

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

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

Székhely: H-1073 Budapest Erzsébet krt. 6.

Adószám: 15507008-2-42

KSH szám: 15507008751032101

Bankszámlaszám: OTP Bank Rt. 11784009-15507008

Képviseli: **Dr. Szabó Zoltán polgármester**

mint eladó, a továbbiakban mint eladó,

másrészről a **Dohány 50-52. Projekt Kft.**

székhely: 1065. Budapest Bajcsy Zs. út 21.

levelezési cím: Budapest 1399. Pf. 701-421

adószám: 12751909-2-42

cégjegyzékszám: 01-09-701744

bankszámlaszám: INTER-EUROPA BANK 1055 Budapest Szabadság tér 15.

11100104-12751909-01000003

képviseli: **Mező Józsefné ügyvezető igazgató**

mint vevő, továbbiakban, mint vevő,

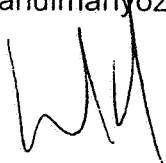
között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Az adásvétel tárgya:

Az eladó kizárólagos, 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál **34421** helyrajzi szám alatt nyilvántartott belterületi, a Budapest, VII. kerület, **Dohány utca 52.** szám alatt található 357 m² nagyságú beépített ingatlan (továbbiakban ingatlan). Az ingatlanon kétszintes lakóépület áll.

2. Az ingatlanon fennálló jogok és kötelezettségek

- 2.1. A Vevő tudomásul veszi, hogy az adás-vétel 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. Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy az Eladó részére az ingatlant is magában foglaló területre vonatkozó 18/1999. (VI.15.) Önkormányzati rendeletet (továbbiakban ÖR), továbbá a rendelet mellékletét képező szabályozási tervet átadta. A Vevő a szerződés aláírásával elismeri, hogy az ingatlan beépíthetőségére vonatkozó szabályokat részletesen megismerte, azt részletesen tanulmányozta és a jelen szerződést erre tekintettel kötötte meg.

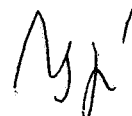


Mező Józsefné

ügyvéd

Szalay u. 3. II/2.

122 5063



- 2.5. Az ingatlanban 4 darab lakás és 2 darab nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogával terhelt.

3. Az Adás-vétel

- 3.1. A jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megveszi az 1. pontban meghatározott lakóépületet annak minden alkotó részével és tartozékával együtt a felek által kialakított 58.557.500 Ft, azaz Ötvennyolcmillió-ötszázötvenhetesezer-ötszáz forint vételárért.

A vételárból:

a teleknek:	41.980.000.-
a lakásoknak:	8.000.000.-
a nem lakás céljára szolgáló helyiségeknek:	6.862.000.-
+ ÁFA	1.715.500.- Ft

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

- 3.2. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan vételárát állapotával, és jogi helyzetével arányosnak tartja. A Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant megtekintette, az ingatlan közműellátottságát és a közművek kapacitását ismeri. Az Eladót az ingatlant szolgáló közművek bővítésével vagy új közmű bevezetésével kapcsolatosan semmilyen kötelezettség nem terheli, a beruházással összefüggésben felmerülő közmű-bevezetés, illetve bővítés a Vevő feladata.
- 3.3. Az ingatlan – a 2. pont szerinti, Vevő által ismert jogokat kivéve – per-, teher- és igénymentes.

4. A vételár megfizetésének módja és feltételei

- 4.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a 3.1. pontban meghatározott vételárát Vevő attól a naptól számított 10 napon belül köteles megfizetni, amikor Eladó az ingatlan bérlőinek, használóinak 100 %-ával a kiköltözésre vonatkozóan közjegyzői okiratban foglalt megállapodást megkötötte.
- 4.2. A Vevő vállalja, ha a vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettségét megszegi, akkor a 11. napon az Eladónak a vételár 10 %-ának megfelelő összegű kötbért fizet.
- 4.3. A Szerződő Felek megállapodnak abban, ha a bérlők kiköltöztetésének költsége meghaladja a 3.1. pont szerint számított vételárát, úgy a Vevő a többletköltséget az Eladó javára megfizeti. A Vevő attól a naptól számított 10 banki napon belül köteles a többletköltséget megfizetni, amikor eladó a többletköltséget eredményező bérlő megállapodást a Vevő részére bemutatja.

dr. Kohán Éva
ügyvéd

1059 Budapest, Szabó utca 2. II/2
Tel: 06-20-112-5001

- 4.4. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó a felmerülő többletköltségről a Vevőt előzetesen értesíti és a Vevővel előzően egyeztet.
- 4.5. A vételár megfizetése akkor minősül teljesítettnek, amikor az Eladó számláján a vételárat a számlavezető pénzintézet jóváírja.

5. Késedelem, szerződésszegés, ellátási jogok

- 5.1. 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.
- 5.2. A Vevő a szerződéstől elállhat, ha a bérleti jogviszonyok megszüntetésére vonatkozó bérleti megállapodások, a jelen szerződés hatálybalépésétől számított 18 hónap alatt nem fejeződik be.

6. Hozzájárulás a tulajdonjog bejegyzéshez, a tulajdonjog fenntartása

- 6.1. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az Eladó a vételár hiánytalan megfizetéséig – beleértve a bérleti-megállapodásokból eredő esetleges többletköltségeket is – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. Évi CXLI törvény 17. § (1) bekezdés r. pontja alapján tulajdonjogát fenntartja és ezen jogának feljegyzését kéri.
- 6.2. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog fenntartásának törlésére irányuló nyilatkozatát attól a naptól számított 3 napon belül megadja, amikor a Vevő a 4.5. pont szerint a vételára megfizett.

7. Birtokba-adás

- 7.1. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó az 1. pontban meghatározott ingatlant attól a naptól számított 30 napon belül köteles a Vevő birtokába adni, amikor a vételár – beleértve az esetleges bérleti-megállapodásokból eredő többletköltséget is – az Eladó banki számláján jóváírásra került. A birtokba adásról a szerződő felek jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 7.2. A Vevő a birtokba lépés napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit, valamint viseli a kárveszélyt.

W4

dr. Kohán Éva
Ügyvéd
1055 Bp., Szalay u. 3. II/2
Tel /Fax: 132-5063

8. 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 – az adás-vételi szerződés idején rajta álló épület lebontását követően beépíthető, 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.

9. A Vevő kötelezettségei:

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.

10. 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.

11. Egyéb rendelkezések

11.1. A Felek rögzítik, hogy az Eladó nyilatkozatra jogosult képviselője: dr. Szabó Zoltán polgármester, a Vevő jognyilatkozatra jogosult képviselője: Mező Józsefné. Az Eladó képviselője kijelenti, hogy a 11.8. pontban hivatkozott határozatai alapján a jelen adásvételi szerződés megkötésére és aláírására korlátozástól mentesen jogosult, illetőleg erre a szükséges felhatalmazással rendelkezik.

11.2. 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.

11.3. A tulajdonos változással kapcsolatos költségek és illetékek a Vevőt illetik.

11.4. 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.

dr. Kovács Éva
ügyvéd

1055 Bp., Szalay u. 3. II/2
Tel./Fax: 132 5063

- 11.5. 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 kötelemények 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.

- 11.6. 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 XL. törvényben meghatározott csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt.

- 11.7. A felek a jelen megállapodás teljesítésével kapcsolatos jogok gyakorlás, illetve kötelemények 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.

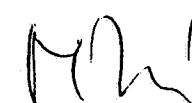
Az írásbeli megkeresés alapján a másik érintett fél további 8 napon belül köteles az egyeztetésen részt venni. Az egyeztetésről annak eredményét is magába foglaló írásbeli jegyzőkönyvet kell készíteni.

A felek egymással szemben kijelentik, hogy az egyeztetés megkísérlése előfeltétele annak, hogy a szerződéssel összefüggő esetleges igényüket bírósági úton érvényesítsék.

- 11.8. A felek kijelentik, hogy az ingatlanok eladására vonatkozó eljárás lebonyolítása minden tekintetben szabályszerűen történt. Az eladásról és a vételárról az Eladó Gazdasági Bizottsága 1079/2001.(07.18.), 1143/2001.(08.01.) és a 1245/2001.(08.29.) számú határozataiban döntött.



dr. Kónya Éva
Ügyvéd
1052 Bp., Szalay u. 3. II/2
T./F: 132-5063



11.9. 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, helyben hagyólag aláírták.

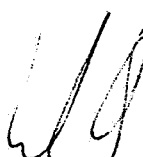

A Vevő képviselője kijelenti, hogy a magyar nyelvet ismeri, a szerződés tartalmát részére részletesen elmagyarázták, így a szerződéssel teljes egészében tisztában van, annak rendelkezéseit megértette.


A Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Kohán Éva ügyvédet (1055 Budapest, Szalay u. 3. II.2.) a jelen szerződés ellenjegyzésére és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletükre.

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

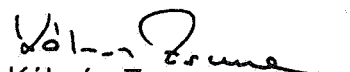
A jelen adásvételi szerződés 10, azaz tíz eredeti példányban készült, amelyből a Szerződő felek 5-5 példányt kapnak.

Budapest, 2002. január



 Budapest Fővárosa VII. kerület
 Önkormányzata képviseletében
 Dr. Szabó Zoltán polgármester



 Dohány 50-52. Projekt Kft
 képviseletében
 Mező Józsefné ügyvezető igazgató

A szerződés a Gazdasági Bizottság határozatainak megfelel.


 Dr. Kálmán Zsuzsanna
 jegyző

Ellenjegyzem:

Budapest 2002. január


 dr. Kohán Éva
 ügyvéd
 1055 Bp., Szalay u. 3. II/2
 Tel./Fax. 132 5063