megfelelően és csak azt, jelen ingatlan adásvételi szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kér, és nem ad. Eladó és Vevő tudomásul veszik jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, illetve bejelentési kötelezettségükre vonatkozó tájékoztatást (pl. a **B400 NAV adatlap**, Inytv., ltv.). Szerződő Felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, a részletes ügyvédi tájékoztatás, illetve vonatkozó jogszabályi rendelkezések írásbeli rögzítésének elhagyását kifejezetten kérik, melyet aláírásukkal nyugtáznak.
- 18/B Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladót és Vevőt, hogy a **pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról** szóló 2017. évi LIII. tv. alapján Eladó és Vevő adatai vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. Szerződő Felek adatai az adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján.
- 18/C Szerződő Felek képviselői kijelentik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett személyi adataik a valóságnak és a hatóságok által kiadott érvényes okmányaikban foglaltakkal mindenben megfelelnek, továbbá személyi adataik rögzítéséhez és (fénymásolatokkal történő) kezeléséhez hozzájárulnak. Szerződő Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 33. §-ában, valamint a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott, Pénzmosási Szabályzat III.4.) pontja alapján megkövetelt - és annak 1. és 2. számú mellékletében foglalt - adatlapon megtörtént. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

Budapest, 2020. június 24.

10/9


Magyar Szocialista Párt
képv.: Dr. Tóth Bertalan elnök
Eladó


Villányi úti Konferenciaközpont és
Szabadegyetem Alapítvány
képv.: Szentgyörgyi József elnök-igazgató
Vevő


Litresits Ügyvédi Iroda
Letéteményes

Készítettem és Budapesten, 2020. június 24. napján ellenjegyzem:
Litresits Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.)
Kamarai azonosító száma (KASZ): 36064620
dr. Litresits András ügyvéd

LITRESITS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Litresits András ügyvéd
H-1053 Budapest, Veres Pálné u. 14. II/4.
Fax: +36-1-322-0639
Mobil: +36-20-243-1636
Email: andras.litresits@avocat.hu


18/D Eladó és Vevő kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a jelen ügyletre vonatkozó anyagi és eljárásjogi szabályokról, adó- és illeték jogszabályokról, amely tájékoztatást a felek megértették és elfogadták. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, valamint a jelen okirat elkészítésével, az ügylet lebonyolításával kapcsolatos költségek, az ügyvédi munkadíj Vevőt terheli. Eladó és Vevő kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek. Szerződő Felek kijelentik, hogy ingatlanszerzési jogosultságuk nem esik semmilyen korlátozás alá.


19/ Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladót és Vevőt, hogy az **épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról** szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelettről, melynek 3. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy az Ingatlan 2020. június 09. napján kelt hiteles energetikai tanúsítványának azonosító kódja: HET-01132190 („energetikai minőség szerinti besorolás: FF”, továbbá ezen energetikai tanúsítványt (másolatban) **Vevő** jelen szerződés aláírását megelőzően elektronikus levélben (Eladótól) **átvette**. Eljáró ügyvéd felelősségét Eladó és Vevő az energetikai tanúsítvány körében teljes körűen kizárják.

20/ Szerződő Felek megállapodnak, hogy egymás részére a szükséges jognyilatkozatokat szerződéses céljaik eléréséhez felhívásra haladéktalanul, illetve határidőben megteszik, ellenkező esetben a nyilatkozat bírósági úton pótolható. Jelen szerződés (és a korábbi elektronikus változatának megismerését) 1 (Eladó), illetve 1 (Vevő) példányban való átvételét Szerződő Felek jelen okirat aláírásával nyugtázzák, illetve elismerik. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre, tájékoztatásra kötelesek.

Alulírottak jelen ingatlan adásvételi szerződést (10 oldal) el-, illetve végigolvastuk (előzetesen e-mail útján is), közösen értelmeztük, közöttünk értelmezési probléma nem merült fel, megértettük, és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag saját kezűleg és a fejlécben részletesen megjelölt jogi személyek érdekében aláírtuk és ellenjegyzést követően 1-1 db eredeti példányban átvettük.

Budapest, 2020. június 24.

10/10


.....
Magyar Szocialista Párt
képv.: Dr. Tóth Bertalan elnök
Eladó


.....
Villányi úti Konferenciaközpont és Szabadegyetem Alapítvány
képv.: Szentgyörgyi József elnök-igazgató
Vevő


.....
Litresits Ügyvédi Iroda
Letéteményes

Készítettem és Budapesten, 2020. június 24. napján ellenjegyzem:
Litresits Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Veres Pálné utca 14. II/4.)
Kamarai azonosító száma (KASZ): 36064620
dr. Litresits András ügyvéd

LITRESITS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Litresits András ügyvéd
H-1053 Budapest, Veres Pálné u. 14. II/4.
Fax: +36-1-322-0839
Mobil: +36-20-949-1836
Email: andras@litresits.hu