

Kazinczy u. 47.  
(2003. dec. 18)

## **INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

székhely: H-1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

adószám: 15507008-2-42

KSH szám: 15507008751032101

bankszámlaszám: OTP Bank Rt. 11784009-15507008

képviseli: **Hunvald György polgármester**

mint eladó, a továbbiakban, mint *Eladó*,

másrészről a **BÁSTYA PROJEKT Ingatlanfejlesztő és Ingatlanforgalmazó Kft.**

székhely: 1065. Budapest Bajcsy Zs. út 21.IV. em.

levelezési cím: 1065. Budapest Bajcsy Zs. út 21.IV. em.

adószám: 12835249-2-42

cégjegyzékszám: 01-09-705729

bankszámlaszám: 11100104-12835249-01000003

képviseli: **Georgette Avruch ügyvezető igazgató**

mint vevő, a továbbiakban, mint *Vevő*,

között, alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint.

### **1. Az adásvétel tárgya:**

A Fővárosi Kerületek Földhivatalánál **34156. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott belterületi, közigazgatásilag a **Budapest, VII. kerület Kazinczy utca 47. Szám alatt található 554 m2 nagyságú lakóház, udvar, gazdasági épületek megnevezésű tehermentes ingatlan**, a továbbiakban ingatlan.

Felek rögzítik, hogy a hatályos szabályozási terv szerint az épület bontásra kerül.

### **2. Az ingatlanon fennálló jogi és egyéb terhek**

- 2.1. A Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a Fővárosi Önkormányzatnak – jogszabályban előírt – elővásárlási joga van. Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatot az Eladó szerzi be és adja át a Vevőnek.
- 2.2. Az Ingatlan az Eladó képviselő-testülete által elfogadott és jóváhagyott kerületi szabályozási tervvel érintett, ezért azon a mindenkori Vevőt terhelő, az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított – a jelen adásvételi szerződésben megjelölt határidőn belül – beépítési kötelezettség áll fenn.
- 2.3. A Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy az Eladó a Vevő részére az ingatlant is magában foglaló területre vonatkozó 4/2000. (III.09.) Önkormányzati rendeletet (továbbiakban ÖR), továbbá a rendelet mellékletét képező szabályozási tervet átadta. A Vevő a szerződés aláírásával elismeri,

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten mark)*

hogy az ingatlan beépíthetőségére vonatkozó szabályokat részletesen megismerte, azt részletesen tanulmányozta és a jelen szerződést erre tekintettel kötötte meg.

- 2./4. A Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötése előtt az ingatlan közműellátottságáról és a közművek kapacitásáról tájékozódott. Az Eladót az ingatlan szolgáltató közművek bővítésével vagy új közmű bevezetésével kapcsolatosan semmilyen kötelezettség nem terheli, a beruházással összefüggésben felmerülő közmű-bevezetés illetve bővítés a Vevő feladata.
- 2./5. Az ingatlanban 7 lakás van, melyből 5 bérleti joggal terhelt, és 3 nem lakás célját szolgáló helyiség van, amelyek bérleti joggal nem terheltek.
- 2./6. Vevő tudomásul veszi, hogy a szabályozási tervnek megfelelően köteles az 1. pontban jelzett ingatlanon a felépítményt lebontani a birtokba adástól számított három hónapon belül.
- 2./7. Eladó tudomásul veszi, hogy a szabályozási terv szerint elvégezendő telek alakítást követően az 1. Pontban meghatározott ingatlan alapterülete – közterülethez történő leszabályozás miatt – csökken, és az Eladó a közterületre eső területért köteles a Vevőnek 70.000,-Ft/m<sup>2</sup> áron kártalanítást fizetni a telekredezés tárgyában született jogerős határozatok keltétől számított 15 napon belül.

### 3. A vételár, és a fizetési feltételek

- 3./1. A Szerződő Felek kölcsönösen elfogadták egymás tájékoztatását, a Vevő az 1. pontban körülírt ingatlant – miután azt megtekintette, bejárta, állapotát megismerte és elfogadta, továbbá a kerületi szabályozási tervének az ingatlanra vonatkozó konkrét előírásait áttanulmányozta, és tudomásul vette – a jelen adásvételi szerződés aláírásával megvásárolja úgy, hogy annak tulajdonjogát 1/1-ed arányban szerzi meg.
- 3./2. A szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát összesen 68.116.000,-Ft azaz Hatvannyolcmillió száztizenhatezer forintban állapítják meg. A vételár telekértékét 38.780.000,-Ft-ban azaz Harmincnymillió hétszáznyolcvanezer forintban, a felépítmény értékét 29.336.000,-Ft-ban (+ ÁFA), azaz Huszonkilencmillió háromszázharminchatezer forintban + ÁFA állapítják meg.
- 3./3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 3./2. pontban meghatározott vételárát a Vevő attól a naptól számított 10 napon belül köteles megfizetni, amikor Eladó az ingatlan bérloinek 100 %-ával a kiköltözésre vonatkozó közjegyzői okiratban foglalt megállapodást megkötötte.
- 3./4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha a bérlok kiköltözésének költsége meghaladja az 3./2. pontban meghatározott vételárát, úgy a Vevő a többletköltséget az Eladó javára megfizeti. Vevő attól a naptól számított 10 banki napon belül köteles a többletköltséget megfizetni, amikor Eladó a többletköltséget eredményező bérlo-megállapodást Vevő részére bemutatja.

- 3./5. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó a felmerülő többletköltségről Vevőt előzetesen értesíti, és Vevővel előzetesen egyeztet.
- 3./6. Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben Vevő részére átadott bérlok számát, adatait tartalmazó listán felül az ingatlanban további bérlo is található, úgy ezen bérlo kihelyezési költsége Eladót terheli.
- 3./7. Szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az ingatlan vételárának kifizetése banki átutalással történik, és annak kiegyenlítését akkor tekintik szerződésszerűnek, amikor az Eladó számláján ezen összeget a számlavezető pénzintézete jóváírja.

#### **4. Késedelem, szerződésszegés**

- 4.1. A Vevő késedelmes fizetése esetén a Ptk. szerinti – az éves költségvetési törvényben meghatározott mértékű – késedelmi kamat kétszeresét köteles az Eladó részére megfizetni. Az Eladót a Vevő 30 napon túli fizetési késedelme esetén azonnal ellátási jog illeti meg, amely jogát az Eladó a Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja.
- 4.2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéstől elállhatnak, ha a szerződés aláírását követő három éven belül a bérleti jogviszonyok megszüntetésére vonatkozó megállapodások nem jönnek létre.

#### **5. Tulajdonjog átszállása**

- 5.1. Az Eladó kijelenti, hogy amennyiben a Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jogával nem kíván élni, úgy az ingatlan vételárának teljes és hiánytalan kiegyenlítésével egyidejűleg – az átvételt igazoló nyilatkozat aláírásával – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Vevő részére ahhoz, hogy az 1. pontban részletezett ingatlan tulajdonjoga a Vevő javára 1/1-ed tulajdoni arányban – vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.
- 5.2. Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig – beleértve a bérlo megállapodásokból eredő esetleges többletköltséget is – az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. Évi CXLI törvény 17.§. /1/ bek. R. pontja alapján tulajdonjogát fenntartja, és ezen jogának feljegyzését kéri.
- 5.3. A Vevő tudomásul veszi, ha a Budapest Főváros Önkormányzata az elővásárlási jogával él, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre.

#### **6. Birtokba-adás**

- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó az 1. pontban meghatározott ingatlant az utolsó bérlo kihelyezésének napján köteles Vevő birtokába adni. A birtokba adásról szerződő felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

- 6.2. A Vevő a birtokba lépés napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit, valamint viseli a kárveszélyt.

## 7. Szavatosság

Az Eladó kijelenti és egyben szavatolja, hogy:

- a 2. pontban foglalt tájékoztatáson kívül az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, azon harmadik személynek semmilyen, az ingatlan eladását, vagy beépítését akadályozó joga nem áll fenn,
- az ingatlan építési tilalom alatt nem áll, és beépítésére a Vevő által is ismert kerületi és egyéb építési előírásokban foglaltak az irányadók,
- az ingatlant adó- vagy köztartozás nem terheli.

## 8. A Vevő kötelezettségei:

- 8.1. A Vevő vállalja, hogy a jogerős és végrehajtható építési engedély kézhezvételétől számított 2 éven belül az ingatlant – az építési jogszabályoknak, építési előírásoknak, és a szabályozási tervnek megfelelően - beépíti. Ha a Vevő beépítési kötelezettségének 2 év elteltével nem tesz eleget úgy köteles az Eladó részére napi 50.000.- Ft kötbért fizetni. A beépítési kötelezettség akkor minősül teljesítettnek, ha a Vevő az épületre a használatba vételi engedélyt benyújtja.

## 9. A szerződés hatályba lépése

A jelen adás-vételi szerződés akkor lép hatályba, amikor a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozatát az Eladó a Vevő részére – a jelen adásvételi szerződésben meghatározott bármilyen módon - átadja.

## 10. Egyéb rendelkezések

- 10.1. A Felek rögzítik, hogy az Eladó nyilatkozatra jogosult képviselője: Hunvald György polgármester, a Vevő jognyilatkozatra jogosult képviselője: Georgette Avruch. Az Eladó képviselője kijelenti, hogy a 10.8. pontban hivatkozott határozat alapján a jelen adásvételi szerződés megkötésére és aláírására korlátozástól mentesen jogosult, illetőleg erre a szükséges felhatalmazással rendelkezik.
- 10.2. Az értesítéseket a felek szerződésben rögzített címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel, postán, faxon és e-mail útján. A munkaszüneti napon érkezett küldemények a következő munkanapon minősülnek kézbesítettnek. A nem levélben küldött értesítéseket írásban is közölni kell. Az értesítés akkor számít kézbesítettnek, ha az átvétel – az értesítés módjától függően – igazolt.
- 10.3. A tulajdonos változással kapcsolatos költségek és illetékek a Vevőt illetik.

⑨

2/6

M L

- 10.4. A felek egybehangzóan megállapítják, hogy a szerződés megkötését közvetlenül megelőzően a jelen szerződéssel érintett ingatlant bejárják. A Vevő így az ingatlant a megtekintett állapotban vásárolja meg.
- 10.5. A felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen adatot, körülményt vagy tényt a másik fél elől nem titkoltak el, illetve el nem hallgattak, amely a jelen szerződés megkötését és az e szerződéssel kapcsolatos kötelek teljesítését és jogosultságok gyakorlását utóbb korlátozná vagy kizárná. Figyelemmel arra a körülményre, hogy a szerződő felek a jelen megállapodással kapcsolatos valamennyi lényeges kérdéstől egymást tájékoztatták, kijelentik, hogy utóbb egyik szerződő fél sem hivatkozhat a jelen szerződés érvénytelenségére tévedés vagy megtévesztés jogcímén.
- 10.6. Mind az Eladó, mind pedig a Vevő a jelen szerződésben megjelölt képviselői felelősségük tudatában egybehangzóan kijelentik, hogy e szerződés megkötésekor önálló cégjegyzési (aláírási) jogosultságuk fennáll, képviseleti jogkörül korlátozva nincs.  
A Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötésekor nem áll az 1983. évi LXXXI. Törvénnyel módosított, a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi II. törvényben meghatározott csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás hatály alatt.
- 10.7. A felek a jelen megállapodás teljesítésével kapcsolatos jogok gyakorlás, illetve kötelek teljesítése során egymás érdekeinek és a tisztesség követelményeinek figyelembevételével kötelesek eljárni. A szerződő felek egymással az e szerződés teljesítésével kapcsolatosan együttműködni kötelesek.
- Amennyiben a megállapodás teljesítésével vagy értelmezésével összefüggésben a szerződő felek között utóbb jogvita alakulna ki, úgy a szerződő felek a jogvitát kötelesek előzetesen egyeztetni, és megkísérelni, hogy azt egyezséggel rendezzék. Az egyeztetést a másik félnél a jogvita alapjául szolgáló ok vagy körülmény tudomásra jutásáról számított 8 napon belül írásban kérheti az érintett fél.  
Az írásbeli megkeresés alapján a másik érintett fél további 8 napon belül köteles az egyeztetésen részt venni. Az egyeztetésről annak eredményét is magába foglaló írásbeli jegyzőkönyvet kell készíteni.  
A felek egymással szemben kijelentik, hogy az egyeztetés megkísérlése előfeltétele annak, hogy a szerződéssel összefüggő esetleges igényüket bírósági úton érvényesítsék.
- 10.8. A felek kijelentik, hogy az ingatlanok eladására vonatkozó eljárás lebonyolítása minden tekintetben szabályszerűen történt. Az eladásról és a vételárról az Eladó a Gazdasági Bizottság 913/2003. (07.16.) és az 1314/2003. (11.05. GABI) sz. határozataiban döntött.
- 10.9. A felek képviselői a jelen megállapodás aláírásával elismerik, hogy az esetleges jogviták tekintetében magyar bíróság rendelkezik kizárólagos joghatósággal. A felek a jogvita elbírálására a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét, illetve hatáskörét kötik ki.

A felek a jelen adásvételi szerződés – mint akaratukkal mindenben megegyezőt - felolvasás és értelmezés után saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

A Vevő képviselője kijelenti, hogy a magyar nyelvet ismeri, a szerződés tartalmát részére részletesen elmagyarázták, így a szerződéssel teljes egészében tisztában van, annak rendelkezéseit megértette.

A Szerződő felek meghatalmazzák dr. Kohán Éva ügyvédet (1022. Budapest, Hankóczy u. 16.), a jelen szerződés ellenjegyzésére és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletükre.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók.

A jelen adásvételi szerződés 10, azaz tíz eredeti példányban készült, amelyből a Szerződő felek 5-5 példányt kapnak.

Budapest, 2003. december 18.

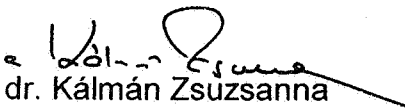
  
Hunvald György  
polgármester

az Önkormányzat, mint eladó  
képviseletében

  
Georgette Avruch  
ügyvezető

Bástya Projekt Kft., mint vevő  
képviseletében


A szerződés a Képviselő-testület döntésének megfelel.

  
dr. Kálmán Zsuzsanna  
jegyző

Ellenjegyzem:

Dr. Kohán Éva  
ügyvéd  
1022. Budapest,  
Hankóczy u. 16.

Budapest, 2003. december 18.

  
Prinzné dr. Kohán Éva  
egyéni ügyvéd  
Tel.: 213-6115, 06-30-990-5858  
Levélcím: 1390 Bn Pf. 162




BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL  
VÁLLALKOZÁSI ÉS VAGYONKEZELÉSI ÜGYOSZTÁLY

Ikt.sz.: 20-288/2004

**NYILATKOZAT**  
a földhivatali bejegyzéshez

Igazolom, hogy a Fővárosi Önkormányzat az egyrészről a Budapest Főváros VII. kerületi Önkormányzat, mint eladó másrészről a Bástya Projekt Ingatlanfejlesztő és Ingatlanforgalmazó Kft. mint vevő között létrejött adás-vételi szerződés (amelynek tárgya a Budapest VII. kerület 34156 hrsz-ú, 554 m<sup>2</sup> alapterületű – Kazinczy u. 47. szám alatti – ingatlan, vételára: 68.116.000,-Ft + a felépítmény után számított ÁFA) tekintetében az 1991. évi XXXIII. tv. 39 § (2) - ben biztosított elővásárlási jogával nem kíván élni.

Budapest, 2004. január 30.

  
Gy  
Király Péter  
ügyosztályvezető  
a Főpolgármestertől  
átruházott hatáskörben