

2002.08.30.

Dohány u. 50

1

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 u. 50-52. Projekt Kft.**

székhely: 1065. Bajcsy Zs. út 21.

levelezési cím: Budapest 1399. Pf. 701-421

KSH szám: 12751909-7012-113-01

adószám: 12751909-2-42

cégjegyzékszám: 01-09-701744

bankszámlaszám: INTEREUROPA Bank 1055. BP. 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:

1.1. Az Eladó kizárólagos, 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál 34422/0/A/2. helyrajzi szám alatt nyilvántartott belterületi, a Budapest, VII. kerület, Dohány u. 50. Fsz. 1. szám alatti 1 szoba 22. m² alapterületű öröklakás ingatlan a társasházi alapító okiratban meghatározott egyéb helyiségekkel.


Az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból 329/10000-d tulajdoni hányad tartozik.

1.2. Az Eladó kizárólagos, 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál 34422/0/A/3. helyrajzi szám alatt nyilvántartott belterületi, a Budapest, VII. kerület, Dohány u. 50. I.em.1. szám alatti 3,5 szoba 96 m² alapterületű öröklakás ingatlan a társasházi alapító okiratban meghatározott egyéb helyiségekkel.

Az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból 1165/10000-d tulajdoni hányad tartozik.

1.3. Az Eladó kizárólagos, 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál 34422/0/A/7. helyrajzi szám alatt nyilvántartott belterületi, a Budapest, VII. kerület, Dohány u. 50. II.em.2. szám alatti 2 szoba 57 m² alapterületű öröklakás ingatlan a társasházi alapító okiratban meghatározott egyéb helyiségekkel.

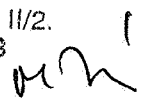
Az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból 852/10000-d tulajdoni hányad tartozik.


dr. Kohán Éva

ügyvéd

1055 Bp., Szalay u. 3. II/2.

Tel/Fax: 132-5063



- 1.4. Az Eladó kizárólagos, 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál 34422/0/A/8. helyrajzi szám alatt nyilvántartott belterületi, a Budapest, VII. kerület, Dohány u. 50. II.em.3. szám alatti 2 szoba 56 m² alapterületű öröklakás ingatlan a társasházi alapító okiratban meghatározott egyéb helyiségekkel.

Az ingatlanhoz a társasházi közös tulajdonból 837/10000-d tulajdoni hányad tartozik.

A továbbiakban ingatlanok.

2. Az ingatlanon fennálló jogok és kötelezettségek

Az ingatlanok bérleti joggal terheltek.

A Vevő az. 1. pontban részletezett lakásokat azért vásárolja meg, mert a vételt követően a felépítményt saját költségén lebontja, az üres telken lakóházat épít.

3. Az Adás-vétel

- 3.1. A jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint Eladó eladja, Vevő pedig 1/1-ed tulajdoni arányban megveszi az 1.1. pontban meghatározott ingatlant a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányaddal együtt a felek által kialkudott 3.425.000 Ft, azaz: Hárommillió-négyszázhuszonötezer forint vételárért.
- 3.2. A jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint Eladó eladja, Vevő pedig 1/1-ed tulajdoni arányban megveszi az 1.2. pontban meghatározott ingatlant a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányaddal együtt a felek által kialkudott 16.945.000 Ft, azaz: Tizenhatmillió-kilencszáznegyvenötezer forint vételárért.
- 3.3. A jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint Eladó eladja, Vevő pedig 1/1-ed tulajdoni arányban megveszi az 1.3. pontban meghatározott ingatlant a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányaddal együtt a felek által kialkudott 9.864.000 Ft, azaz: Kilencmillió-nyolcszázhatvannégyezer forint vételárért.
- 3.4. A jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint Eladó eladja, Vevő pedig 1/1-ed tulajdoni arányban megveszi az 1.4. pontban meghatározott ingatlant a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányaddal együtt a felek által kialkudott 9.206.000 Ft, azaz: Kilencmillió-kettőszázhatyvenöt ezer forint vételárért.
- 3.5. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlanok vételárát állapotával, és jogi helyzetével arányosnak tartja. A Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanokat megtekintette.
- 3.6. Az ingatlanok – a 2. pont szerinti, Vevő által ismert jogokat kivéve – per-, teher- és igénymentesek.

dr. Kohán Éva

ügyvéd

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

4. A vételár megfizetésének módja és feltételei

- 4.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy a 3.1., 3.2., 3.3. és 3.4. pontokban meghatározott vételárat a Vevő attól naptól számított 10 napon belül köteles megfizetni, amikor az Eladó az ingatlanok bérletével a kiköltöztetésre vonatkozóan a közjegyzői okiratban foglalt – végrehajtási záradékkal ellátott - megállapodásokat 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 bérlet kiköltöztetésének költsége meghaladja a 3.1., 3.2., 3.3. és 3.4. pontok szerint számított vételárat, 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 bérlet megállapodást a Vevő részére bemutatja.
- 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 pénzügyi intézmény 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 jogviszony megszüntetésére vonatkozó bérlet-megállapodás 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 az 1.1., 1.2., 1.3. és 1.4. pontban részletezett ingatlanokra vonatkozóan a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az Eladó a vételár hiánytalan megfizetéséig – beleértve a bérlet-megállapodásból 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.



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



- 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 3.1., 3.2., 3.3. és 3.4. pont szerint a vételárat és a többletköltséget (4.3. pont) megfizette.

7. Birtokba-adás

- 7.1. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó az 1. pontban meghatározott ingatlanokat attól a naptól számított 30 napon belül köteles a Vevő birtokába adni, amikor a vételár – beleértve az esetleges bérlet-megállapodásból 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.

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. Egyéb rendelkezések

- 10.1. 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 10.8. pontban hivatkozott határozat alapján a jelen adásvételi szerződés megkötésére és aláírására korlátozástól mentesen jogosult, illetőleg erre a szükséges felhatalmazással rendelkezik.



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



- 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.
- 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.



dr. Kóháti Éva
ügyvéd

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



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 Gazdasági Bizottsága 1079/2001.(07.18.) és az 1245/2001. (08.29.) számú 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 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 (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. augusztus „30”

Budapest Főváros VI. kerület
Önkormányzata képviseletében
Dr. Szabó Zoltán polgármester



Mező József
Dohány u. 50-52. Projekt Kft.
képviseletében

Mező Józsefné ügyvezető igazgató

A szerződés a Gazdasági Bizottság határozatainak megfelel.

Dr. Kálmán Zsuzsanna
jegyző

Ellenjegyzem:

Budapest 2002. augusztus „ ”

dr. Kohán Éva
ügyvéd

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