

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

---

amely létrejött egyrészről

**KISOROSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 2024 Kisoroszi, Széchenyi utca 93.; adószáma: 15730992-2-13; törzskönyvi azonosítószám: 730996; ÁHTI azonosítószám: 740582; KSH statisztikai azonosító számjel: 15730992-8411-321-13; képviselő: Molnár Csaba polgármester; képviselet módja: önálló), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó**”),

másrészről a

**Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1117 Budapest, Garda utca 2.; nyilvántartó bíróság neve és száma: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg. 01-10-141338; adószám: 29229158-2-41; statisztikai jele: 29229158-7021-573-01; képviseli: **Mihály Erzsébet** vezérigazgató önállóan), mint Vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”)

(Eladó és Vevő együttesen: „Felek”, bármelyikük külön: „Fél”)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint („Szerződés”):

### PREAMBULUM

A Magyar Kultúráért Alapítvány létrehozásáról, valamint a Magyar Kultúráért Alapítvány és a Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére történő vagyonjuttatásról szóló 2021. évi XVI. törvény (a továbbiakban: MKA tv.) 1. §-ában foglaltakkal az Országgyűlés döntött a Magyar Kultúráért Alapítvány (a továbbiakban: Alapítvány) létrehozásáról.

Az MKA tv. 2. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az Alapítvány közérdekű céljainak megvalósítása, valamint a közfeladatainak ellátása érdekében a Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (jogutódja: Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság) 100%-os üzletrészét az Alapítvány tulajdonába kell adni.

A közfeladatot ellátó közérdekű vagyonkezelő alapítványokról szóló 2021. évi IX. törvény (a továbbiakban: KEKVA tv.) 1. mellékletének 11. pontjában foglaltak szerint az Alapítvány - a Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság útján - az alábbi közfeladatokat fogja ellátni:

- a nevelési-oktatási, kulturális tevékenységek működési és fejlesztési célú finanszírozása, illetve támogatása;
- tehetséggondozó programok működésének, valamint kreatívipari innovációk létrejöttének és működésének támogatása;
- médiatartalom előállítás és médiaszolgáltatási tevékenység támogatása;
- kulturális célú ingatlanhasznosítás.

Vevő a kulturális célú ingatlanhasznosítással (pl. alkotóművészeti házak létrehozása) kapcsolatos jövőbeni közfeladatainak ellátásához Magyarország különböző területén erre alkalmas ingatlanok felkutatását végzi, illetve azok megvásárlását tervezi, jelen Szerződés megkötése is ezt célozza.

Eladó képviselője tájékoztatja a Vevőt, egyúttal jelen Szerződés 1. sz. mellékleteként csatolja a Kisoroszi Község Önkormányzat képviselő-testületének 2021. október 29-én 16 órakor a Községházán megtartott nyílt testületi üléséről készült jegyzőkönyvet, amellyel igazolja a Vevő felé, hogy az Eladó a 23/2021. (10.29.) Kt. határozatban elfogadta a Vevő által az Ingatlan vonatkozásában tett, 41.400.000,- Ft, azaz negyvenegymillió-négyszázezer forint összegű vételi ajánlatot, egyúttal felhatalmazta az Eladó képviselőjében eljáró polgármestert a jelen Szerződés megkötésére.

## A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Felek megállapodnak, hogy Eladó a kizárólagos – 1/1 tulajdoni hányad arányú – tulajdonában álló, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által **Kisoroszi belterület 487/2. helyrajzi számon** nyilvántartott, a természetben 2024 Kisoroszi, Széchenyi út 487/2. hrsz. „felülvizsgálat alatt” található, 1792 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlana (a továbbiakban: „**Ingatlan**”) 1/1 tulajdoni hányadát eladja, Vevő pedig megveszi azt.
2. Felek a jelen ingatlan adásvételi jogügylethez rendelkezésre álló, a Szerződés aláírásának napján lekért tulajdoni lap közös megtekintését és tanulmányozását, illetve értelmezését követően egyezően megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem található. A tulajdoni lap I. rész 3. pontjában 20039/1989.03.29. számon bejegyzett természetvédelmi terület, valamint I. rész 4. pontjában 32684/2014/2013.10.21 számon bejegyzett „Hidrogeológiai védőövezet „A” védőzóna megjelöléseket tartalmaz, az Ingatlan ezt meghaladóan per-, teher- és igénymentes. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap I. rész 3. pont szerinti bejegyzésre tekintettel **a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg**, amelynek gyakorlása tárgyában a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság jogosult nyilatkozni.

## SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

3. Eladó kijelenti, hogy teljes körű (jog)szavatosságot vállal a jelen Szerződéssel általa átruházni kívánt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának per-, teher- és igénymentességéért. Eladó továbbá kijelenti, hogy az Ingattal kapcsolatosan semminemű köztartozás (víz, gáz, elektromos áram) nem áll fenn, továbbá az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói vagy bünyügyi zár(lat) alatt. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy harmadik személynek olyan joga nem áll fenn, amely a Vevő tulajdon(jog)szerzését vagy az Ingatlan birtokbavételét, későbbi használatát korlátozná, akadályozná vagy lehetetlenné tenné.
4. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlant nem terheli olyan teher sem, amely az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, és kifejezetten nyilatkozik arról, hogy jelen Szerződésben rögzítettekén túl nincs olyan harmadik személy, aki vagy amely javára elővásárlási vagy vételi jog állna fenn.
5. Eladó szavatolja, hogy a jelen Szerződés megkötése, illetve teljesítése nem sért semmilyen más szerződést vagy egyéb megállapodást, illetőleg bírósági ítéletet, amelyben az Eladó szerepel, vagy amely az Eladó vagyonára nézve kötelező rendelkezést tartalmaz. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról,

választottbírószági eljárásról, büntetőeljárásról, közigazgatási (államigazgatási) vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen Szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érinti, vagy bármilyen egyéb módon befolyásolhatja a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan és/vagy annak jelenlegi vagy jövőbeli jogi helyzetét.

6. Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlant megtekintette és átvizsgált állapotban veszi meg, tisztában van annak előnyeivel és hátrányaival. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak tudomása szerint rejtett hibája nincs és Eladó szavatosságvállalása kizárólag az Ingatlan megtekintett állapotára terjed ki. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlannak a Vevő által megtekintett és elfogadott műszaki, esztétikai állapotát az Ingatlan birtokát ruházásáig megőrzi.
- Amennyiben Eladó jelen pontban rögzített kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Vevő külön felhívásától számított tizenöt (15) napon belül köteles az Ingatlan megtekintéskori állapotát helyreállítani, vagy Vevőnek az ezzel járó költségeit Vevő erre irányuló írásbeli felszólításának kézhezvételét követő öt (5) naptári napon belül a Vevő részére, a felszólításban megjelölt fizetési rendelkezések szerint megfizetni.

### AZ INGATLAN VÉTELÁRA ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

7. Felek – ingatlanbecslő szakember előzetes értékbecslése ismeretében – az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **41.400.000,- Ft**, azaz negyvenegymillió-négyszázezer forintban határozzák meg (a továbbiakban: „**Vételár**”).
8. Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlan állapotáról Vevőt tájékoztatta és Vevő ezt tudomásul vette. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, egyszerű szemrevételezéssel felismerhető problémát nem talált, ezért annak állapotával kapcsolatban kifogást nem támaszt.
9. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a 2. pontban nevezett elővásárlásra jogosult vonatkozásában az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozattételi határidő eredménytelenül eltelik, vagy az elővásárlásra jogosult kijelenti, hogy az Ingatlanokon fennálló elővásárlási jogával nem kíván élni, úgy a határidő leteltétől vagy az elővásárlási jogról lemondó jognyilatkozatnak a Vevő részére történt kézbesítésétől – amelynek tényét a Vevő a lemondó nyilatkozatoknak elektronikus levél útján történő megküldésével igazolja az Eladó részére - számított tizenöt (15) munkanapon belül a Vevő a teljes Vételarat Eladó javára, az Eladó **OTP Bank Nyrt.-nél 11742087-15393692** számon nyilvántartott letéti bankszámlájára – átutalás útján megfizeti.
10. Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő a 9. pontban foglalt határidőt elmulasztja, úgy a késedelembe esés napjától számítva naponta 50.000, -Ft, azaz ötvezer forint késedelmi kötbért köteles Eladó részére megfizetni, az Eladó erre irányuló írásbeli felhívását követő nyolc (8) napon belül. Amennyiben Vevő a 9. pontban foglalt határidőt harminc (30) napot meghaladóan mulasztja el, akkor Eladónak a jelen Szerződéstől történő elállási joga megnyílik.

11. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár hiánytalan megfizetését követően az eljáró ügyvéd részére a vételár hiánytalan megfizetéséről nyilatkozik.
12. Eladó jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár hiánytalan megfizetése esetén – külön okiratba foglalt nyilatkozatban – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását („**Bejegyzési Engedély**”) adja ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga - az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga törlésével egyidejűleg – az Ingatlanra adásvétel címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
13. Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a külön okiratba foglalt Bejegyzési Engedélyét hat (6) eredeti példányban a **Dr. Boros Árpád András Ügyvédi Iroda** (székhely: 1137 Budapest, Szent István krt. 22. IV. em. 4.; ügyintéző ügyvéd: **Dr. Boros Árpád András** irodavezető ügyvéd; KASZ:36057937; a továbbiakban: „**Letéteményes**”) okirati letétjébe helyezi.
14. Felek rögzítik, hogy Letéteményes a Bejegyzési Engedélyt az okirati letétből akkor adhatja ki, ha Vevő a Vételárat Eladó részére hiánytalanul megfizette és a Vételár Eladó pénzforgalmi számláján történő jóváírása megtörtént. Eladó a Vételár hiánytalan megfizetéséről a Letéteményest annak megtörténtétől számított legkésőbb 3 (három) munkanapon belül köteles értesíteni. A Vételár hiánytalan megfizetésének igazolása az Eladó által aláírt és 2 (kettő) tanú aláírásával ellátott átvételi elismervénynek a Letéteményes [office@drboros.hu](mailto:office@drboros.hu) e-mail címére történő megküldése alapján fogadható el. Az igazolás után a Letéteményes köteles a Bejegyzési Engedélyt öt (5) munkanapon belül az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtani.

## INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI NYILATKOZATOK

15. Felek a jelen Szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Eladó által tett Bejegyzési Engedély földhivatali benyújtásáig, de legkésőbb a jelen Szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig, a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét – az *Inytv. 47/A.§ (1) bekezdésének b) pontja* alapján – függőben tartani szíveskedjen.
16. Felek a jelen Szerződés aláírásával megbízást és meghatalmazást adnak a Letéteményesnek, mint eljáró ügyvédnek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a B400 NAV adatlap kitöltésére és jelen Szerződéssel kapcsolatos képviseletük – különösen a tulajdonjog bejegyzése vonatkozásában – ingatlan-nyilvántartási szerv előtti eljárásban történő ellátására. A megbízást az ügyvéd a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg elfogadja. Felek rögzítik, hogy Letéteményes teljeskörű helyettesítésére jogosult **Dr. Esztergomi Éva** egyéni ügyvéd (székhelye: 1072 Budapest Klauzál tér. 3.; cégkapu 55124944; KASZ:36059655).

## MAGYAR ÁLLAMI VAGYONNAL KAPCSOLATOS NYILATKOZATOK

17. Vevő nyilatkozik, hogy 100%-os arányban a Magyar Állam tulajdonában áll, ezért a Felek rögzítik, hogy Vevő – *az állambáztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény („Áht.”) 37.§ (1) bekezdésének* megfelelően – (pénzfizetésre irányuló) kötelezettséget csak pénzügyi ellenjegyzést követően vállalhat.
18. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen Szerződés megkötése és érvényessége – a *közbeszerzésről szóló 2015. évi CXLIII. törvény („Kbt.”) 9.§ (8) bekezdés a) pontja* alapján – nem szorul közbeszerzési eljárás lefolytatására.

## EGYÉB RENDELKEZÉSEK

19. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés annak mindkét fél általi aláírásának napján lép hatályba.
20. Felek rögzítik, hogy Eladó – a Vételár Vevő általi hiánytalan megfizetését követően az Ingatlant - annak alkotórészeivel és tartozékaival együtt – legkésőbb a Vételár hiánytalan megfizetését követő 15 (tizenöt) napon belül Vevő birtokába köteles bocsátani. A birtokátruházásról a Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek felvenni. Amennyiben Eladó az e pontban foglalt határidőt elmulasztja, úgy a késedelembe esés napjától számítva naponta 50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint késedelmi kötbért köteles Vevő részére megfizetni. Vevő birtokátvételi késedelme az Eladó késedelmét a Vevő késedelmének végéig kizárja. Vevő vállalja továbbá, hogy legkésőbb 2025. január 01. napjáig az Ingatlan kulturális célú használatához szükséges felújítási, fejlesztési célú beruházásokat saját költségén elvégzi.
21. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan érvényes energetikai tanúsítványának száma: **HET-.....**  
Az energetikai tanúsítvány átvételét Vevő jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.
22. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségek, illetékek, díjak terhét, így különösen az ingatlanszerzéssel kapcsolatos visszerthes vagyónátruházási illeték, illetve a tulajdonjogváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésének költségeit a Vevő viseli.
23. Felek jelen Szerződés aláírásával elismerik, hogy őket az eljáró ügyvéd *a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben* meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére, az egyéni ügyvédek és egyszemélyes ügyvédi irodák részére szóló Egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban azonosította, személyes irataikról hozzájárulásukkal másolatot készített, jelen okirat a pénzmosási szabályzat alapján megkövetelt és a 1. számú mellékletben foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza.
24. Vevő kijelenti, hogy különösen fontosnak tartja, hogy a kulturális célú ingatlanhasznosítási feladatai ellátása során az egyes ingatlanok helyszínéül szolgáló települések önkormányzataival,

azok kulturális célú programjainak megvalósításában együttműködést alakítson ki, ezzel is hozzájárulva a település, illetve a régió turisztikai, kulturális célú fejlődéséhez.

Erre tekintettel a Vevő kijelenti és vállalja, hogy az Ingatlant kizárólag a jelen Szerződés Preambulumában már megjelölt, KEKVA tv.-ben foglalt közfeladata, a kulturális célú ingatlanhasznosítás ellátása, így különösen Ujvári Ignác életművének megőrzése és ápolása érdekében kívánja megvásárolni, használni, valamint hasznosítani.

Ezen felül a **Felek megállapodnak**, hogy a Vevő tulajdonjogbejegyzésével egyidejűleg naptári negyedévente legfeljebb 6 (hat) naptári nap időtartamra, évente legfeljebb 24 (huszonnégy) naptári nap időtartamra – a felek a konkrét időpontokról adott év október 31. napjáig kötelesek egymással megállapodni a következő év használatára vonatkozóan - **az Eladó javára ingyenesen 2036. december 31. napjáig terjedő időre Ptk. 5:159. § (1) bekezdése szerint használati jogot, valamint annak biztosítására 2036. december 31. napjáig terjedő időtartamra a Ptk. 5:31. § (1) bekezdése szerinti elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak.**

**Vevő jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Eladó javára az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára használati jog, valamint annak biztosítására 2036. december 31. napjáig terjedő időtartamra elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.**

25. Felek megállapodnak, hogy a Vevőnek a jelen Szerződés 24. pontjában vállalt használati és hasznosítási kötelezettsége megszegése esetére a Vételár 20%-ának megfelelő, 8.280.000,- Ft, azaz nyolcmillió-kettőszáznyolcvanezer forint összegű kötbér fizetését kötik ki, amelyet a Vevő a szerződésszegéstől számított 10 (tíz) munkanapon belül köteles az Eladói bankszámlára történő átutalás útján megfizetni.
26. Felek törvényes képviselői büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Eladó és a Vevő Magyarország területén állandó székhellyel rendelkező, bejegyzett jogi személy, továbbá sem az Eladó, sem a Vevő törvényes képviselőjében eljáró személy cselekvőképessége, sem az Eladó Ingatlan tulajdonjogára vonatkozó elidegenítési, sem a Vevőnek az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó képessége nincs korlátozva.
27. Vevő képviselőjére jogosult büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az általa képviselt gazdálkodó szervezet jelenleg is működik (nem áll végelszámolás alatt, illetve ellene csőd-, felszámolási eljárás, vagy egyéb, a megszüntetésére irányuló, jogszabályban meghatározott eljárás vagy adósságrendezési eljárás nincs folyamatban), lejárt esedékességű, meg nem fizetett köztartozása, továbbá az államháztartás alrendszeréből folyósított támogatásból eredő lejárt és ki nem egyenlített köztartozása nincs.

28. A jelen szerződésre a magyar jog az irányadó. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
29. Jelen Szerződés hét (7) oldalból áll és hét (7) eredeti példányban készült, amely csak írásban és a Felek által közösen módosítható. A jelen Szerződést a Felek elolvasták, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megvitatták, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten kötelezőnek ismerték el.

Kisoroszi, 2021. november ...

---

**Kisoroszi Község Önkormányzata**  
*képv.: Molnár Csaba polgármester*  
**Eladó**

---

**Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
*képv.: Mihály Erzsébet vezérigazgató*  
**Vevő**

Pénzügyileg ellenjegyzem:  
Budapest, 2021. november ...

---

Szigunova Erika  
Gazdasági igazgató

Alulírott **dr. Boros Árpád András ügyvéd** a Dr. Boros Árpád András Ügyvédi Iroda részéről eljárva (székhely: 1137 Budapest, Szent István krt. 22. IV. emelet 4. ajtó; ügyintéző ügyvéd: Dr. Boros Árpád András irodavezető ügyvéd; KASZ: 36057937) a jelen adásvételi szerződés Budapesten, 2021. november ..... napján kelt ellenjegyzésével – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 44. § (1) bekezdés b)-d) pontjai vonatkozásában - tanúsítom az Üttv. 44. § (1) bekezdés a)-d) pontjában foglaltakat.

---

**Dr. Boros Árpád András Ügyvédi Iroda**  
*Képv.: Dr. Boros Árpád András irodavezető ügyvéd*  
KASZ: 36057937