

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

ami létrejött egyrészről **Budapest Főváros VII. kerület, Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01; adószáma: 15735708-2-42; képviseli: Vattamány Zsolt polgármester), mint eladó (az „Eladó”) megbízásából és képviseletében eljáró **ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodó Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített cégnév: ERVA Nonprofit Zrt.) (1071 Budapest, Damjanich utca 12.; cégjegyzékszáma: 01-10-043258; statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01; adószáma: 12194528-2-42; képviseli: Dr. Csomor Sándor vezérigazgató), mint megbízott (a „Megbízott”), másrészről a **Dekor Classic '97 Textilkereskedelmi Kft.** (cégjegyzékszáma: Cg.01-09-670156; adószám: 12347166-2-42; statisztikai számjele: 12347166-4641-113-01; székhely: 1072 Budapest, Dob utca 6.; képviseli Emri Béla ügyvezető (magyar állampolgár), képviselet módja: önálló), mint vevő (a „Vevő”) (Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen a „Felek”) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

- 1) Felek rögzítik, hogy a Budapesti 2.Számú Földhivatal (a „Földhivatal”) által 2014. november 25. napján kiadott nem hiteles tulajdoni lap másolatból megállapíthatóan Eladó kizárólagos tulajdonosa a Budapest VII. kerület 34221/0/B/2 hrsz alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint természetben a Budapest VII. kerület, Dob utca 6. pinceszint Ü-2. és földszint Ü-2. szám alatti összesen 268 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlet megnevezésű helyiségnek a közös tulajdonú részekből hozzátartozó 1886/10.000 tulajdoni hányaddal (a továbbiakban „Ingatlan”). Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonjoga az Ingatlan tulajdoni lapja II. részének 1. pontja alatt 75346/5/2006/06.02.23 határozatszám (jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1.§) került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap másolatból megállapítható tulajdoni állapot a valóságnak megfelel, és ezen kijelentéséért szavatol. Felek rögzítik, hogy bár a tulajdoni lap másolatból nem állapítható meg, a társasház szervezeti és működési szabályzata is rögzíti, hogy a Dob utca 6. szám alatti társasház 16098 műemléki törzsszámon nyilvántartott egyedileg védett műemlék, azonban az épületet műemlékké nyilvánító 13/2005.(IV.4.) NKÖM rendelet (2.§) a Magyar Állam részére elővásárlási jogot nem kötött ki.
- 2) Felek rögzítik, hogy Eladó, mint bérbeadó és Vevő, mint bérlő 2000. március 13. napján bérleti szerződést kötöttek az Ingatlanra (a szerződéskötés időpontjában az Ingatlan még osztott ingatlan volt, három részként volt nyilvántartva, így a Vevő három külön bérleti szerződést kötött), mely szerződésből megállapíthatóan a bérbeadói hozzájárulást Eladó Polgármesteri Hivatala adta, a hozzájárulás kelte: 00.03.03, száma: 387/2/99.X; a bérlet tartama: 00.02.01.01-től határozatlan ideig. Felek rögzítik, hogy Vevő a hivatkozott bérleti szerződés alapján jelen adásvételei szerződés aláírásának időpontjában is bérlője és birtokosa az Ingatlannak.
- 3) Felek rögzítik, hogy Vevő 2013. június 20. napján vételi szándéknyilatkozatot írt alá az Ingatlan vonatkozásában, és szándéknyilatkozatát megküldte a Megbízottnak.
- 4) Eladó kijelenti, hogy az Eladó Képviselő-testületének 18/2012.(IV.27.) önkormányzati rendelete (a „Rendelet”) 10.§ (2) bekezdése alapján megrendelésére a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA Kft. (1039 Budapest, Széchenyi utca 4.) 2013. szeptember 02. napján ingatlanforgalmi értékbecslést készített az Ingatlan vonatkozásában, mely szerint az Ingatlan megállapított piaci-forgalmi értéke 29.800.000.-Ft, azaz huszonkilencmillió-nyolcszázezer forint.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat
eladó megbízásából és képviseletében eljáró
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.

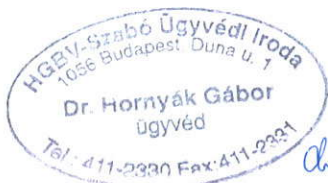
Képviseletében:

Dr. Csomor Sándor vezérigazgató

Ellenjegyzem:

Budapest, 2014. november 25.

.....
Dekor Classic '97 Kft. – vevő
képvisele: Emri Béla ügyvezető



Az értékbecslés az épület vonatkozásában rögzíti, hogy statikai problémákra utaló repedések nem tapasztalhatók; az épület vízszigetelése elöregedett, funkcióját már nem tudja betölteni, emiatt a pincében és a felmenő falakon kismértékű vizesedések tapasztalhatók, beázásokról nincs információ; az utcai homlokzatról a vakolat helyenként, míg az udvari homlokzatról több helyen is levált; a függőfolyosók szerkezetei elöregedtek; a tető állapota korának megfelelő; az épületgépészet avult, általános felülvizsgálata, javítása indokolt; a meglévő hálózatok a funkciójukat be tudják tölteni, az üzemeltetés e tekintetben biztosított; az épületről összességében rögzíthető, hogy korának megfelelő általános műszaki állapotban van, felújítása indokolt; az épület karbantartása esetleges, a műszakilag indokolt felújítási ciklusok nem kerültek betartásra; generális, mindenre kiterjedő (szerkezeti, építészeti, gépészeti- és közműellátási) felújítása indokolt.

Az értékbecslés rögzíti, hogy az Ingatlan az épület földszintjén helyezkedik el, megközelíteni közvetlenül az utcáról lehet, a helyiségcsoport bejárata az üzlettérbe nyílik, innen nyílik az iroda, az irodán át közelíthető meg a varroda rész, amin áthaladva a vizes blokkok, konyha, szabászat és a pincelejárát érhető el, a pincelejárát egy előtérbe nyílik, amin keresztül a raktárba jutunk; az üzlet dél-keleti fekvésű, az üzlettér utcai üvegeportállal rendelkezik, a bejárati ajtó fémszerkezetű, a homlokzati nyílászárók fém keretes üvegeportálok, a belső ajtók faszervezetűek; a burkolatok és felületképzések részben jó, részben kopott állapotúak; a helyiségcsoport fűtését cirkó gázkazán biztosítja, a melegvízellátás elektromos üzemű bojlerrel történik; gázóra, villanyóra van, vízóra nincs; az üzlet műszaki állapota összességében megfelelő; a bérlő által a bérleti időszak alatt végzett beruházások: elektromos- és vízhálózat felújítása, gázkazán, bojler cseréje, homlokzati nyílászárók felújítása, bejárati ajtó üvegezésének cseréje, világítás korszerűsítése, burkolatcsere, festés; az épület falszerkezete és gépészete nagyon rossz állapotú, a pincehelyiség folyamatosan vizesedik, állandó dohos szag érződik, így a pincehelyiséget csak korlátozottan lehet használni; a földszinti helyiségekben is állandó probléma a vizesedés a szomszédos épület (Dob utca 4.) udvara felől.

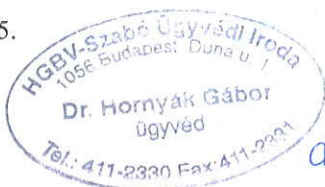
Eladó kijelenti, hogy megrendelésére a SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA Kft. (1039 Budapest, Széchenyi utca 4.) a 2013. szeptember 02. napján készült ingatlanforgalmi értékbecslést 2014. április 16. napján aktualizálta. Az értékbecslés aktualizálásában a szakértők rögzítették, hogy a kapott szóbeli információk alapján az ingatlanon semmilyen változás nem történt az elmúlt időszakban, így ismételt helyszíni szemlére nem került sor. Kijelentették tehát, hogy sem az ingatlanon, sem az ingatlanpiacon (stagnáló piac) olyan mértékű változás nem történt, mely a korábbiakban megállapított érték módosítását indokolná, az ingatlan korábbiakban megállapított értéke (29.800.000.-Ft) továbbra is érvényes.

- 5) Vevő 2014. április 17. napján kelt írásbeli nyilatkozatában akként nyilatkozott, hogy az Ingatlan forgalmi értékét 32.450.000.-Ft, azaz harminckétfélmillió-négyszázötvenezer forintban fogadják el, és kérték a vételárat ezen érték figyelembe vételével határozzák meg.
- 6) Felek rögzítik, hogy Megbízott előterjesztést készített az Eladó Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 2014. április 25-i rendkívüli ülésére, melyben rögzítette, hogy Vevő vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt Ingatlan (helyiségegyüttes) vonatkozásában. Az elkészített értékbecslés szerint az Ingatlan forgalmi értéke 29.800.000.-Ft, azaz huszonkilencmillió-nyolcszázezer forint. A 65/2014.(II.10.) számú Képviselő-testületi határozat D.) bek. 1.) pontja kimondja, hogy a nem lakás célú helyiségeknél minden esetben a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság, illetve a Képviselő-testület egyedi döntése szükséges az elidegenítéshez; Belső-Erzsébetvárosban (Károlyi krt. – Király u. – Erzsébet krt. – Rákóczi út által határolt tömb) nem lakás célú helyiség elidegenítésére kizárólag abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a helyiség forgalmi értéke meghaladja a bérlője által jelenleg fizetett havi bérleti díj és az Önkormányzat által fizetett közös költség különbözetének a 120-szorosát (tehát 10 éven belül nem térülne meg), vagy a bérlő olyan forgalmi érték elfogadására tesz nyilatkozatot, amely forgalmi érték meghaladja a jelenleg fizetett bérleti díj és az Önkormányzat által fizetett közös költség különbözetének a 120-szorosát.

Budapest Főváros VII. kerület-Erzsébetváros Önkormányzat
eladó megbízásából és képviseletében eljáró
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.
Képviseletében:

Dr. Csomor Sándor vezérigazgató

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. november 25.



Dekor Classic '97 Kft. – vevő
képviseli: Emri Béla ügyvezető

Jelen esetben a bérleti díj és a közös költség különbözetének 120-szorosa 32.446.080.-Ft, azaz harminckétfélmillió-négyszáznegyvenhatezer-nyolcvan forint. Azonban a bérlő 32.450.000.-Ft, azaz harminckétfélmillió-négyszázötvenezer forint forgalmi érték elfogadására tett írásbeli nyilatkozatot, azaz az általa elfogadott forgalmi érték meghaladja a jelenleg fizetett bérleti díj és az Önkormányzat által fizetett közös költség különbözetének 120-szorosát.

Az Eladó Képviselő-testületének az Eladó tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 18/2012.(IV.27.) számú rendelete 28.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a helyiség vételára a tulajdonosi jogok gyakorlója által jóváhagyott forgalmi érték 70%-a, ha a bérlő és jogelődje bérleti jogviszonya 10 vagy annál több éve megszakítás nélkül fennáll. Ezt figyelembe véve a helyiség vételára 22.715.000.-Ft.

- 7) Eladó Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 379/2014.(04.25.) számú határozatával úgy döntött, hogy
- (i) az Ingatlant elidegenítésre kijelöli, és engedélyezi annak elidegenítését a helyiség jelenlegi bérlője, a Vevő részére. A vételár a 18/2012.(IV.27.) számú rendelete 28.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a forgalmi érték 70%-a. A Vevő, mint bérlő által elfogadott forgalmi érték 32.450.000.-Ft, azaz harminckétfélmillió-négyszázötvenezer forint, **a vételár 22.715.000.-Ft, azaz huszonkétfélmillió-hétszáztizenötezer forint.**
 - (ii) Vevő a vételárat az adásvételi szerződés aláírásáig tartozik megfizetni az Eladó számára.
 - (iii) a szerződés aláírása napján a bérleményt díjhátralék és egyéb fizetési kötelezettség nem terhelheti, amelyet a Vevőnek hitelt érdemlő módon kell igazolnia az Eladó felé.
 - (iv) a Vevő az adásvételi szerződés aláírásáig köteles nyilatkozni arról, hogy átlátható szervezetnek minősül.
 - (v) abban az esetben, ha a bérlő a határozat kézhezvételétől számított 90 napon belül az adásvételi szerződést nem köti meg, a határozat a hatályát veszti.
- 8) Felek rögzítik, hogy Eladó megbízásából a Megbízott 2014. május 27. napján eladási ajánlatot tett a Vevőnek, mint bérlőnek a 32.450.000.-Ft, azaz harminckétfélmillió-négyszázötvenezer forint forgalmi érték alapul vételével a Rendelet 28.§. (1) bekezdés b) pontja szerint meghatározott, és az Eladó Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága határozatával jóváhagyott 22.715.000.-Ft, azaz huszonkétfélmillió-hétszáztizenötezer forint vételáron azzal, hogy amennyiben Vevő az eladási ajánlatot elfogadja, úgy a vételárat az adásvételi szerződés aláírásáig tartozik megfizetni az Eladónak.

Az eladási ajánlatot a Vevő a tértivevényből megállapíthatóan 2014. június 02. napján átvette.

- 9) Vevő 2014. július 21. napján kelt és a Megbízott által 2014. július 23. napján érkeztetett írásbeli nyilatkozatában kijelentette, hogy a megküldött eladási ajánlatot elfogadja, a vételt részben saját tőkéből, részben banki hitelből kívánja teljesíteni.
- 10) Felek rögzítik, hogy Megbízott előterjesztést készített az Eladó Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 2014. augusztus 5-i rendkívüli ülésére, melyben rögzítette, hogy Vevő vételi kérelmet nyújtott be az általa bérelt Ingatlan (helyiségegyüttes) vonatkozásában. A kérelem előterjesztésre került, és a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság úgy döntött, hogy az Ingatlant elidegenítésre kijelöli, és engedélyezi annak elidegenítését az Ingatlan jelenlegi bérlője, a Vevő részére. A határozat szerint a vételár a 18/2012.(IV.27.) számú rendelet 28.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a forgalmi érték 70%-a. A Vevő, mint bérlő által elfogadott forgalmi érték 32.450.000.-Ft, azaz harminckétfélmillió-négyszázötvenezer forint, a vételár 22.715.000.-Ft, azaz huszonkétfélmillió-hétszáztizenötezer forint. A fenti határozatot a bérlő 2014. július 21. napján kelt levelében elfogadta, azonban a vételár egy részét banki hitelből kívánja fedezni, ezért szükséges a fenti határozat módosítása.

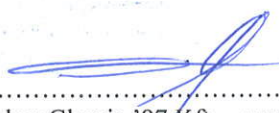
Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat
eladó megbízásából és képviselőjében eljáró
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.

Képviselőjében:


Dr. Csomor Sándor vezérigazgató


Ellenjegyzem:

Budapest, 2014. november 25.


Dekor Classic '97 Kft. – vevő
képviseli: Emri Béla ügyvezető


Dr. Hornyák Gábor
ügyvéd
Tel: 411-2330 Fax: 411-2331

A 18/2012.(IV.27.) számú rendelet 28.§ (2) bekezdése szerint amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg, az adásvételi szerződésben – 90 napos fizetési határidő kikötése mellett – az Önkormányzat a tulajdonjogát fenntartja. Ez esetben a vevő a nettó vételár 10%-át foglaló címén köteles megfizetni az eladó részére. Ha a teljes vételárat a vevő az adásvételi szerződés aláírását követő 90 napon belül nem fizeti meg, kérelmére a fizetési határidő további 30 nappal meghosszabbítható.

- 11) Eladó Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 893/2014.(08.05.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Ingatlan elidegenítése tárgyában hozott 379/2014.(04.25.) számú határozatát a vételár megfizetése tekintetében történő alábbi módosítással fenntartja:

(i) A Vevő, mint bérlő által elfogadott forgalmi érték 32.450.000.-Ft, azaz harminckétfélmillió-négyezerötvenezer forint, **a vételár 22.715.000.-Ft, azaz huszonkétfélmillió-hétszázötvenezer forint, melynek egy részét a Vevő banki hitelből fizet meg.**

(ii) Vevőnek a vételár 10%-át, 2.271.500.-Ft, azaz kétfélmillió-kétszázhetvenegyezer-ötszáz forintot foglalóként az adásvételi szerződés megkötéséig, a vételár fennmaradó részét 90 napon belül kell megfizetnie az Eladó számára.

- 12) Felek rögzítik, hogy Eladó megbízásából a Megbízott 2014. augusztus 25. napján eladási ajánlatot tett a Vevőnek, mint bérlőnek a 32.450.000.-Ft, azaz harminckétfélmillió-négyezerötvenezer forint forgalmi érték alapul vételével a Rendelet 28.§. (1) bekezdés b) pontja szerint meghatározott, és az Eladó Képviselő-testülete Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága határozatával jóváhagyott 22.715.000.-Ft, azaz huszonkétfélmillió-hétszázötvenezer forint vételáron azzal, hogy amennyiben Vevő az eladási ajánlatot elfogadja, úgy a vételár 10%-át, azaz 2.271.500.-Ft, azaz kétfélmillió-kétszázhetvenegyezer-ötszáz forintot foglalóként az adásvételi szerződés megkötéséig, a vételár fennmaradó részét 90 napon belül kell megfizetni.

Az eladási ajánlatot a Vevő a tértivevényből megállapíthatóan 2014. augusztus 27. napján átvette.

- 13) Vevő az eladási ajánlatot az Eladó ajánlati kötöttségének fennállása alatt 2014. október 01. napján kelt írásbeli nyilatkozatával elfogadta az Eladó eladási ajánlatát, és nyilatkozott, hogy az Ingatlant az eladási ajánlat szerinti feltételekkel meg kívánja vásárolni.

Vevő 2014. november 25. napján kelt írásbeli nyilatkozatával kijelentette, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1.b) pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

A Vevő által elfogadott eladási ajánlatnak megfelelően Felek a közöttük az Ingatlan adásvétele tárgyában létrejött megállapodást az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alaki és tartalmi követelményeknek megfelelően jelen szerződésbe foglalják.

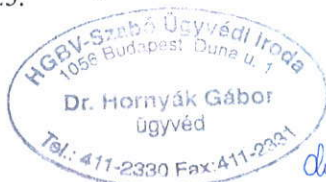
- 14) Eladó kijelenti, hogy az Nvt. 14. § (2) bekezdése és (4) bekezdése alapján – figyelemmel Magyarország 2014. évi központi költségvetéséről szóló 2013. évi CCXXX. törvény 6.§ (5) bekezdés c) pontjára – a jelen szerződésben rögzített jogügylet vonatkozásában a **Magyar Államot törvényi elővásárlási jog** illeti meg. Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése szerint a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. jogosult. Eladó vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződést, mint teljes körű vételi ajánlatot a jelen szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül tértivevényes küldeményként az elővásárlásra jogosult részére megküldi vagy igazolható módon személyesen kézbesíti azzal a felhívással, hogy az MNV Zrt. a Magyar Államot megillető elővásárlási jogot az elővásárlási felhívás személyes kézbesítése esetén a jelen szerződés kézhezvételét követő, postai küldeményként történő feladása esetén a feladást követő 35 napon belül jogosult gyakorolni. Felek egyezően kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult Magyar Állammal szemben hatálytalan (relatív hatálytalanság).

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat
eladó megbízásából és képviselőtében eljáró
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.

Dr. Csomor Sándor vezérigazgató

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. november 25.

Dekor Classic '97 Kft. – vevő
képviseli: Emri Béla ügyvezető



Felek egyezően rögzítik, hogy az elővásárlási felhívásban rögzíteni kell, hogy az elővásárlásra jogosult Magyar Állam e jogát az Ingatlan bérlő által elfogadott forgalmi értéke, azaz nettó 32.450.000.-Ft (harminckétf millió-négyszázötvenezer forint) vételárként történő megfizetése ellenében jogosult gyakorolni.

Felek egyezően rögzítik továbbá azt is, hogy az elővásárlási felhívásban azt is rögzíteni kell, hogy az elővásárlásra jogosult Magyar Állam az Ingatlant csak a Vevővel mint bérlővel fennálló, a 2.) pontban írt bérleti jogviszonnyal terheltlen tudja megvásárolni, ugyanis ezen bérleti szerződés a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlása esetén továbbra is fennmarad.

Felek egyezően rögzítik, hogy amennyiben az MNV Zrt. az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló jogvesztő határidőn belül e jogáról írásban kifejezetten lemond (nemleges nyilatkozat), vagy nem nyilatkozik (hallgatás), úgy a jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben is hatályossá válik. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozatáról, vagy a nyilatkozattételi határidő eredménytelen elteltéről a Vevőt haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül igazoltan értesíti.

Felek egyezően rögzítik, hogy amennyiben az MNV Zrt. az elővásárlási jogát jogszerűen gyakorolja, úgy a jelen adásvételi szerződés az Eladó és a Magyar Állam között jön létre és a 2.) pontban hivatkozott bérleti jogviszony a Magyar Állam, mint bérbeadó és a Vevő, mint bérlő között változatlanul továbbra is fennmarad azzal, hogy az Eladó helyett a Magyar Állam lesz a bérbeadó. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben – amennyiben az MNV Zrt. a forgalmi értéket vételárként megfizeti – Eladó köteles a Vevő részére a Vevő által megfizetett foglalót egyszerűen 10 napon belül visszafizetni.


- 15) Felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 83.§ (2) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzatot nem illeti meg elővásárlási jog, miután a Vevő az Ingatlan bérlője.
- 16) Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően Eladó elkészítette az Ingatlan energetikai tanúsítványát (SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA Kft.; 1039 Budapest, Széchenyi utca 4.; 2014. október 13.; energetikai tanúsítvány azonosítója: HET-00189593) mely szerint az Ingatlan minőségi besorolása „G” átlagost megközelítő. Korszerűsítési javaslat: nyílászáró csere, homlokzat illetve pincefödém hőszigetelése, gépészeti korszerűsítés; a nyári túlmelegedés kockázata nem áll fenn.
- 17) Eladó az Ingatlanért feltétlen kellék-és jogszavatosságot vállal és kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, adók, vagy adók módján behajtható köztartozások nem terhelik, rendeltetésszerű használatra alkalmas, nem áll elidegenítés alatt, azzal kapcsolatban őt elszámolási kötelezettség nem terheli, továbbá, hogy azon harmadik személynek a tulajdonjog átszállását, illetőleg a tulajdonosi jogok gyakorlását korlátozó vagy kizáró semmiféle joga vagy követelése nem áll fenn, és ezen kijelentéséért szavatol. Ezen szavatosság nem terjed ki az Ingatlant esetlegesen terhelő, Vevő, mint bérlő kötelezettségi körébe tartozó közüzemi költség hátralékra.
- Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlannak helyt adó társasház hatályos alapító okirata / alapító okirat módosítása nem tartalmaz olyan kikötést, amely szerint a társasház tulajdonostársait az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a hatályos társasházi alapító okiratot és a társasház Szervezeti és Működési Szervezetét átadja Vevő részére.

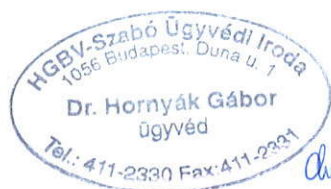
Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat
eladó megbízásából és képviselésében eljáró
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Képviselésében:

Dr. Csomor Sándor vezető igazgató


Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. november 25.


Dekor Classic '97 Kft. – vevő
képviseli: Emri Béla ügyvezető

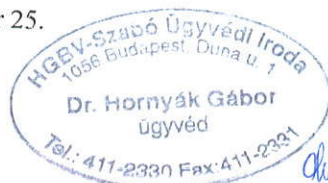


- 18) Eladó és Megbízott kijelentik, hogy jelen szerződés megkötése és a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése korlátozás alá nem esik, képviseleti szabályait, illetve tudomása szerint harmadik felekkel szemben vállalt kötelezettségeit nem sérti. Eladó külön, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglaltan meghatalmazást adott a Megbízottnak, hogy az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a Vevővel aláírja, és a jogügylet teljesedése érdekében a szükséges jognyilatkozatokat megtegye, amely meghatalmazás a jelen szerződés mellékletét képezi.
- Vevő kijelenti, hogy a székhelye szerinti cégbíróságnál bejegyzett gazdasági társaság, továbbá, hogy jelen szerződés, és annak aláírása társasági és képviseleti (cég) szabályait, illetve tudomása szerint harmadik felekkel szemben vállalt kötelezettségeit nem sérti. Vevő kijelenti, hogy tudomása szerint a cég ellen csőd- vagy végrehajtási eljárás nincs folyamatban.
- Vevő kijelenti, hogy a Nvt. 3. § (1) bekezdésének 1/b) pontjában megjelölt átlátható szervezetnek minősül (tényleges tulajdonosa a cégvonatról megállapítható két természetes személy; Magyarországon rendelkezik adóilletőséggel; nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak), így rá a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan a Nvt. 13. § (2) bekezdésében foglaltak szerint átruházható, és ezen kijelentéséért szavatol.
- 19) Eladó jelen szerződés aláírásával eladja, Vevő pedig az általa megtekintett és bérlőként megismert állapotban megveszi az Ingatlant **22.715.000.-Ft, azaz huszonkétmillió-hétszáztizenötezer forint vételárért.** Felek a forgalmi értéket és az annak alapján számított, a Vevőt terhelő vételárat az Ingatlan méretével és állapotával kifejezetten arányosnak tartják különös tekintettel az értékbecslés megállapításaira. Felek rögzítik, hogy a vételárat ÁFA-fizetési kötelezettség nem terheli (általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86.§ (1) bekezdés j) pont).
- 20) Felek rögzítik, hogy Vevő a 22.715.000.-Ft, azaz huszonkétmillió-hétszáztizenötezer forint vételár 10%-át, 2.271.500.-Ft, azaz kétmillió-kétszázhetvenegyezer-ötszáz forintot egy összegben megfizette az Eladónak oly módon, hogy a 2.271.500.-Ft, azaz kétmillió-kétszázhetvenegyezer-ötszáz forintot 2014. november 24. napján átutalta a Megbízottnak az OTP Bank Nyrt.-nél 11784009-20600451 számlaszámon vezetett bankszámlájára. Eladó jelen szerződés aláírásával a Megbízott bankszámlájára történt teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.
- Eladó kijelenti, hogy a 2.271.500.-Ft, azaz kétmillió-kétszázhetvenegyezer-ötszáz a bankszámlán 2014. november 25. napján jóváírásra került, erre tekintettel a 2.271.500.-Ft, azaz kétmillió-kétszázhetvenegyezer-ötszáz hiánytalan átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja.
- Felek az egyértelműség kedvéért kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, az arról szóló ügyvédi felvilágosítást megértették. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás (vételár) a foglaló összegével csökken, ha pedig a foglaló a beszámításra nem alkalmas, vagy a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése, vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít; a kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.
- 21) Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy a fennmaradó **20.443.500.-Ft, azaz húszmillió-négy-száz-negyvenháromezer-ötszáz forint vételárhátralékot jelen szerződés aláírásának napjától számított 90 napon belül megfizeti az Eladónak** oly módon, hogy a vételárhátralék összegét átutalja a Megbízottnak az OTP Bank Nyrt.-nél 11784009-20600451 számlaszámon vezetett bankszámlájára. Eladó jelen szerződés aláírásával a Megbízott bankszámlájára történt teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a jelen pont szerinti vételárhátralék vonatkozásában teljesítésnek az minősül, ha a vételárhátralék teljes összege a Megbízott jelen pontban meghatározott bankszámláján jóváírásra kerül. Felek rögzítik, hogy Vevő a 20.443.500.-Ft, azaz húszmillió-négy-száz-negyvenháromezer-ötszáz forint vételárhátralék egy részét banki kölcsönből kívánja megfizetni.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat
eladó megbízásából és képviselésében eljáró
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
Képviselésében:

Dr. Csomor Sándor vezérigazgató

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. november 25.



Dekor Classic '97 Kft. – vevő
képviseli: Emri Béla ügyvezető

Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a banki kölcsönt folyósító pénzügyintézet a banki kölcsön összegét közvetlenül az Eladónak fizesse meg oly módon, hogy a vételárhátralék banki kölcsönből fizetendő összegét a pénzügyintézet közvetlenül a Megbízottnak az OTP Bank Nyrt.-nél 11784009-20600451 számlaszámon vezetett bankszámlájára utalja át.

- 22) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön letéti szerződés mellett a HGBV-Szabó Ügyvédi Irodánál (1056 Budapest, Duna utca 1.; ügyintéző: Dr. Hornyák Gábor ügyvéd) (a „Letéteményes”) 8 eredeti példányban letétbe helyezte a külön íven szövegezett, a jelen adásvételi szerződés alakisaival mindenben megegyező és az Inytv. által támasztott valamennyi követelménynek mindenben megfelelő tulajdonjog törlési, -bejegyzési engedélyt (az „Okirati Letét”), melyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, Vevő tulajdonjoga pedig adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek rögzítik, hogy Eladó a letéti szerződésben a Letéteményest az Okirati Letét tekintetében akként instrualja, hogy amennyiben a Magyar Állam, mint elővásárlásra jogosult képviselőjében eljáró MNV Zrt. e jog gyakorlására nyitva álló jogvesztő határidőn belül e jogáról írásban kifejezetten lemond (nemleges nyilatkozat), vagy nem nyilatkozik (hallgatás), továbbá Vevő a 21) pont szerinti vételárhátralékot az Eladó részére határidőn belül megfizeti, úgy Letéteményes az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának Eladó általi kézhezvételétől, vagy a nyilatkozattételi határidő eredménytelen elteltétől számított 5 munkanapon belül – a 21) pont szerinti vételárhátralék hiánytalan megfizetését követően – jogosult és egyben köteles az Okirati Letétet az Ingatlanügyi Hatósághoz benyújtani és egyidejűleg kiadni a Feleknek. Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy amennyiben a jelen bekezdésben meghatározott kiadási feltételek különböző időpontokban valósulnak meg, az Okirati Letét kiadására valamennyi feltétel bekövetkezését követően nyílik lehetőség.

Amennyiben a Magyar Állam, mint elővásárlásra jogosult képviselőjében eljáró MNV Zrt. e jog gyakorlására nyitva álló jogvesztő határidőn belül az elővásárlási jogát gyakorolja, úgy a jelen szerződés szerinti forgalmi érték vételárként Eladó részére a Magyar Állam által történő megfizetésével és a Vevő által fizetett foglaló Vevő részére történő egyszeres visszafizetésével egyidejűleg Letéteményes jogosult és egyben köteles az Okirati Letétet az Eladónak, mint letevőnek visszaadni.

Amennyiben a Magyar Állam, mint elővásárlásra jogosult képviselőjében eljáró MNV Zrt. e jog gyakorlására nyitva álló jogvesztő határidőn belül e jogáról írásban kifejezetten lemond (nemleges nyilatkozat), vagy nem nyilatkozik (hallgatás), de a Vevő a vételárat határidőn belül nem fizeti meg az Eladónak, úgy Letéteményes jogosult és egyben köteles az Okirati Letétet az Eladónak, mint letevőnek visszaadni.

Amennyiben akár az Eladó, mint letevő, akár a Vevő, mint kedvezményezett arról értesíti a Letéteményest, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatosan bíróság előtt peres vagy nemperes eljárást kezdeményezett, vagy a másik fél ilyen eljárást kezdeményezett ellene, és ezt a bíróság által érkeztetett kérelemmel vagy a bíróság végzésével igazolja, Letéteményes az Okirati Letétet kizárólag a jogerős bírósági ítélet birtokában, annak megfelelően, vagy a Felek mindegyike által aláírt, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt közös nyilatkozata alapján jogosult felszabadítani.

Felek megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződés az aláírás napját követő 5 munkanapon belül az Ingatlanügyi Hatósághoz benyújtásra kerül azzal, hogy az Eladónak a tulajdonjog átszállására vonatkozó tulajdonjog bejegyzési engedélyének a földhivatalhoz történő benyújtásáig a Felek közösen azt kérik, hogy a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal az Inytv. 47/A.§ (1) bek. b) alpontja alapján **tartsa függőben a beadvány elintézését** a bejegyzett jogosult (Eladó) által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, azaz az adásvételi szerződés földhivatali benyújtásától számított legfeljebb **6 hónapos határidő** elteltéig.

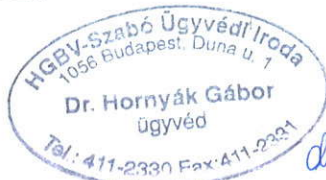
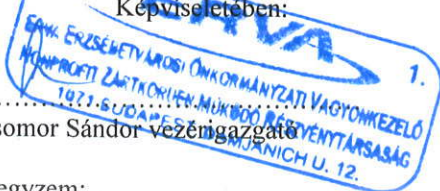
Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat
eladó megbízásából és képviselőjében eljáró
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.

Képviselőjében:

Dr. Csomor Sándor vezérigazgató

Ellenjegyzem:

Budapest, 2014. november 25.



.....
Dekor Classic '97 Kft. – vevő
képviseli: Emri Béla ügyvezető

- 23) Vevő az Ingatlant az általa megtekintett és bérliként megismert állapotban veszi meg úgy, ahogy az jelenleg áll. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevőnek az Ingatlan vonatkozásában készített értékbecslést és az energetikai tanúsítványt. Vevő kijelenti, hogy az azokban foglalt megállapításokat megismerte, azokkal egyetért, azokat elfogadja, az értékbecslés és az energetikai tanúsítvány megállapításaival szemben kifogást nem emel.
Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlant a Vevő kötelezettségébe tartozó közüzemi költség hátralék terheli, azt a Vevő a bérleti jogviszonya alapján köteles a szolgáltatónak haladéktalanul megfizetni, ebből eredően Vevő igényt sem az Eladóval, sem a Megbízottal szemben nem támaszt és nem érvényesít.
Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlan közüzemi szolgáltatóinál, illetve a közös képviselőnél az Ingatlan elidegenítésére tekintettel a szükséges szerződésmódosításokat és bejelentéseket a tulajdonjog-törlési, -bejegyzési engedélynek a letétből a Vevő részére történő kiadásának napjától számított 15 napon belül foganatosítja. Eladó ebben a Vevővel együttműködik és részére minden szükséges segítséget és nyilatkozatot megad.
- 24) Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a bérleti jogviszonyra tekintettel jelenleg is a Vevő birtokában van, így külön átadás-átvételi eljárásra nincs szükség. Felek rögzítik, hogy Eladó az Ingatlan birtokát a tulajdonjog-törlési, -bejegyzési engedélynek a letétből a Vevő részére történő kiadásának napján a Vevőre átruhazza. Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog-törlési, -bejegyzési engedélynek a letétből a Vevő részére történő kiadásának napjáig az Eladó, a tulajdonjog-törlési, -bejegyzési engedélynek a letétből a Vevő részére történő kiadásának napjától Vevő jogosult az Ingatlan hasznait szedni, köteles a terheit viselni a 23) pontban rögzítettek szerinti kivétellel, továbbá viseli a kárveszélyt.
Vevőnek a Felek közötti bérleti szerződésből eredő bérleti díj és egyéb bérleti fizetési kötelezettsége a tulajdonjog-törlési, -bejegyzési engedélynek a letétből a Vevő részére történő kiadásának napjáig áll fenn, Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak, hogy a tulajdonjog-törlési, -bejegyzési engedélynek a letétből a Vevő részére történő kiadásának napján a Felek közötti bérleti szerződés megszűnik.
- 25) Vevő szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan megvásárlása során általa előadottak a valóságnak megfelelnek, az általa bemutatott iratok helyesek, az azokban foglalt tények a valóságnak megfelelnek, és a szerződés megkötésekor is fennállnak.
- 26) Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a HGBV-Szabó Ügyvédi Irodát (1056 Budapest, Duna utca 1.), hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás során, továbbá a törvényi elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos felhívás során ügyvédei és ügyvédjelöltjei útján teljes jogkörben képviseljen, helyettük és nevükben eljárjon. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos visszerhes vagyónátruházási illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját Vevő köteles megfizetni.
- 27) Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződés készítésére vonatkozó megbízás nem terjed ki a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos adónemekre, az adókkal kapcsolatos eljárásra és határidőkre, az adók mértékére és adóoptimalizációra; szerződést szerkesztő ügyvéd e körben részletes tájékoztatás adására nem köteles, a tájékoztatás elmaradásából fakadó felelősségét kizárja, amit Felek kifejezetten tudomásul vesznek.
Felek rögzítik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (az „Itv.”) 19.§ (1) bekezdése szerint a visszerhes vagyónátruházási illeték az Ingatlan forgalmi értékének 4%-a.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat
eladó megbízásából és képviselőjében eljáró
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongézelő Nonprofit Zrt.
Képviselőjében:

Dr. Csomor Sándor vezérigazgató

Ellenjegyzem:

Budapest, 2014. november 25.

.....
Dekor Classic '97 Kft. – vevő
képviseli: Emri Béla ügyvezető



Az Itv. 70. § (1) bekezdése szerint ha a visszerhes vagyonátruházási illeték kiszabása alapjául feltüntetett, illetőleg bejelentett érték az állami adóhatóság megítélése szerint a forgalmi értéktől eltér, a forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. Ugyanezen törvény ugyanezen paragrafus (2) bekezdése szerint az állami adóhatóság a forgalmi értéket helyszíni szemle, összehasonlító értékadatok alapján, valamint az illeték fizetésére kötelezett nyilatkozata ismeretében – szükség esetén külső szakértő bevonásával – állapítja meg.

- 28) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. (2013. évi V. törvény), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Rendelet rendelkezései irányadók.

Eladó kijelenti, hogy belföldi jogi személyiséggel rendelkező helyi önkormányzat, és képviselője a jelen szerződés aláírására a szükséges felhatalmazással rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy belföldi jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, és képviselője a jelen szerződés aláírására a szükséges felhatalmazással rendelkezik, amely tény a 30 napnál nem régebbi cégkivonatával és képviselői aláírási címpéldányával hitelt érdemlően igazol.

Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződés szerkesztésekor és aláírásakor sem tévedésben, sem téves feltevésben nem voltak, sem fenyegetés, sem kényszer hatása alatt nem álltak.

Felek jelen 9 számozott oldalból, azon belül 28 pontból álló szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, felolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták azzal, hogy jelen szerződés ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Budapest, 2014. november 25.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat
eladó megbízásából és képviseletében eljáró
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.

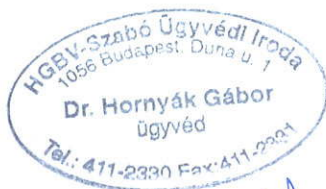
Képviseletében:

Dr. Csomor Sándor vezérigazgató



.....
Dekor Classic '97 Kft. – vevő
képviseli: Emri Béla ügyvezető

Ellenjegyzem, és a 26) pontba foglalt meghatalmazást elfogadom:
Budapest, 2014. november 25.



Budapest Főváros, VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

Polgármester
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.



Telefon: 462-3204, 462-3205
Fax: 342-4732

MEGHATALMAZÁS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6, adószám: 15735708-2-42, törzskönyvi azonosító száma: 735704, statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01, - továbbiakban Önkormányzat-) képviselőjében eljár: Vattamány Zsolt polgármester ezúton

meghatalmazom

az Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (rövidített cégnév: ERVA Nonprofit Zrt., székhely: 1071 Budapest, Damjanich u. 12., cg.: 01-10-043258, adószáma: 12194528-2-42, statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01, önálló cégjegyzési és képviselési joggal képviseli: dr. Csomor Sándor vezérigazgató - továbbiakban ERVA Nonprofit Zrt.) meghatalmazottat, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Képviselő-testületének Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága 893/2014.(08.05.) számú határozatával módosított 379/2014.(04.25.) számú határozata alapján az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Budapest VII. kerület belterület 34221/0/B/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület Dob u. 6. szám alatti 268 m² alapterületű „üzlet” megnevezésű nem lakás célú helyiségre és a közös tulajdonban álló részekből hozzá tartozó 1886/10000 tulajdoni hányadra vonatkozó adásvételi szerződést a Dekor Classic '97 Kft. (székhely: 1072 Budapest, Dob u. 6., cégjegyzékszám: 01-09-670156, adószám: 12347166-2-42, statisztikai számjele: 12347166-4641-113-01, képviseli: Emri Béla ügyvezető) vevővel aláírja, valamint arra, hogy a jogügylet teljesedése érdekében a szükséges további jognyilatkozatokat, ide értve a jelzálogjogosulti nyilatkozatot megtegye. Jelen meghatalmazás a tulajdonjog átvezetésére irányuló ingatlanügyi hatóság (földhivatal) előtti eljárásban használható fel.

Budapest, 2014. október „10.”

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat
képv: Vattamány Zsolt polgármester
eladó, meghatalmazó

Ellenjegyezte:

Dr. Gotthard Gábor, jegyző

A meghatalmazást elfogadom.
Budapest, 2014. október „10.”

Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
képv: dr. Csomor Sándor, vezérigazgató
meghatalmazott

Ellenjegyzem:

Buda~~pest~~sten, 2014. (hónap) (nap)



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS KIEGÉSZÍTÉSE

ami létrejött egyrészről **Budapest Főváros VII. kerület, Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.; statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01; adószáma: 15735708-2-42; képviseli: Vattamány Zsolt polgármester), mint eladó (az „Eladó”) megbízásából és képviseletében eljáró **ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített cégnév: ERVA Nonprofit Zrt.) (1071 Budapest, Damjanich utca 12.; cégjegyzékszáma: 01-10-043258; statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01; adószáma: 12194528-2-42; képviseli: Dr. Csomor Sándor vezérigazgató), mint megbízott (a „Megbízott”), másrészről a **Dekor Classic '97 Textilkereskedelmi Kft.** (cégjegyzékszáma: Cg.01-09-670156; adószám: 12347166-2-42; statisztikai számjele: 12347166-4641-113-01; székhely: 1072 Budapest, Dob utca 6.; képviseli Emri Béla ügyvezető (magyar állampolgár), képviselet módja: önálló), mint vevő (a „Vevő”) (Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen a „Felek”) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

- 1) Felek rögzítik, hogy 2014. november 25. napján adásvételi szerződést kötöttek az Eladó kizárólagos tulajdonát képező Budapest VII. kerület 34221/0/B/2 hrsz alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint természetben a Budapest VII. kerület, Dob utca 6. pincszint Ü-2. és földszint Ü-2. szám alatti összesen 268 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlet megnevezésű helyiség és a közös tulajdonú részekből hozzátartozó 1886/10.000 tulajdoni hányad (a továbbiakban „Ingatlan”) vonatkozásában.
- 2) Felek a hivatkozott adásvételi szerződés 19. pontjában megállapodtak abban, hogy Eladó az adásvételi szerződés aláírásával eladja, Vevő pedig az általa megtekintett és bérlőként megismert állapotban megveszi az Ingatlant 22.715.000.-Ft, azaz huszonkétmillió-hétszázötvenötezer forint vételárért. Felek rögzítették, hogy Vevő a 22.715.000.-Ft, azaz huszonkétmillió-hétszázötvenötezer forint vételár 10%-át, 2.271.500.-Ft, azaz kétfélmillió-kétszázhetvenegyezer-ötszáz forintot egy összegben megfizette az Eladónak oly módon, hogy a 2.271.500.-Ft, azaz kétfélmillió-kétszázhetvenegyezer-ötszáz forintot 2014. november 24. napján átutalta a Megbízottnak az OTP Bank Nyrt.-nél 11784009-20600451 számlaszámon vezetett bankszámlájára, amely teljesítést az Eladó az Adásvételi szerződés aláírásával elismert.
- 3) Felek rögzítik, hogy Vevő a hivatkozott adásvételi szerződés 21. pontjában kötelezettséget vállalt, hogy a fennmaradó 20.443.500.-Ft, azaz húszmillió-négyszáznegyvenháromezer-ötszáz forint vételárhátralékot a hivatkozott adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 90 napon belül megfizeti az Eladónak oly módon, hogy a vételárhátralék összegét átutalja a Megbízottnak az OTP Bank Nyrt.-nél 11784009-20600451 számlaszámon vezetett bankszámlájára. Felek rögzítették, hogy Vevő a 20.443.500.-Ft, azaz húszmillió-négyszáznegyvenháromezer-ötszáz forint vételárhátralék egy részét banki kölcsönből kívánja megfizetni.
- 4) Felek jelen okirat aláírásával rögzítik, hogy Vevő a hivatkozott adásvételi szerződés szerinti vételárhátralékot az Eladó részére jelen okirat aláírásának időpontjáig még nem fizette meg, erre tekintettel Felek jelen okirat aláírásával az vételárhátralék megfizetésére a Vevő részére nyitvaálló 90 napos határidőt az Eladó tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló, Eladó Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete (a „Rendelet”) 28.§ (2) bekezdése alapján további 30 nappal meghosszabbítják.
- 5) Felek rögzítik, hogy a hivatkozott adásvételi szerződés jelen kiegészítéssel együtt érvényes. Felek rögzítik, hogy a hivatkozott adásvételi szerződés jelen kiegészítéssel nem érintett részeit változatlanul fenntartják, azokat magukra nézve kötelezőnek ismerik el.
- 6) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés-kiegészítésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. (2013. évi V. törvény), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Rendelet rendelkezései irányadók.
Felek jelen szerződés-kiegészítés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződés-kiegészítés szerkesztésekor és aláírásakor sem tévedésben, sem téves feltevésben nem voltak, sem fenyegetés, sem kényszer hatása alatt nem álltak.

Felek jelen 1 oldalból, azon belül 6 pontból álló szerződés-kiegészítést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, felolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták azzal, hogy jelen szerződés-kiegészítés ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Budapest, 2015. február 24.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat
eladó megbízásából és képviseletében eljáró
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodási Nonprofit Zrt.
Képviseletében:

Dr. Csomor Sándor vezérigazgató

Dekor Classic '97 Kft. - vevő
képviselet: Emri Béla ügyvezető

Ellenjegyzem:
Budapest, 2015. február 24.

