

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészt a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (1024, Budapest, II. ker. Mechwart liget 1., KSH törzsszáma: 15735650-8411-321-01, törzskönyvi azonosító: 735650, ÁHTI azonosító: 745213, adószáma: 15735650-2-41, képviseli: Dr. Láng Zsolt polgármester, belföldi jogi személy) mint Eladó {a továbbiakban röviden: Eladó} másrészről

Boxi-Vet Korlátolt Felelősségű Társaság, (rövidített elnevezése: Boxi-Vet Kft., székhelye: 1027 Budapest, Medve utca 23., cégjegyzék száma: 01-09-918389, statisztikai számjele: 14756704-7500-113-01, adószáma: 14756704-2-41, képviseli dr. Szepes Orsolya ügyvezető, belföldi jogi személy), mint Vevő {a továbbiakban Vevő}

Együttesen továbbiakban a Szerződő Felek között az alábbi helyen és időben, a következő tartalommal:

- 1./ Eladó az 1993. évi LXXVIII. törvény, (továbbiakban Ltv.) és a Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelete alapján eladja, Vevő pedig

1/1

arányban megveszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező

Bp. II. kerület belterület, 13592/0/A/11 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest II. ker. Medve utca 23. pinceszint alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban 55 m², a természetben 47 m² alapterületű iroda megnevezésű helyiséget, a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 55/595 eszmei tulajdoni hányaddal együtt.

Vevő az ingatlant megtekintett állapotban veszi meg, annak műszaki állapotát ismeri.

A Vevő vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően saját költségére rendezi az ingatlan-nyilvántartásban a tényleges alapterületnek megfelelő állapotot. A Vevő vállalja megfizetni az alapító okirat módosításának költségeit, illetve bármely a tényleges állapotnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatosan felmerült költséget azzal, hogy semmilyen felmerült költséget, sem az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, sem azt követően nem érvényesít a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal szemben, továbbá kifejezetten elfogadja, hogy a forgalmi érték a helyiség természetben fennálló 47 m² területére 8.800.000,-Ft, az ebből eredő követeléséről kifejezetten lemond.

Szerződő Felek a Takarnet rendszeréről a mai napon lekért tulajdoni lap együttes áttanulmányozását követően egyhangzóan megállapítják és tényként rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapja széljegyet nem tartalmaz.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett adatok, illetve jogok fentiekben túlmenően mindenben megegyeznek a tényleges állapottal, és a jelen szerződés megkötését megelőzően nem tett olyan jognyilatkozatot, amely a tulajdoni lapon feltüntetett állapothoz képest változást eredményez, vagy eredményezhet, továbbá ilyen tényről vagy körülményről nincs tudomása.

- 2./ Szerződő Felek megállapítják, hogy az elővásárlási, illetőleg a vevői jogosultságot a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően ellenőrizték és jelen szerződés ezek figyelembe vételével készült. Az ingatlant a vevő, mint az ingatlannak megvásárlásáig bérlője, az Ltv. 58.§ (1) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jogával élve vásárolja meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§-a (2) bekezdése szerint az államot a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – az Ltv. szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakásokban élő bérlők elővásárlási jogát kivéve – minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

- 3./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlásra jogosult Magyar Államot, illetve annak képviseletében eljáró szervet az ingatlan adásvételi szerződés 1 példányának a megküldésével - az adásvételről hitelt érdemlő módon haladéktalanul értesíti, és az értesítést igazoló irat egy másolati példányát Vevőnek a jelen szerződés aláírásától számított 5 (öt) munkanapon belül átadja, illetve Vevő választása alapján részére postán megküldi.

- 4./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult Magyar Állam, illetve annak képviseletében eljáró szerv az ingatlan vonatkozásában határidőben írásbeli nyilatkozatban kifejezetten lemond elővásárlási jogának gyakorlásáról, az erről szóló írásbeli nyilatkozatot Eladó a kézhezvételtől számított 5 (öt) munkanapon belül Vevő részére a 3./ pontban foglaltakkal azonos módon átadja.

- 5./ Amennyiben a Magyar Állam, illetve annak képviseletében eljáró szerv a jelen szerződés megkötésére vonatkozó értesítés részére való megküldésétől számított 35 (harmincöt) napon belül nem nyilatkozik az elővásárlási jogával kapcsolatban, úgy **Eladó** a határidő lejártát követő 5 (öt) munkanapon belül a tértivevénnyel és írásbeli nyilatkozatba foglaltan igazolja, hogy a megadott határidőn belül az elővásárlási jog jogosultja nem nyilatkozott, és a nyilatkozatot a 3./ pontban foglaltakkal azonos módon átadja **Vevő** részére.
- 6./ Amennyiben a Magyar Állam, illetve annak képviseletében eljáró szerv határidőben él az elővásárlási jogával, úgy **Eladó** köteles e tényt **Vevővel** haladéktalanul közölni, és a jelen szerződés 7./ pontjában feltüntetett és megfizetett teljes vételárat a tény közlésétől számított 5 (öt) banki napon belül kamatmentesen **Vevő** részére visszautalni, a **Vevő** által írásban meghatározott számlaszámra.
- 7./ Az adás-vétel tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:
8 800 000,- Ft, azaz Nyolcmillió-nyolcszázezer forint.

A Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 23.§ (1) bekezdése alapján három év egybefüggő bérleti jogviszony elteltét követően az ingatlant a forgalmi értéke 70%-ának megfelelő vételáron áll módjában a bérlőnek megvásárolni. (A vételárat ÁFA nem terheli.)

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételára:

6 160 000,- Ft, azaz Hatmillió-egyszázhatvanezer forint.

(a felépítmény ára: 4 760 000,-Ft)

az osztatlan közös tulajdonból az ingatlanra jutó eszmei tulajdoni hányad szerint számított telekrész ára:
1 400 000,-Ft)

- 8./ **Vevő a 6 160 000,- Ft, azaz Hatmillió-egyszázhatvanezer forint vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladónak:**

Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyugtázza és kifejezetten elismeri, hogy **Vevő** foglalo jogcímen **1 232 000,-Ft, azaz Egymillió-kettőszázharminckétezer** forintot jelen szerződés aláírását megelőzően banki átutalással megfizetett **Eladó** részére.

Felek egyúttal kijelentik, hogy a foglalo jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak. Tudomásul bírnak arról, hogy ha a szerződést teljesítik, a foglaltót a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A szerződés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglaltót elveszti, a kapott foglaltót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan megvásárlásához a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság (székhely: 1036 Budapest, Pacsirtamező u. 5. E/3. cégjegyzékszám: Cg. 01-10-047028) (a „BGF”) által ingatlanfedezet mellett nyújtott Új Széchenyi Beruházási Hitelt / Új Széchenyi Kombinált Mikrohitelt kívánja igénybe venni.

A vételárhátralékot a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság a **Vevő** mint adós és közte mint hitelező közötti kölcsönszerződés megkötését és a kölcsönszerződésben meghatározásra kerülő folyósítási feltételek **Vevő** általi teljesítését követően közvetlenül az **Eladó** részére fizeti meg.

Vevő kijelenti, hogy a fennmaradó **4 928 000,-Ft, azaz Négymillió-kilencszázhuszonnyolcezer** forint vételárrészt, mint utolsó vételárrészt **Vevő** jelzálog-hitelből fizeti meg oly módon, hogy ezen összeget legkésőbb 2013. július 29-ig a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság közvetlenül átutalja **Eladónak** a Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett: 12001008-00201761-00100004 számú bankszámlájára.

Késedelmes teljesítés esetén **Eladó** választása szerint jogosult póthatáridő kitűzése mellett a mindenkori jegybanki alapkamat mértékének megfelelő késedelmi kamatot felszámítani, vagy a szerződéstől elállni.

Dr. RUBOVSKY GYÖRGY
Iroda: 1051 Bp., Október 6. út 19. I. 2.
Tel: (36-1) 311-38-39

Ellenjegyzem
Budapest,
2013.04.30. napján
Dr. Rubovszky György
ügyvéd

Bp. Főv. II. Ker. Önkorm.
Eladó képviseletében
Dr. Láng Zsolt polgármester

Boxi-Vet Kft.
Vevő képviseletében
dr. Szepes Orsolya ügyvezető

A kölcsön folyósításának egyebek között előfeltételét képezi (i) a vételár BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság által finanszírozott vételárhátralékon kívüli teljes összegének Vevő által Eladó részére történő megfizetése és ennek Eladó ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt nyilatkozatával történő igazolása, (ii) Vevő nevére szóló végszámla Vevő részére történő kiállítása és átadása, amennyiben az eladó számlaadásra kötelezett, és (iii) a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez adott ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas hozzájáruló nyilatkozat (bejegyzési engedély) Vevő javára történő letétbe helyezése az Eladó jogi képviselőjénél és ennek letéti igazolással történő igazolása. Abban az esetben, ha a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság a Vevő kölcsönigényét vagy a MAG Zrt. a Vevő támogatás iránti igényét a kérelmében foglaltaknál alacsonyabb összegben támogatja, a Vevő köteles a különbözetet egyéb forrásból kiegyenlíteni.

A Vevő az Ingatlan megvásárlásához a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaságtól igénybe venni kívánt kölcsön biztosítására az Ingatlanon jelzálogjogot, vételi jogot alapít a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság javára, amely biztosítéki szerződések hatálya alá lépése és ezen biztosítékokra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelem széljegyként történő feltüntetése a kölcsön folyósításának előfeltétele, továbbá a jelen szerződéssel az előbbi zálogjog és vételi jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság javára. A Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg a folyósított összeg és járuléka erejéig a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság javára első ranghelyű jelzálogjog, vételi jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön az Ingatlan vonatkozásában bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a Vevőt megillető egész tulajdoni illetőségre. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság által nyújtott kölcsönösszeg folyósítását követően a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság írásbeli hozzájárulása nélkül nem jogosultak a jelen szerződés megszüntetésére.

A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő tulajdonszerzésétől függő feltétellel a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság a jelen pont szerinti kölcsön biztosítására vételi jogot, jelzálogjogot, továbbá elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az Ingatlanra.

9./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a jelen adásvétel alapját képező bérleti jogviszony jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megszűnik. Vevő bérleti díj fizetési kötelezettsége jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megszűnik. Figyelemmel arra, hogy Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan bérletje, külön birtokbaadási rendelkezés nem szükséges.

10./ Az Eladó kijelenti, hogy a vételár teljes kiegyenlítése napjával külön nyilatkozatban (a továbbiakban: Bejegyzési Engedély) feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Boxi-Vet Kft. vevőnek az 1./ pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kérik a Földhivatalt, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján, legfeljebb 120 napra tartsa függőben és a Bejegyzési Engedély benyújtását követően pedig a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Bejegyzési Engedélyt 5 eredeti példányban a dr. Rubovszky György ügyvédnél, mint letéteményesnél (a továbbiakban: Letéteményes) letétbe helyezi, aki a Bejegyzési Engedély letétbe vételével egyidejűleg köteles a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság részére letéti igazolást kibocsátani, a Bejegyzési Engedély fénymásolatával együtt, ezen okiratokat a vevők legkésőbb a vonatkozó kölcsönszerződés megkötésekor kötelesek a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársasághoz benyújtani.

A Letéteményes a Bejegyzési Engedély 2 példányát jogosult és köteles a Vevőnek kiadni, fennmaradó 3 példányát pedig ezzel egyidejűleg a Földhivatalhoz bejegyzés végett benyújtani, amennyiben az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan kijelenti és/vagy a Vevő vagy a BG Finance Zártkörűen működő Részvénytársaság visszavonhatatlan terhelési értesítővel igazolja, hogy a teljes vételárat Vevő a jelen szerződés 8. pontjában meghatározott határidőig megfizette.

11./ Eladó az ingatlan per-, teher, és igénymentességét szavatolja.

12./ Szerződő Felek a szerződésben szabályozott jogviszony keretében felmerülő vita elbírálására alávetik magukat a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének.

13./ Vevő kijelenti, hogy a jogszabályoknak megfelelően Magyarországon bejegyzett vállalkozás, nem áll csőd-, felszámolás-, vagy végelszámolás hatálya alatt. Vevő kijelenti továbbá az Ltv. 89.§ (4) bekezdése alapján, hogy a jelen szerződés megkötésének időpontjában adó-, vagy adók módjára behajtandó köztartozása, vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása nincs. Eladó kijelenti, hogy a 2011. CLXXXIX. tv. 41.§

(1) bekezdése alapján belföldi jogi személy, képviselője jelen szerződés aláírására a szükséges felhatalmazással rendelkezik. Szerződő Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük nem korlátozott.

- 14./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy az adásvétel tárgyát képező helyiség értékesítésére a Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 50/2013.(II.28.) számú határozata alapján kerül sor.
- 15./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Rubovszky György ügyvédet (1051 Bp. V. ker. Október 6. utca 19. I. emelet 2.) hogy a jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, azt az illetékes földhivatalhoz benyújtsa és a tulajdonváltás bejegyzése során az illetékes földhivatalnál, illetve más hatóságok előtt, mint jogi képviselő eljárjon, az Eladót és a Vevőt a bejegyzés során képviselje.
- 16./ Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség – különös tekintettel a visszsterhes vagyonszerzési illeték és az igazgatási szolgáltatási díjak – Vevőt terhelik
- 17./ Szerződő Felek a jelen négy oldalból álló szerződést – annak elolvasása és közös értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Budapest, 2013. április 30. napján.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Eladó képviseletében

Dr. Láng Zsolt polgármester

Dr. RUBOVSKY GYÖRGY

ügyvéd

Ellenjegyzem: 1051 Bp. Október 6. u. 19. I. 2.
Dr. Rubovszky György ügyvéd
Budapest, 2013.04. 30. napján

Boxi-Vet Kft.
Vevő képviseletében
dr. Szepes Orsolya ügyvezető