

COPY !!
1

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely „Szerződés” létrejött egyrészről a

CHEM-DEAL Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó

Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.;

cégjegyzékszám: 01-09-705984;

statisztikai számjel: 12839896-6810-113-01;

adószám: 12839896-2-43;

képviseli: dr. Takács Ernő Zoltán ügyvezető és Gerő János ügyvezető együttesen,
mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó**”),

másrészről a

Millenáris Széllkapu Beruházó, Fejlesztő és Üzemeltető Nonprofit

Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1024 Budapest, Kis Rókus utca 16-20.;

statisztikai számjel: 24681676-4110-572-01;

adószám: 24681676-2-41;

cégjegyzékszám: Cg. 01-09-177112;

képviseli: Halmai Zoltán ügyvezető önállóan,

mint vevő (továbbiakban: „**Vevő**”),

(az Eladó és a Vevő külön-külön a „**Fél**”, együttesen a „**Felek**”)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 A Szerződés tárgyát képezi az Eladó tulajdonában álló, és ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint a Budapest, II. kerület belterület, **13204/5 hrsz alatt felvett**, kivett minisztérium, épület és udvar megnevezésű, 24784 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”) 1668/25133 arányú kizárólagos tulajdoni hányada, amely természetben a 1024 Budapest, Margit körút 85-87.; 1024 Budapest, Kis Rókus utca 2-6. és 1024 Budapest, Fény utca 19-21. szám alatt található (továbbiakban: „**Chem-Deal Tulajdoni Hányad**”). Az Ingatlan tulajdoni lap másolata a jelen Szerződés **1. sz. Mellékletét**, térképmásolata pedig **2. sz. Mellékletét** képezi.
- 1.2 A Felek előljáróban a teljesség kedvéért rögzítik, hogy az Ingatlan fennmaradó 23465/25133 arányú tulajdoni hányadának, azaz a Chem-Deal Tulajdoni Hányadon felüli teljes tulajdoni hányadának tulajdonosa a Magyar Állam, és a Vevő alapítója és törzstőkéje 100%-át megtestesítő üzletrészenek kizárólagos tulajdonosa szintén a Magyar Állam, így az Ingatlan fizikai és jogi helyzete a Vevő számára már a jelen Szerződés megkötése előtt is ismert volt.
- 1.3 Az Ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett tények, feljegyzések, jogok és terhek tekintetében az

.....
CHEM-DEAL Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó
Korlátolt Felelősségű Társaság

Eladó

képv.: **dr. Takács Ernő Zoltán** ügyvezető
Gerő János ügyvezető

.....
Millenáris Széllkapu Beruházó, Fejlesztő és Üzemeltető
Nonprofit Kft.

Vevő

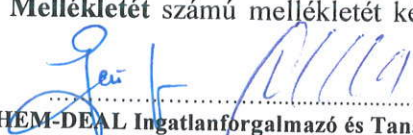
képv.: **Halmai Zoltán** ügyvezető

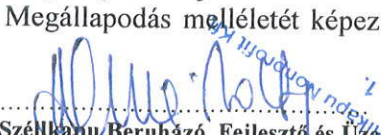
Az okiratot ellenjegyzem Budapesten, 2013. december 3. napján: dr. Biczi Tamás ügyvéd; Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda
1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. emelet. 1.

BICZI ÉS TUZSON ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Biczi Tamás ügyvéd
1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. em. 1.

Eladó a Vevő részére a következő tájékoztatást nyújtja, illetve a Felek a következőket rögzítik:

- 1.3.1 Az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 25/2005. (IX. 16.) NKÖM rendelet 4. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján, az Ingatlan tulajdoni lapján 56940/1/2006/05.12.12. szám alatt a „műemlék” tény feljegyzés került, és emiatt az Ingatlan műemléki védelem alatt áll. Felek rögzítik, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § rendelkezései alapján a Magyar Államot (nevében eljár a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ), a Budapest Főváros Önkormányzatot és a Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzatát, ebben a sorrendben, elővásárlási jog illeti meg az Ingatlan tekintetében (jelen pontban felsoroltak továbbiakban együttesen: **„Műemlékvédelmi Elővásárlási Jog Jogosultjai”**);
- 1.3.2 Az Ingatlan tekintetében az 52223/1/2000/00.02.01 számú földhivatali bejegyző határozat, alapján a II. Kerületi Önkormányzat elővásárlási jogra jogosult (a **„Kerületi Elővásárlási Jog Jogosultja”**);
- 1.3.3 Az Ingatlan tekintetében az ELMŰ Hálózati Kft. (i) a 123390/2/2010/10.05.31 számú Földhivatali bejegyző határozat alapján 80 m² területre; (ii) a 129950/2/2010/10.06.08 számú Földhivatali bejegyző határozat alapján 205 m² területre; illetve (iii) a 141785/2/2012/12.07.13 számú Földhivatali bejegyző határozat alapján 24 m² területre vezetékgogra jogosult. Vevő kijelenti, hogy amennyiben az áramszolgáltató az Ingatlan tekintetében fennálló vezetékekre vonatkozó, törvényen, jogszabályon, és/vagy hatósági határozaton alapuló további vezetékgogot jegyeztet be, az Eladóval szemben ezzel összefüggésben semmilyen igényt nem érvényesít és a Szerződést a vezetékgogra tekintet nélkül teljesíti.
- 1.4 A fentiek felül a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a „Ptk.”) 145.§ (2) alapján a Magyar Államot, mint az Ingatlan Chem-Deal Tulajdoni Hányadon felüli tulajdonosát, az 1.3.1-1.3.2 alatti jogosultat követően, szintén elővásárlási jog illeti meg a Chem-Deal Tulajdoni Hányad tekintetében (a Műemlékvédelmi Elővásárlási Jog Jogosultjai, a Kerületi Elővásárlási Jog Jogosultja és a Magyar Állam, mint az Ingatlan tulajdonostársa és elővásárlásra jogosult a Ptk. 145.§ (2) alapján, a továbbiakban mindannyian együttesen **„Elővásárlásra Jogosultak”**).
- 1.5 Az Eladó ugyancsak tájékoztatja a Vevőt arról és a Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan jelenleg szabadterei parkolóként funkcionál, és az Ingatlan egy részét (a **„Bérlemény”**) a **Park-Sec Őrző-Védő és Üzemeltető Kft.** (székhelye: 1122 Budapest, Határőr út 23/B; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-728721) (a **„Bérlő”**) bérli az Eladótól egy, az Eladó és a Bérlő között 2012. szeptember 28. napján megkötött bérleti szerződés (a **„Bérleti Szerződés”**) alapján. A Bérleti Szerződést ugyanakkor, a Felek közös megegyezéssel a jelen Szerződés aláírásának napján megszüntették (a **„Megszüntető Megállapodás”**), és a Megszüntető Megállapodás alapján a bérleti jogviszony megszűnésének és a Bérlemény visszaszolgáltatásának napja 2014. január 31. A Megszüntető Megállapodást a Vevő a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg szintén aláírásával látja el. A Bérleti Szerződés a jelen szerződés **3. sz. Mellékletét** számú, míg a Megszüntető Megállapodás a jelen Szerződés **4. sz. Mellékletét** számú mellékletét képezi. A Megszüntető Megállapodás mellékletét képezi azon


CHEM-DEAL Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó
Korlátolt Felelősségű Társaság
 Eladó
 képvis.: **dr. Takács Ernő Zoltán** ügyvezető
Gerő János ügyvezető


Millenáris Székház, Beruházó, Fejlesztő és Üzemeltető
Nonprofit Kft.
 Vevő
 képvis.: **Halmai Zoltán** ügyvezető

Az okiratot ellenjegyzem Budapesten, 2013. december 3. napján: dr. Biczi Tamás ügyvéd; Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda
 1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. emelet. 1.

BICZI ÉS TUZSON ÜGYVÉDI IRODA
 Dr. Biczi Tamás ügyvéd
 1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. em. 1.

közjegyzői okiratba foglalt kiürítési nyilatkozat, melyben a Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt 2014. január 31. napjáig kiüríti és Vevő részére átadja. A Vevő kijelenti, hogy ezen dokumentumokat megismerte és azokban foglaltak teljes körű és gondos mérlegelését követően köti meg a jelen Szerződést.

- 1.6 Végül, a Felek egyezően kijelentik, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Chem-Deal Tulajdoni Hányadra illetve az Ingatlanon található épületekre nem terjed ki az *épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról* szóló 176/2008 (VI.30.) sz. Kormányrendelet hatálya az 1. § (2) bekezdés e) alpont alapján, mivel az Ingatlan jogszabállyal védetté nyilvánított (műemlékileg védett) terület.

2. ADÁSVÉTEL

A fenti 1. pontokban foglaltakra figyelemmel az **Eladó eladja, a Vevő pedig a megismert és megtekintett állapotban megveszi a Chem-Deal Tulajdoni Hányadot teljes egészében**, azaz a Budapest, II. kerület belterület, **13204/5 hrsz alatt felvett**, kivett minisztérium, épület és udvar megnevezésű, 24784 m² alapterületű ingatlan **1668/25133 arányú tulajdoni hányadát**, mely természetben a 1024 Budapest, Margit körút 85-87.; 1024 Budapest, Kis Rókus utca 2-6. és 1024 Budapest, Fény utca 19-21. szám alatt található.

3. VÉTELÁR

- 3.1 A Felek a fenti **1.1 pontban** körülírt és a helyszínen megtekintett és megismert Chem-Deal Tulajdoni Hányad vételárát az alábbiak szerint állapították meg közös egyetértéssel:

a Chem-Deal Tulajdoni Hányad vételára **nettó 500.000.000- Ft** (azaz nettó ötszázmillió forint) (továbbiakban „**Vételár**”).

- 3.2 Az Eladó kijelenti, hogy a 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdésének a) pontja alapján ingatlan értékesítésre az adókötelessé tételt választotta. A Felek kijelentik, hogy ezen törvény 142. § (3) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelelnek, azaz belföldi nyilvántartásba vett adóalanyok, és egyiküknek sincs olyan jogállása, melynek alapján tőle ÁFA fizetése nem követelhető. A jelen pontban foglaltakra tekintettel a Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlanra a fordított adózás szabályait kell alkalmazni, így az Eladónak a Vételár tekintetében kiállítandó számlában **nem szerepel áthárított adó, az ÁFA megfizetésére a Vevő köteles**. A jelen pontban foglaltaknak megfelelően a jelen Szerződésben meghatározott Vételár nettó összeg, amely az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

- 3.3 A Felek a Vételár megfizetésének alábbi ütemezésében állapodnak meg:

- 3.3.1 Felek az első vételárrészletet **nettó 50.000.000,- Ft-ban (azaz ötvenmillió forintban)** határozzák meg (továbbiakban: „**Első Vételárrészlet**”). Az Első Vételárrészlet összegét Vevő a jelen Szerződés aláírásának napján átutalja az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11794008-20510532-00000000 számú meghatározott bankszámlaszámára.

- 3.3.2 **A Felek egyezően rögzítik, hogy az Első Vételárrészletet teljes egészében foglalónak minősítik, azaz az első vételárrészlet foglaló jogcímén kerül megfizetésre.** A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, azaz a teljesítés megíiusulásáért

CHEM-DEAL Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó
Korlátolt Felelősségű Társaság
Eladó

képv.: dr. Takács Ernő Zoltán ügyvezető
Gerő János ügyvezető

Millenáris Székház Beruházó, Fejlesztő és Üzemeltető
Nonprofit Kft.
Vevő

képv.: Halmai Zoltán ügyvezető

felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben a jelen Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaló visszajár.

- 3.3.3 Vevő legkésőbb a törzstőkéjének (alaptőkéjének) megemelését tartalmazó alapító okiratának cégbírósági bejegyzését követő második napig, de legkésőbb 2014. január 10. napjáig köteles a Vételárból fennmaradó **nettó 450.000.000,- Ft (azaz négyszázötvenmillió forint)** összeget (továbbiakban a „**Második Vételárrészlet**”) átutalással megfizetni az Eladó 3.3.1 pontban megjelölt bankszámlaszámára, amellyel az Eladó jogosult rendelkezni.
- 3.4 Amennyiben Vevő a fent meghatározott fizetési határidőkhöz képest késedelembe esik, akkor a Vevő késedelmi kamat fizetésére köteles, amely összeg a Ptk. 301/A. § (2) bekezdés szerint kerül megállapításra, a Ptk. 301/A. § (3) bekezdése szerint.
- 3.5 Az Eladó a Vételár megfizetéséről számlát állít ki a Vevő tulajdonba kerülésének napjával, mint teljesítési időponttal az Ingatlan teljes vételáráról az ÁFA tv.-ben meghatározottak szerint a Vevő részére.

Az átutalások tényét a Vevő köteles az Eladónak átutalási bizonylattal igazolni akként, hogy azokat elektronikus formában Eladó geroj@wing.hu e-mailcímére elküldeni köteles még aznap, az átutalás megtörténtét követően haladéktalanul.

- 3.6 Amennyiben valamely Vételár részlet az esedékességét követően számított 30. (harmincadik) naptári napig nem kerül a fenti 3.3.1. és 3.3.3. pontok szerinti bankszámlaszámon jóváírásra, úgy Eladó a jelen Szerződéstől 8 (nyolc) munkanapos póthatáridőt adó írásbeli felszólítást követően, a póthatáridő eredménytelen letelte után egyoldalú írásbeli nyilatkozattal, indoklási kötelezettség nélkül elállhat a jelen Szerződéstől. Az Eladó elállása esetén a Szerződés Vevőnek felróható okból szűnik meg, Vevő az adott foglalót elveszíti. Vevő kártérítési vagy egyéb igényrel az elállással kapcsolatban nem élhet.

4. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁS

- 4.1 Az Eladó a Chem-Deal Tulajdoni Hányada feletti tulajdonjogát akkor ruházza át Vevőre, amikor a teljes Vételárat a fenti 3.3.1 és 3.3.3 pontban megjelölt bankszámlákon jóváírták. Felek megállapodnak, hogy az Chem-Deal Tulajdoni Hányada tulajdonjoga a Vételár fenti 3.3.1 és 3.3.3 pontok szerinti bankszámlákon történő jóváírásával egyidejűleg száll át a Vevőre.
- 4.2 Eladó a jelen Szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Vevő haladéktalanul benyújtsa a jelen Szerződést az illetékes Földhivatalhoz az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdésének (b) pontja szerinti tulajdonjog bejegyzési eljárás függőben tartásával az Ingatlan vonatkozásában. Felek az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdésének (b) pontja alapján közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy jelen Szerződés alapján az Ingatlan vonatkozásában meginduló tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben az Eladó külön tulajdonjog bejegyzési engedélyének kiadásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes Földhivatalhoz történő benyújtásától számított 3 (három) hónapig.


CHEM-DEAL Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó
Korlátolt Felelősségű Társaság
Eladó
képv.: dr. Takács Ernő Zoltán ügyvezető
Gerő János ügyvezető


Millenáris Szentkapu Beruházó, Fejlesztő és Üzemeltető
Nonprofit Kft.
Vevő
képv.: Halmi Zoltán ügyvezető

- 4.3 Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megkötött külön dokumentum letéti szerződés (a „**Letéti Szerződés**”) alapján köteles letétbe helyezni az Eladó által megbízott Dr. Fütty Ügyvédi irodánál (cím: 1158 Budapest, Apolló utca 42.; irodavezető ügyvéd. dr. Fütty, Tivadar)(a „**Letéteményes**”) aChem-Deal Tulajdoni Hányadakizárólagos tulajdonjogának a Vevő javára történő átruházásához hozzájáruló, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában kiállított nyilatkozata 6 (hat) eredeti példányát, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő a Chem-DealTulajdoni Hányadaravonatkozó kizárólagos tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén (továbbiakban a „**Tulajdonjog Bejegyzési Engedély**”).
- 4.4 A Letéteményes kizárólag azt követő legkésőbb 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles felszabadítani a Tulajdonjog Bejegyzési Engedély valamennyi letétbe helyezett példányát a Vevő javára, ha
- (i) valamennyi Fél együttesen közösen utasítja a Letéteményest; vagy
 - (ii) ha a fenti 3.3.1 és 3.3.3 pontokban meghatározott bankszámlára teljes Vételár jóváírásra került, és erről az Eladó ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban, vagy a bankja által kiállított erre vonatkozó igazolás eredeti példányának megküldésével írásban értesítette a Letéteményest, illetve

Amennyiben az Eladó a teljes Vételár átutalásának a megtörténtét követő 5 (öt) munkanapon belül nem értesíti a Letéteményest a Vételár bankszámláján történő jóváírásáról a fenti (ii) pont szerint, akkor a Vevő a Magyar Államkincstár által és a Vevő bankszámláját vezető pénzügyintézet által kiadott, a Vételár elutalásának megtörténtére vonatkozó igazolások eredeti példányaival (amely utóbbiban szerepel az Adásvételi Szerződés 3.3.1 és 3.3.3 pontjai szerinti bankszámlaszám, valamint a visszavonhatatlan elutalás teljesítésének a ténye) az 5. (ötödik) munkanap leteltét követően kérheti Letéteményestől a Tulajdonjog Bejegyzési Engedély felszabadítását, amely alapján a Letéteményes köteles három példányt Eladó és három példányt Vevő javára felszabadítani.

Amennyiben a teljes Vételár megfizetését egyik Fél sem igazolja legkésőbb 2014. március 14. napjáig, akkor a következő munkanapon a Letéti Szerződés megszűnik, és a Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyeket az Eladó részére kell kiadni. A Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyekkiadásával a Letéti Szerződés megszűnik.

5. BIRTOKBAADÁS

- 5.1 Az Eladó köteles az Ingatlan általa használt részét a Vevő birtokába és használatába adni és a Vevő köteles azt birtokba venni. Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadás napja a teljes Vételár Eladó 3.3.1. és 3.3.3 pontok szerinti bankszámláján történő jóváírásának napja (a továbbiakban: „**Birtokbaadás Napja**”).
- 5.2 A birtokbaadás pontos időpontjáról a felek előzetesen egyeztetnek. A Vevő a Birtokbaadás Napjától szedi a Chem-Deal Tulajdoni Hányad hasznait és viseli azok terheit, valamint a kárveszélyt. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadást illetően jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet mindkét Fél képviselői aláírnak. A jegyzőkönyvben Felek kifejezetten rögzítik az IngatlanEladó által használt részének állapotát. Eladó nyilatkozik továbbá, hogy a Vevő által tervezett, az Ingatlanon található felépítményekre vonatkozó bontási munkálatok megkezdéséhez szükséges valamennyi nyilatkozatot a birtokbaadással egyidejűleg Vevő részére kiadja.

CHEM-DEAL Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó
Korlátolt Felelősségű Társaság

Eladó

képv.: dr. Takács Ernő Zoltán ügyvezető
Gerő János ügyvezető

Millenáris Székház, Beruházó, Fejlesztő és Üzemeltető
Nonprofit Kft.

Vevő

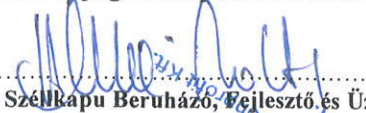
képv.: Halmai Zoltán ügyvezető

- 5.3 Végül, a birtokbaadással kapcsolatban a Felek ismételten rögzítik, hogy az Ingatlanon található Bérlemény tekintetében kötött Bérleti Szerződés és a Megszüntető Megállapodás alapján a Bérleti Szerződés megszűnésének és a Bérlemény visszaadásának időpontja 2014. január 31., ez ugyanakkor a Felek egyező akarata szerint nem akadályozza annak, hogy a jelen Szerződés szerinti Chem-Deal Tulajdoni Hányad a Vevő részére szerződészerűen átadásra kerüljön és így az Eladó a Chem-Deal Tulajdoni Hányad átadására vonatkozó kötelezettségét már a Megszűnés Napja előtt, a Birtokbaadás Napján hiánytalanul teljesíteni fogja a fenti 5.1 pont szerint.

6. KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

- 6.1 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy képviselőjében eljáró személyek aláírási joggal rendelkeznek. Eladó szavatol azért, hogy Vevő a 3.3.1 pontban foglalt Chem-Deal Tulajdoni Hányad per-, teher és igénymentes tulajdonjogát szerzi meg, bele nem értve a fenti 1.3 – 1.5 pontokban hivatkozott terheket, jogokat.
- 6.2 Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Elővásárlásra Jogosultakat a jelen Szerződés aláírása napját követő 3 (három) munkanapon belül írásban, ajánlott tértivevényes postai úton, vagy személyes kézbesítés útján is megküldött felhívásban (amely felhíváshoz csatolásra kerül a jelen Szerződés egy másolati példánya is) 30 (harminc) napos határidőt biztosítva felhívja az Elővásárlásra Jogosultakat, hogy nyilatkozzanak arról, kívánják-e gyakorolni az elővásárlási jogukat a jelen Szerződés szerinti ügylet vonatkozásában. Vevő a hozzájáruló nyilatkozatok mielőbbi beszerzése érdekében közreműködik. Amennyiben viszont a felhívásban megjelölt határidőn belül a Jogosultak valamelyike él az elővásárlási jogával és a felhívásba foglaltak szerint hiánytalanul megfizeti a Vételárat, úgy a jelen Szerződés megszűnik (**bontó feltétel**), melynek következtében az eredeti állapot helyreállításának van helye. Ebben az esetben a Felek kötelesek közösen írásban értesíteni a Letéteményest a jelen Szerződés megszűnéséről, valamint ezzel egyidejűleg a Vevő köteles a jelen Szerződés megszűnésének igazolása céljából, Vevő széljegyen lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének Ingatlan tulajdoni lapjáról való törléséhez hozzájáruló, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatát kiadni.
- 6.3 Vevő kijelenti és szavatolja, hogy az MNV Zrt. 597/2013. (XI. 22.) számú határozatában, hozzájárult az Chem-Deal Tulajdoni Hányad jelen Szerződésben rögzített feltételek melletti megvásárlásához, továbbá, a Vevő kijelenti, hogy rendelkezik valamennyi és minden egyéb jogszabály által előírt vagy társasági felhatalmazással, illetve hatóság, szerv vagy személy hozzájárulásával vagy jóváhagyásával, és valamennyi szükséges ellenjegyzéssel a jelen Szerződés megkötéséhez. Vevő a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átadja az Eladó részére az MNV Zrt. által kiadott jóváhagyás egy hitelesített, ellenjegyzéssel ellátott példányát.
- 6.4 A Vevő ugyancsak kijelenti, hogy a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény 9. § (5) bekezdés a) pontja alapján a jelen ingatlanvásárlás nem tartozik közbeszerzési eljárás hatálya alá. Vevő kijelenti és szavatolja, hogy a képviselőjében eljáró személyek a jelen Szerződés megkötésére teljes körű és korlátozás mentes aláírási joggal rendelkeznek.
- 6.5 Vevő kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírása előtt az Ingatlan tulajdoni lapját és magát az Ingatlant megtekintette, azt megismerte, és ennek tudatában köti meg a jelen Szerződést. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant teljes egészében fizikai, műszaki és jogi szempontból is ismeri.

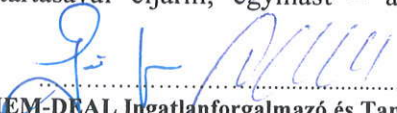

CHEM-DEAL Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó
Korlátolt Felelősségű Társaság
Eladó
képv.: dr. Takács Ernő Zoltán ügyvezető
Gerő János ügyvezető

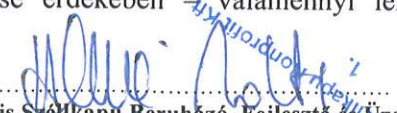

Millenáris Széllkapu Beruházó, Fejlesztő és Üzemeltető
Nonprofit Kft.
Vevő
képv.: Halmai Zoltán ügyvezető

- 6.6 Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant a helyszínen megtekintette, az Ingatlannal kapcsolatos nyilvános információkat beszerezte, ellenőrizte és nem hagyatkozott kizárólag az Eladó állításaira. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan és a Chem-Deal Tulajdoni Hányad műszaki állapotával kapcsolatban sem most, sem a jövőben Eladóval szemben semmilyen igényt, követelést nem támaszt. A Felek rögzítik, hogy a Vételár összege is a jelen pontban vállaltakra figyelemmel került meghatározásra.
- 6.7 Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra műszaki (ideértve különösen, de nem kizárólagosan környezetvédelmi, tűzszerezeti, stb.) állapotfelmérés nem készült. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon a Vevő birtokba lépését megelőzően keletkezett esetleges környezetvédelmi károkért kötelezettséget nem vállal, környezetvédelmi károkozással járó tevékenységet nem végzett, és nincs ellene folyamatban ilyen jellegű hatósági eljárás, illetve ilyen eljárás megindításáról nincs tudomása.

7. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 7.1 Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződés teljesítése során esetleg felmerülő vitás kérdéseket tárgyalás útján rendezik.
- 7.2 Szerződő Felek kijelentik, hogy Magyarország jogszabályai szerint a Szerződés aláírásakor ingatlan elidegenítési, illetőleg ingatlan szerzési korlátozás alatt nem állnak, az Eladó és Vevő Magyarországon jogszerűen bejegyzett és működő gazdasági társaság. Eladó jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) fogalmai szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- 7.3 Az Eladó, valamint a Vevő nevében a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatban külön-külön jogi képviselő jár el. A 7.8 pont szerint eljáró jogi képviselő díjait, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatos egyéb költségeket a Vevő viseli.
- 7.4 Eladó kijelenti és igazolja, hogy a jelen szerződés aláírásának napján az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178. §-ának 32. pontja alapján a köztartozásmentes adózónak minősül és nincs a Vevővel szemben lejárt tartozása.
- 7.5 Jelen Szerződés a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódaira is kötelező. A Felek vállalják, hogy különös vagy általános jogutódlás esetén a jelen Szerződést jogutód szervezeteikkel megfelelően meg- és elismertetik.
- 7.6 Amennyiben jelen Szerződés valamely részét érvénytelennek nyilvánítják vagy pedig a jelen Szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen Szerződés fennmaradó rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak. Ilyen esetben azt a rendelkezést, amelyet érvénytelennek vagy egyébként alkalmazhatatlannak nyilvánítottak, oly módon módosítottnak kell tekinteni, ami lehetővé teszi a Felek szándékainak, továbbá azoknak a gazdasági és jogi céloknak a megvalósítását, amit a Felek az érvénytelen vagy nem alkalmazható rendelkezéssel el kívántak érni.
- 7.7 Szerződő Felek kötelesek a jóhiszeműség, a rendeltetésszerű joggyakorlás elveinek szem előtt tartásával eljárni, egymást – a Szerződés teljesítése érdekében – valamennyi lényeges


CHEM-DEAL Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó
Korlátolt Felelősségű Társaság
 Eladó
 képvis.: **dr. Takács Ernő Zoltán** ügyvezető
Gerő János ügyvezető


Millenáris Színház Beruházó, Fejlesztő és Üzemeltető
Nonprofit Kft.
 Vevő
 képvis.: **Halmai Zoltán** ügyvezető

körülményről haladéktalanul tájékoztatni.

- 7.8 Szerződő Felek megbízzák a Biczi és Tuzson Ügyvédi Irodát (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. em. 1.; képviseli: dr. Biczi Tamás ügyvéd) jelen Szerződés ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy az eljáró ügyvéd az illetékes Körzeti Földhivatalnál az Ingatlan vonatkozásában teljes körűen, az ügyvédi törvényben előírt jogkörrel eljárjon. Az eljáró ügyvéd a jelen Szerződés hatályba lépését követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 (kettő) munkanapon belül köteles a jelen Szerződés földhivatali ingatlan-nyilvántartásban való benyújtása érdekében eljárni az illetékes Körzeti Földhivatalnál és az eljárást megindítani, amelyet az ingatlan-nyilvántartási kérelem érkeztetett példányával köteles Vevő részére dokumentáltan igazolni.
- 7.9 Eljáró ügyvéd a Felek számára jelen Szerződésben foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta, illetve az adó- és illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseit velük megismertette, azokról őket teljes körűen tájékoztatta. Felek ezen kockázatok ismeretében a jelen Szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben, az azt szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (továbbiakban: „Pmt.”) rendelkezései alapján személy azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában, erre tekintettel a Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre. Felek általi adatszolgáltatás az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok tartalma alapján történik, a Pmt. szabályai szerint. Felek jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. A jelen Szerződést szerkesztő ügyvéd a Feleket azonosító okmányaik alapján azonosította. Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaikról az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen, és a másolatokat megőrizze.
- 7.10 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés érvényesen kizárólag közös megegyezéssel, írásban, a Felek által cégszerűen aláírva módosítható.
- 7.11 A jelen Szerződés a Felek általi aláírásának napján lép hatályba. Amennyiben a Felek a Szerződést nem egy időben írják alá, akkor az a legutolsó megtett aláírással lép hatályba.
- 7.12 Jelen adásvételi Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései az irányadók.

Jelen adásvételi Szerződést a Felek annak átolvasása, értelmezése, és megmagyarázása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

MELLÉKLETEK:

1. sz. Melléklet – Ingatlan Tulajdoni lapja
2. sz. Melléklet – Ingatlan Helyszínrajza
3. sz. Melléklet – Bérleti Szerződés
4. sz. Melléklet – Megszüntető Megállapodás

Kelt Budapesten, 2013. december 3. napján.

CHEM-DEAL Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó
Korlátolt Felelősségű Társaság
Eladó

képv.: dr. Takács Ernő Zoltán ügyvezető
Gerő János ügyvezető

Millenáris Székház Beruházó, Fejlesztő és Üzemeltető
Nonprofit Kft.
Vevő

képv.: Halmai Zoltán ügyvezető

Az okiratot ellenjegyzem Budapesten, 2013. december 3. napján: dr. Biczi Tamás ügyvéd; Biczi és Tuzson Ügyvédi Iroda
1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. emelet, 1.

BICZI ÉS TUZSON ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Biczi Tamás ügyvéd
1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. em. 1.