

2008. 12. 17

- 1 -

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
Kiv-213/2008-12-17
9
1401

ADÁSVÉTELI ÉS KÖVETELÉST ÁTRUHÁZÓ (ENGEDMÉNYEZÉSI) SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat (székhely: 1027 Budapest, Mechwart liget 1., adószáma: 15502003-2-41, statisztikai azonosítója: 15502003-7511-321-01, képviseli: dr. Láng Zsolt polgármester), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről:

Jura-Projekt Ingatlanberuházó és Üzemeltető Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített elnevezése: Jura-Projekt Zrt., székhelye: 1075 Budapest, Király u. 1/a., Cg. 01-10-045539, adószáma: 13703703-2-42, statisztikai azonosítója: 13703703-4110-114-01, képviseli: Bakucz Miklós vezérigazgató), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**, a továbbiakban **Eladó** és **Vevő** együtt: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1/1. Az **Eladó** Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) 534/2006. (XI. 23.) határozatában kiírt, a Budapest, II. kerület, Varsányi Irén u. 25., 27. és 29. szám alatt található ingatlanok ingatlanfejlesztési célú együttes értékesítésére szóló nyilvános pályázatot a 31/2007. (I. 18.) Kt. határozat eredménytelennek nyilvánította, majd a 284/2007. (V. 31.) Kt. határozat zártkörű pályázat kiírásáról döntött.
- 1/2. A 284/2007. (V. 31.) Kt. határozat az **Eladó** tulajdonában lévő, **Bp. II. ker. 13698 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, II. kerület, **Varsányi Irén u. 25.** szám alatt található, kivett épület és udvar megnevezésű, 1215 m² területű, és a **Bp. II. ker. 13697 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, II. kerület, **Varsányi Irén u. 27.** szám alatt található, kivett lakóház udvar megnevezésű, 761 m² területű, valamint a **Budapest Főváros Önkormányzata** (1052 Budapest, Városház u. 9-11) tulajdonában lévő, az **Eladó** tulajdonába megszerzendő a **Bp. II. ker. 13696 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, II. kerület, **Varsányi Irén u. 29.** szám alatt található, kivett lakóház, udvar és egyéb épület megnevezésű, 891 m² területű ingatlanok ingatlanfejlesztési célú együttes, zártkörű pályázati eljárás keretében versenytárgyaláson történő értékesítéséről döntött a határozat mellékletét képező Zártkörű Pályázatban – ami a jelen szerződés 1. melléklete - foglalt feltételekkel, kizárólag az 534/2006. (XI. 23.) Kt. határozatban elrendelt nyilvános pályázat keretében érvényes ajánlatot tett ajánlattevők részére.
- 1/3. Az **Eladó** 248/2007. (VI. 28.) Kt. határozatában a 13698, 13697, és 13696 helyrajzi számokon nyilvántartásba vett, Budapest, II. kerület, **Varsányi Irén u. 25., 27. és 29. szám** alatt található ingatlanok együttes értékesítésére kiírt zártkörű pályázatra a **Vevő** által benyújtott, **365.000.000.-Ft + 73.000.000.-Ft ÁFA**, azaz **Háromszázhatvanötmillió forint + Hetvenhárommillió forint ÁFA** vételárra tett, a határozat mellékletét képező ajánlatot fogadta el. A **Vevő** ajánlata a jelen szerződés 2. melléklete.

dr. Láng Zsolt
polgármester
Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
eladó

Bakucz Miklós
vezérigazgató
Jura-Projekt Zrt.
vevő

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2008. december 17. napján

dr. Varga Alexandra ügyvéd
1024 Bp., Lövőház u. 24. I/1.
DR. VARGA ALEXANDRA
ügyvéd

1024 Budapest, Lövőház u. 24. I/1.
Tel.: 316 5010 - 316 5011
212-4041, 212-0122

dr. Varga Alexandra ügyvéd
1024 Bp., Lövölház u. 24. 1/1.
DR. VARGA ALEXANDRA
ügyvéd
1024 Budapest, Lövölház u. 24. 1/1.
Tel.: 316.5010 316.5478
21-00445 21-0100

- megnevezésű, 1215 m² földterületű, természetben 1027 Budapest, *Varsányi Irén u. 25.* szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: *ingatlan1*). Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az *ingatlan1* tehermentes. A fentiek igazolására a felek rendelkezésére áll az *ingatlan1* 2008. december 16-i nem hiteles, munkapéldány tulajdoni lap másolata.
- 2/2. Az *Eladó* 1/1-d tulajdoni arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, II. kerületi ingatlan-nyilvántartásban *13697* hrsz. alatt nyilvántartott, - korábban kivett lakóház udvar, de jelenleg a tényleges állapotnak megfelelően - kivett beépítetlen terület megnevezésű, 761 m² földterületű, természetben 1027 Budapest, *Varsányi Irén u. 27.* szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: *ingatlan2*). Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az *ingatlan2* tehermentes. A fentiek igazolására a felek rendelkezésére áll az *ingatlan2* 2008. december 16-i nem hiteles, munkapéldány tulajdoni lap másolata.
- 2/3. *Budapest Főváros Önkormányzata* (1052 Budapest, Városház u. 9-11) 1/1-d tulajdoni arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, II. kerületi ingatlan-nyilvántartásban *13696* hrsz. alatt nyilvántartott, kivett lakóház, udvar és egyéb épület megnevezésű, 891 m² földterületű, természetben 1027 Budapest, *Varsányi Irén u. 29.* szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: *ingatlan3*, a továbbiakban *ingatlan1*, *ingatlan2* és *ingatlan3* együtt: *ingatlanok*). Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az *ingatlan3* tehermentes. A fentiek igazolására a felek rendelkezésére áll az *ingatlan3* 2008. december 16-i nem hiteles, munkapéldány tulajdoni lap másolata.
- 2/4. A *Szerződő Felek* rögzítik, hogy az *ingatlan1-n* két kisebb, földszintes, bontandó épület található. Az *ingatlan3* - függetlenül az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett megnevezéstől - beépítetlen.

3.

AZ EGYÜTTES, ADÁSVÉTELI ÉS ENGEDMÉNYEZÉSI SZERZŐDÉSSSEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

- 3/1. A *Szerződő Felek* kijelentik, hogy az *Előszöveg* 3/2. pontjában meghatározott együttes feltételek nem, de annak 3/3. pontjában foglalt együttes feltételek teljesültek.
- 3/2. A fent leírtakra tekintettel a *Szerződő Felek* megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel az *Eladó* eladja, a *Vevő* pedig 1/1 arányban megvásárolja a 2/1. és 2/2. pontokban meghatározott *ingatlan1* és *ingatlan2* alatt megjelölt ingatlanokat, továbbá az *ingatlan3* tulajdonjoga helyett a Fővárosi Bíróság előtt - jelenleg többszöri szünetelés, és elkülönítés folytán 9. G. 40.952/2008. és 22. G. 41.347/2008. számok alatt - az 1994. szeptember 6. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása, illetve azzal összefüggésben szerződés érvénytelenségéből származtatott polgári jogi igény iránt folyamatban lévő perekben érvényesített követeléseket a *Vevőre* átruházza - engedményezi - (a továbbiakban: engedményezés) együttesen és összesen: **365.000.000.-Ft + 73.000.000.-Ft ÁFA**, azaz **Háromszázhatvanötmillió forint + Hetvenhárommillió forint ÁFA** vételár megfizetése ellenében. A vételár, mint ellenérték az *ingatlan1* és *ingatlan2* tulajdonjogának és az engedményezett követelésnek kizárólag együttes megszerzését foglalja magában. A vételárból - az együttesen megszerzett ingatlanok, és az engedményezés alapját képező ingatlan egymás közti aránya alapján megosztva, ami az együttes értékesítés tényét nem érinti figyelemmel az ingatlanok beépítési szabályaira - az *ingatlan1* vételára 153.300.000,- Ft - azaz - Egyszázötven-hárommillió-háromszázezer - forint + 30.660.000.-Ft, azaz - Harmincmillió-hatszázhatvanezer - forint ÁFA, összesen: **183.960.000.-Ft**,

dr. Láng Zsolt
polgármester
Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
eladó

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2008. december 17. napján

Bakucz Miklós
vezérigazgató
Jura-Projekt Zrt.
vevő

dr. Varga Alexandra ügyvéd
1024 Bp. Lövőház u. 24. 1/1.
DR. VARGA ALEXANDRA
ügyvéd
1024 Budapest, Lövőház u. 24. 1/1.
Tel: 216 5019 216 5476
21 4644 418 0100

azaz – **Egyszáznyolcvanhárommillió-kilencszázhatvanezer – forint**, az ingatlan2 vételára 98.550.000.-Ft, azaz – Kilencvennyolcmillió-ötszázötvenezer – forint + 19.710.000.-Ft, azaz – Tizenkilencmillió-hétszázötvenezer – forint ÁFA, összesen: **118.260.000.-Ft**, azaz – **Egyszáztizennyolcmillió-kettőszázhatvanezer – forint** és az **engedményezés** vételára 113.150.000.-Ft, azaz – Egyszáztizenhárommillió-egyszázötvenezer – forint + 22.630.000.-Ft, azaz – Huszonkettőmillió-hatszázharmincezer – forint ÁFA, összesen: **135.780.000.-Ft**, azaz – **Egyszázharmincötmillió-hétszáznyolcvanezer – forint**.

- 3/3. A vételárba annak megfizetésekor beszámításra kerül a jelen szerződés 1/4. pontja szerinti bruttó **87.600.000.-Ft** (73.000.000.-Ft + 14.600.000.-Ft ÁFA) összegű - részben a **bánatpénz** beszámításával megfizetett – **foglaló**. Az **Eladó** az **ingatlan1** tekintetében kiállított számlán feltünteti, hogy a számla összegéből 87.600.000.-Ft pénzforgalmi teljesítést nem igényel.
- 3/4. A jelen szerződés alapján a **Vevő** köteles a vételárnak a **bánatpénz**, illetve a **foglaló** beszámításával fennmaradt részét a jelen szerződés megkötésétől számított 8 napon belül átutalással megfizetni az **Eladó** RAIFFEISEN Bank Zrt. által vezetett 12001008-00201761-00100004 számú költségvetési számlájára. A **Vevő** által kifizetett **bánatpénz**, és **foglaló** a vételárba beszámít úgy, hogy eredeti jogi jellegét a jelen szerződésben is megtartja. A vételár akkor megfizetett, amikor azt az **Eladó** bankszámlán jóváírták. A jóváírás bármely okból történő elmaradásának kockázatát és következményeit a **Vevő** viseli. A vételár jóváírásának elmaradása esetén a jelen szerződés a fizetési határidő lejártát követő napon hatályát veszti és abból sem jogok, sem kötelezettségek nem keletkeznek, és a **Szerződő Felek** kötelesek a már esetlegesen teljesített szolgáltatások tekintetében a jelen szerződés megkötése előtti, eredeti állapotot helyreállítani, és egymással elszámolni. A **Vevőnek** a **bánatpénz** nem jár vissza, és a **foglaló** jogkövetkezményeit a terhére alkalmazni kell azzal, hogy a **bánatpénz** és a **foglaló** vagy ezeken a jogcímeken, vagy kártalanításként az **Eladót** illeti meg. A fentiek alapján a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően a **Vevő** a beszámítással fennmaradt vételár fizetési kötelezettségének pénzforgalmi teljesítése az alábbiak szerint történik:

- az **ingatlan1** tekintetében: 153.300.000.-Ft + 30.660.000.-Ft ÁFA, összesen: **183.960.000.-Ft**, amely összegből 87.600.000.-Ft pénzforgalmi teljesítést nem igényel, fizetendő: **96.360.000.-Ft**, és
- az **ingatlan2** tekintetében: 98.550.000.-Ft + 19.710.000.-Ft ÁFA, összesen fizetendő: **118.260.000.-Ft**, és
- az **engedményezés** tekintetében: 113.150.000.-Ft + 22.630.000.-Ft ÁFA, összesen: **135.780.000.-Ft**.

Az **Eladó** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződésnek megfelelő számlákat kiállította, és a **Vevőnek** átadta, melynek megtörténtét a **Vevő** a jelen szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – elismer és nyugtáz, kijelentve, hogy a fentiek szerinti összesen 350.400.000.-Ft fizetési kötelezettségének jelen szerződés szerinti határidőben eleget tesz.

- 3/5. A jelen szerződés tekintetében az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van. Az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatot az **Eladó** kéri meg.

Ha Budapest Főváros Önkormányzata az elővásárlási jogát gyakorolja és a vételárat határidőben - az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül – az **Eladó** számlájára átutalja, úgy az **Eladó** a **Vevőnek** az általa átutalt

dr. Láng Zsolt
polgármester
Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
eladó

Bakucz Miklós
vezérigazgató
Jura-Projekt Zrt.
vevő

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2008. december 17. napján

dr. Varga Alexandra ügyvéd
1024 Bp., Lövőház u. 24. /I./

DR. VARGA ALEXANDRA

ü g y v é d

1024 Budapest, Lövőház u. 24. /I./
Tel.: 316 5010 316 5011

21220043 316 5010

vételárát az elővásárlási jogra jogosult által kifizetett vételár **Eladó** számláján történt jóváírása után 5 banki napon belül visszautalja. Az **Eladó** e kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén a késedelem időszakára a késedelemmel érintett összeg után köteles a **Vevő** részére a mindenkor törvényes mértékű késedelmi kamatot megfizetni. A jelen szerződés mindaddig nem jön létre, amíg az elővásárlásra jogosult az elővásárlási joga gyakorlásáról nem nyilatkozik, illetve a részére erre biztosított határidő nem telik el úgy, hogy nyilatkozatot tenne.

A **Szerződő Felek** a jelen szerződésben tett jognyilatkozataikhoz mindaddig kötve vannak, amíg az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő nem telik el, vagy amíg a jogosult a határidőn belül nem nyilatkozik. A jelen szerződés elővásárlási nyilatkozat hiányában akkor jön létre, amikor a határidő eltelt, vagy ha a jogosult a határidő lejártá előtt úgy nyilatkozik, hogy elővásárlási jogával nem él.

4.

AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSSSEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

- 4/1. A **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy **Eladó** eladja, a **Vevő** pedig 1/1 arányban megvásárolja **ingatlan1-t** és **ingatlan2-t**.
- 4/2. A vételárra és annak megfizetésére vonatkozó rendelkezéseket jelen szerződés 3. pontja tartalmazza.
- 4/3. Az **Eladó** a **Vevő** javára a jelen szerződés alapján az **ingatlan1** és **ingatlan2** tekintetében vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonjog bejegyzéséhez külön nyilatkozatban - un. bejegyzési engedélyben - járul hozzá, amelyet a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyez a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírt, külön okiratba foglalt letéti szerződésben foglaltaknak megfelelően. A letétből a tulajdonjog bejegyzési engedély akkor adható ki, ha a vételár az **Eladó** részére hiánytalanul kifizetésre került. Az **Eladó** a vételár kifizetéséig a tulajdonjogát fenntartja azzal, hogy a jelen szerződés aláírásával és annak alapján a **Vevő** javára a tulajdonjog fenntartással történt eladás ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez **nem járul hozzá**. Az **Eladó** hozzájárul ahhoz, hogy a **Vevő** a jelen szerződés alapján azzal kérje tulajdonjogának és az **Eladó** visszavásárlási jogának a bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, hogy az illetékes Földhivatal az eljárást az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerint a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a kérelem benyújtásától számított két hónapos határidő elteltéig tartsa függetlenül.
- 4/4. A **Szerződő Felek** abban állapodnak meg, hogy az **ingatlan1** és **ingatlan2** birtokba adása a **Vevő** részére a vételár kifizetését, és az elővásárlási jogra figyelemmel a jelen szerződés létrejöttét követő 5 munkanapon belül történik a **Szerződő Felek** által egyeztetett időpontban a helyszínen átadás – átvételi jegyzőkönyvvel. Az **Eladónak** az **ingatlan1-t** és **ingatlan2-t** a jelenlegi állapotban kell a **Vevő** részére birtokba bocsátani. A **Szerződő Felek** úgy állapodnak meg, hogy a birtokba adásig az **Eladó**, ezen időpontot követően pedig a **Vevő** viseli az **ingatlan1** és **ingatlan2** terheit, húzza azok hasznait, és a birtokba adással egyidejűleg száll át a kárveszély viselése a **Vevőre**. Az **Eladónak** igazolást kell csatolnia a közműszolgáltatóktól a birtokbaadásakor arról, hogy tartozása az **ingatlan1** és **ingatlan2** tekintetében a birtokbaadás időpontjáig nem áll fenn.
- 4/5. A **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy az **ingatlan1** és **ingatlan2** tulajdonjogának átvezetése érdekében az illetékes földhivatal előtt a **Vevő** jár el, és az ezzel kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjakat a **Vevő** viseli.

dr. Láng Zsolt
polgármester
Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
eladó

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2008. december 17. napján

Bakucz Miklós
vezérigazgató
Jura-Projekt Zrt.
vevő

dr. Varga Alexandra ügyvéd
1024 Bp., Lovóház u. 24. I/1.
DR. VARGA ALEXANDRA
ügyvéd
1024 Budapest, Lovóház u. 24. I/1.
Tel.: 716 5019 216 5070
216 4044 312 0100

- 4/6. A **Vevő** kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy kizárólag iroda funkciójú beépítést kíván megvalósítani, és vállalja a szomszédos ingatlanokhoz a beépítésnél a lépcsőzetes illeszkedést a jelen szerződés mellékletét képező Pályázati kiírásban foglalt feltételekkel, melynek biztosítására **Szerződő Felek** az **Eladó** javára elállási és jelen szerződés hatályba lépésétől számított 5 évre visszavásárlási jogot kötnek ki. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a beruházás megvalósulását a **Vevő** a vonatkozó jogerős használatbavételi engedéllyel köteles igazolni az **Eladó** felé. A beépítésre vonatkozó részletes szabályokat a jelen szerződés 7. pontja tartalmazza. A **Vevő** kötelezettséget vállal, hogy az **Eladó** javára alapított visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, külön íven szövegezett, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában kiállított hozzájáruló nyilatkozatát a 4/3. pontban hivatkozott, az **Eladó** által – ügyvédi letét útján - kiadandó tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásával egyidejűleg köteles megadni, és az **Eladó** részére átadni azzal, hogy az **Eladó** részéről a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadásának ez a feltétele.
- A beruházás jelen szerződés szerinti megvalósulásának igazolásakor az **Eladó** a **Vevő** részére kiadja a javára bejegyzett, vagy bejegyzés alatt álló visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez, illetve a vonatkozó bejegyzési eljárás megszüntetéséhez való hozzájáruló nyilatkozatát.

5.

ENGEDMÉNYEZÉSI SZERZŐDÉSSSEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

- 5/1. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy az **Eladó** az **ingatlan3** tulajdonjoga helyett – figyelemmel arra, hogy az **ingatlan3** átruházásának feltételei nem teljesültek - a Fővárosi Bíróság előtt - jelenleg többszöri szünetelés, és elkülönítés folytán 9. G. 40.952/2008. és 22. G. 41.347/2008. számok alatt - az 1994. szeptember 6. napján megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása, illetve azzal összefüggésben szerződés érvénytelenségéből származtatott polgári jogi igény iránt folyamatban lévő perekben érvényesített követeléseket – ide értve az általa az 1994. szeptember 6. napján megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár visszakövetelésére, és annak mindennemű járulékaival vonatkozó igényt is – a **Vevőre** átruházza, engedményezi.
- 5/2. A vételárra és annak megfizetésére vonatkozó rendelkezéseket jelen szerződés 3. pontja tartalmazza.
- 5/3. Az **Eladó** az 5/1. pontban meghatározott követeléseket, és annak peres eljárásban való érvényesítését, kifejezetten bizonytalan követelésként engedményezi a **Vevőre**.
- 5/4. Az **engedményezéssel** az 5/1. pontban meghatározott követelés tekintetében a **Vevő** az **Eladó** helyébe lép és átszállnak rá a követeléssel kapcsolatos jogok.
- 5/5. Az **Eladó** a jelen szerződés hatálybalépését követően, az **ingatlan1** és **ingatlan2** birtokba adásakor átadja a **Vevőnek** a követelés keletkezésének, továbbá az érvényesítésének igazolására szolgáló okiratokat, valamint minden olyan okiratot, információt, amely a jelen szerződés aláírását, és hatályba lépését megelőzően, vagy azt követően az 5/1. pontban meghatározott követeléssel kapcsolatban tudomására, illetve birtokába jut.
- 5/6. A jelen szerződésben tett **engedményezés** azzal egyidejűleg lép hatályba, amikor a jelen szerződés – az elővásárlási jogra figyelemmel – létrejön.

dr. Láng Zsolt
polgármester
Budapest Főváros 12. kerületi Önkormányzat
eladó

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2008. december 17. napján

Bakucz Miklós
vezérigazgató
Jura-Projekt Zrt.
vevő

dr. Varga Alexandra ügyvéd
1024 Bp., Lövőház u. 24. 1/1.

DR. VARGA ALEXANDRA
ügyvéd
1024 Budapest, Lövőház u. 24. 1/1.
Tel.: 316-5010 316-5475
212-4044, 315-0100

- 5/7. Az **Eladó** kijelenti, hogy az 5/1. pontban meghatározott követelésre vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, amely a **Vevőnek** a követelés megszerzésével kapcsolatos jogait kizárná vagy korlátozná.
- 5/8. Az **Eladó** felhatalmazza a **Vevőt** arra, hogy a jelen szerződés hatálybalépését követően értesítse a kötelezettet az engedményezésről és arról, hogy az értesítés megtörténtétől kezdve csak a **Vevőnek** teljesíthet. Az **Eladó** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és az ellenjegyző ügyvédnél letétbe teszi azon nyilatkozatát, amellyel a **Vevő** a peres eljárásokba jogutódként beléphet a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírt, külön okiratba foglalt letéti szerződésben foglaltaknak megfelelően. A letétből a nyilatkozat akkor adható ki, ha a vételár az **Eladó** részére hiánytalanul kifizetésre került és a jelen szerződés 4/6. pontjában hivatkozott, az **Eladó** visszavásárlási joga bejegyzéséhez hozzájáruló vevői nyilatkozat átadása megtörtént.
- 5/9. A **Szerződő Felek** abban állapodnak meg, hogy a követeléssel a **Vevő** csak a jelen szerződés létrejötte és hatályba lépése után rendelkezhet.
- 5/10. Egyebekben a jelen szerződésbe foglalt **engedményezésre** a jelen szerződés rendelkezéseit - különösen a 4/2-4/6. pontokban foglaltakat - kell alkalmazni.
- 5/11. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésbe foglalt engedményezés célja, hogy a **Vevő** az **ingatlan3** tulajdonjogát is - az **ingatlan1** és **ingatlan2** tulajdonjogával együtt - visszterhesen megszerezze. Ezért, amennyiben az 5/1. pontban említett perekben született ítélet, vagy bármilyen - perbeli vagy peren kívüli - egyezség szerint, vagy bármilyen más jogcímen **ingatlan3** tulajdonjogát, vagy az arra vonatkozó tulajdoni igényt az **Eladó** szerezne meg, akkor a jelen szerződés 3/2. pontjában foglalt együttes vételár megfizetése ellenében köteles az **ingatlan3** tekintetében is bejegyzésre alkalmas okiratban hozzájárulni ahhoz, hogy a **Vevő** az **ingatlan3-ra** vonatkozó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

6.

AZ INGATLANOK KÖZMŰVESÍTETTSÉGE

- 6/1. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az **ingatlanok** közművesítése és annak költségei a **Vevőt** terhelik.

7.

AZ INGATLANOK BEÉPÍTÉSE

- 7/1. Az **ingatlanok** területére a 19/2000. (V. 30.) Önkormányzati rendelettel elfogadott kerületi szabályozási terv érvényes, amely a Víziváros - Csalogány utca - Margit körút - Bem utca - Bem rakpart által határolt területre vonatkozó szabályokat tartalmazza.
- 7/2. Az **Eladó** tájékoztatja a **Vevőt**, hogy az **ingatlanok** a jelenleg hatályos kerületi szabályozási terv szerint csak egyesítésüket követően, együttesen - összevonás után - építhetők be, és az **ingatlan1-ből** a Jurányi utcával határos részén ennek során mintegy 624 m² terület közterület (út) céljára lejegyzésre kerül. Ez a hasznosítható területet csökkenti. Az **ingatlanok** fenti szabályozásával kapcsolatos hatósági eljárás, annak költségei, és lefolytatása a **Vevőt** terheli, és a **Vevő** köteles közterület-céljára a fenti területet az **Eladó** részére térítésmentesen átadni azzal, hogy erre - esetleges jogutódaira is kiterjedően - kötelezettséget vállal.

dr. Láng Zsolt
polgármester
Budapest Főváros XI. kerületi Önkormányzat
eladó

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2008. december 17. napján

Bakucz Miklós
vezérigazgató
Jura-Projekt Zrt.
vevő

dr. Varga Alexandra ügyvéd
1024 Budapest, Lövőház u. 24. I/1
DR. VARGA ALEXANDRA
ÜGYVÉD

1024 Budapest, Lövőház u. 24. I/1
Tel.: 316-5019-316-5490
212-4084 2-6100

- 7/3. Az **Eladó** tájékoztatja a **Vevőt**, hogy az **ingatlanok** beépítésénél a legnagyobb magasság: a Varsányi Irén utcai csatlakozó szárny F+3+T szintszámmal fordul be, és csak a csatlakozó Margit körüti tűzfalnál emelkedik F+6+T szintszámmra.
- 7/4. Az **Eladó** tájékoztatja a **Vevőt**, hogy az **ingatlanok** területe műemléki szempontból kiemelt területen helyezkedik el, mert az egyesített területű ingatlanok határosak a Budapest, II. kerület Margit krt. 62. szám alatti fővárosi védelem alatt álló ingatlannal, ezért az építési engedélyezési terveket a Műemlékvédelmi Hivatalnak is meg kell küldeni.
A területen az építési tevékenység megkezdése előtt a terület megelőző régészeti feltárását el kell végezni, és a terepszint 0,5 méternél nagyobb megbontásával járó új építési munka esetén - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a régészeti felügyeletről gondoskodni kell.
- 7/5. Az **Eladó** tájékoztatja a **Vevőt**, hogy az **ingatlanok** rétegvizes és felszínmozgásos területen helyezkednek el.
- 7/6. Az **Eladó** tájékoztatja a **Vevőt**, hogy az **ingatlanok** a METRÓ védővonalában helyezkednek el, amely beépíthetőségi korlátot jelent.
- 7/7. A **Vevő** kijelenti, hogy az **ingatlanokra** érvényes kerületi szabályozási terv, valamint az építési hatósági előírások ismeretében van, azokat teljes körűen megismerte. A **Vevő** kötelezettséget vállal e szabályok betartására és arra, hogy az általa megvalósított beruházásnál, illetve az építési tevékenységnél a szomszédos ingatlanok állapotát nem veszélyezteti, vagy károsítja, valamint azok állapotát az építési tevékenység megkezdése előtt részletesen felméri.
- 7/8. A **Vevő** a pályázati ajánlata szerint vállalja, hogy az **ingatlanok** egyesítését követő 12 hónapon belül – az esetleges régészeti feltárások idejét nem számítva – az **ingatlanokat** beépíti „A” kategóriás irodaházzal, amelyben - 4 szinten 176 férőhelyes parkolóház, a fszt-n egy melegkonyhás önkiszolgáló étterem, és üzletek, maximum 1000m² területen, szolgáltatásokra, és az emeleteken „A” kategóriás irodák kerülnek elhelyezésre. A **Vevő** vállalja a szomszédos ingatlanokhoz a beépítésnél a lépcsőzetes illeszkedést a Zártkörű Pályázatban foglalt feltételekkel. A **Vevő** kötelezettséget vállal arra, hogy az **ingatlanok** tulajdonjoga javára történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 30 napon belül a telekegyesítési eljárást megindítja.
- 7/9. A **Vevő** által tervezett beruházás megvalósítását célzó építési hatósági eljárás, és az építési engedély kérelem, valamint az annak alapját képező szükséges eljárások, és tervrajzok elkészíttetésének a költségei, és díjai kizárólag a **Vevőt** terhelik.

8.

A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

- 8/1. A vételár határidőben történő jóváírásának elmaradása esetén a jelen szerződés a fizetési határidő lejártát követő napon hatályát veszti és abból sem jogok, sem kötelezettségek nem keletkeznek, és a **Szerződő Felek** kötelesek a már esetlegesen teljesített szolgáltatások tekintetében a jelen szerződés megkötése előtti, eredeti állapotot helyreállítani, és egymással elszámolni a jelen szerződés rendelkezései szerint.
- 8/2. Az **Eladót** elállási jog illeti meg amennyiben a **Vevő** nem tesz eleget jelen szerződés 4/6. és 7. pontjaiban foglalt kötelezettségeinek. Az elállás a szerződést a megkötésére visszaható hatállyal megszünteti, abból sem jogok, sem kötelezettségek nem keletkeznek, és a **Szerződő Felek** kötelesek a már esetlegesen teljesített szolgáltatások tekintetében a szerződés

dr. Láng Zsolt
polgármester
Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
eladó

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2008. december 17. napján

Bakucz Miklós
vezérigazgató
Jura-Projekt Zrt.
vevő

dr. Varga Alexandra ügyvéd
1024 Bp., Lovász u. 24. I/1
DR. VARGA ALEXANDRA
ÜGYVÉD
1024 Budapest, Lovász u. 24. I/1
Tel.: 216-5019 216-5070
212-1044, 212-0100

megkötése előtti, eredeti állapotot helyreállítani, és egymással ugyancsak a jelen szerződés rendelkezései szerint elszámolni azzal, hogy a Vevőnek a **bánatpénz**, és a **foglaltó** nem jár vissza, vagy ezeken a jogcímenek, vagy kártalanításként az **Eladó** illeti meg.

9.

AZ ELADÓI SZAVATOSSÁG

- 9/1. Az **Eladó** szavatolja, hogy a bejegyzési engedély kiadásakor a jelen szerződésben meghatározottakon túl az **ingatlan1** és **ingatlan2** per-, teher- és igénymentesek, és azokat semminemű tartozás nem terheli, melyért az **Eladó** feltétlen szavatosságot vállal.
- 9/2. Az **Eladó** kijelenti, hogy a bejegyzési engedély kiadásakor harmadik személynek sem az ingatlan-nyilvántartás alapján, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívül az **ingatlan1** és **ingatlan2-n** nem lehet olyan joga, amely a **Vevő** tulajdonszerzését korlátozza, akadályozza, vagy kizárja.
- 9/3. Az **Eladó** az **ingatlan1** és **ingatlan2** adatai és korlátozásai tekintetében - beleértve azok tényleges természetbeni térmértékét, és annak a jogi térmértékkel és természetbeni telekhatárainak a jogi telekhatárokkal való megegyezését is - a szavatossági jogokat kizárja, az ezekből adódó kockázatokat a **Vevő** viseli. Az **Eladó** kifejezetten felhívja a **Vevő** figyelmét, hogy az **ingatlan1** és **ingatlan2** bemutatása csupán tájékoztató jellegű, amelyet az **Eladó** ugyan a legjobb tudása és ismeretei alapján állított össze, az összes adat valódiságáért azonban felelősséget nem vállal.
- 9/4. Az **Eladó** az **ingatlanok** beépítéséért, annak módjáért és idejéért szavatosságot nem vállal.

10.

A VEVŐ ILLETÉK NYILATKOZATA

- 10/1. A **Vevő** viseli a jelen szerződés megkötésével felmerülő, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényben meghatározott, a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos illetéket.

11.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 11/1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az annak mellékletét képező Zártkörű Pályázat és a **Vevő** ajánlatában foglaltakat kell alkalmazni. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés mellékleteiként a jelen szerződésben megjelölt okiratok a jelen szerződés részét képezik, és a jelen szerződést, valamint annak tartalmát ezekkel együtt kell értelmezni.
- A **Szerződő Felek** a Zártkörű Pályázattól és attól a pályázati ajánlattól, amelynek alapján jelen szerződést megkötik, csak közös megegyezéssel és csak olyan módon térhetnek el, ami a többi ajánlattevő érdekeit nem sérti. A Zártkörű Pályázat, a jelen szerződés és az előszerződés esetleges eltérése esetén a jelen szerződésben foglaltak az irányadók.
- 11/2. A jelen szerződés nyelve a magyar nyelv, joga a magyar jog, bármely jogvita elbírálása magyarországi bíróságok joghatóságába tartozik.

dr. Láng Zsolt
polgármester
Budapest Főváros 11. kerületi Önkormányzat
eladó

Bakucz Miklós
vezérigazgató
Jura-Projekt Zrt.
vevő

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2008. december 17. napján

dr. Varga Alexandra ügyvéd
1024 Bp., Lövőház u. 24. 1/1.
DR. VARGA ALEXANDRA
ÜGYVÉD
1024 Budapest, Lövőház u. 24. 1/1.
Tel.: 316.5010 - 316.5475
212-4044, 315-0100

- 11/3. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy az **Eladó** kerületi önkormányzat, és a helyi önkormányzatokról szól 1990. évi LXV. törvény 9. §-a alapján jogi személy, a **Vevő** magyarországi, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, így ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességükben korlátozva nincsenek.
- 11/4. A **Vevő** a jelen szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit, nem ruházhatja át, és nem engedményezheti. Kivételt képez ez alól a visszavásárlási vételár, amelyet a **Vevő** esetleges követelésként jogosult engedményezni.
- 11/5. Az **Eladó** - a jelen szerződésben hivatkozott **bánatpénz**, illetve a **foglaló** kivételével - a beszámítással történő teljesítést kizárja.
- 11/6. A jelen szerződésben és annak mellékleteiben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 11/7. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben meghatározott, az annak aláírását követően esedékes, és szükséges jognyilatkozatokat, értesítéseket, és intézkedéseket az alább felhatalmazott képviselők, és megbízottaik felé az alább megjelölt címre, és telefax, vagy írásban ajánlott levél útján lehet joghatályosan megtenni azzal, hogy a jelen szerződés aláírásával minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül az alább megjelölteket korlátozás nélkül a fentiekre felhatalmazzák:
- Az **Eladó** képviselőjében:
dr. Szalai Tibor jegyző, **Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat** (1024 Budapest, Mechwart liget 1., telefon: 346-5428, telefax: 346-5409)
- A **Vevő** képviselőjében:
Bakucz Miklós vezérigazgató, **Jura – Projekt Zrt.** (1075 Budapest, Király u. 1/a., telefon: 268-1989, telefax: 269-1418)
- 11/8. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a fentiek alapján a felekhez közvetlenül intézendőként a jelen szerződésben megjelölt nyilatkozatokat is csak és kizárólag fent megnevezettekhez lehet és kell teljesíteni. A **Szerződő Felek** fent megjelölt képviselői, illetve megbízottai a jelen szerződés aláírásával minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül a jelen szerződésben foglalt megbízást elfogadják, és kötelezettséget vállalnak a jelen szerződésben foglaltak szerint a megbízás teljesítésére azzal, hogy ha megbízásuk megszűnik, akkor a **Szerződő Felek** kötelesek a másik fél értesítésére, és az új megbízott jelen szerződés 11/7. pontjában megjelölt adatai közlésére.
- 11/9. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben meghatározott írásbeli, telefax, vagy egyéb módon kézbesítendő értesítések, vagy más jognyilatkozatok teljes értékűen teljesítettnek tekintendők átvétellel igazolt közvetlen (futár, vagy személyes) kézbesítés esetén.
- 11/10. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a jelen szerződésben meghatározott ÁFA alatt – függetlenül attól, hogy a jelen szerződés az annak megkötése időpontjában hatályos ÁFA összegét feltünteti – a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA-t, és annak összegét kell érteni figyelemmel a teljesítés időpontjára is.
- 11/11. Az értékesítés sajátosságaira tekintettel jelen szerződés előkészítéséhez, megkötéséhez és ellenjegyzéséhez az ügyvédet az **Eladó** biztosítja. A jelen szerződés megkötésével felmerülő ügyvédi és egyéb költségeket a **Vevő** viseli. Az ügyvédi megbízás munkadíját a **Vevőnek** a vételár összegén felül, szerződéskötéskor kell megfizetnie, melynek összege az ÁFA nélkül értelmezett vételár 1 %-a + ÁFA.

dr. Láng Zsolt
polgármester
Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
eladó

Bakucz Miklós
vezérigazgató
Jura-Projekt Zrt.
vevő

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2008. december 17. napján

dr. Varga Alexandra ügyvéd
1024 Bp., Lövház u. 24. I/1.
DR. VARGA ALEXANDRA
ügyvéd
1024 Budapest, Lövház u. 24. I/1.
Tel.: 316-5010 316-5475
212-4044, 313-0100

11/12. A **Szerződő Feleket** a jelen szerződés elkészítésénél, és ellenjegyzésénél dr. Varga Alexandra (1024 Budapest, Lövház u. 24. I/1.) egyéni ügyvéd képviseli, a felek a fentiek szerint adtak részére ügyvédi megbízást. A **Szerződő Felek** kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés az akaratuknak és ügyintéző ügyvéddel folytatott megbeszéléseiknek mindenben megfelelően került elkészítésre.

11/13. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt bármely kikötést az illetékes bíróság vagy hatóság érvénytelennek nyilvánítja, a **Szerződő Felek** az érvénytelenséggel érintett kikötést tárgyalások útján módosítják. Az érvénytelenséggel nem érintett kikötések változatlan tartalommal hatályban maradnak.

A jelen szerződés 8, azaz – nyolc – eredeti példányban készült, amelyből a mellékletekkel összefűzött 2, azaz – kettő – példány és 6, azaz – hat – példány melléletek nélkül összefűzött. Az **Eladó** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvett 1, azaz – egy - mellékletekkel összefűzött, és 4, azaz – négy - mellékletet nem tartalmazó, a **Vevő** pedig 1, azaz – egy – mellékletekkel összefűzött, és 2, azaz – kettő - mellékletet nem tartalmazó eredeti, aláírt példányt.

A jelen szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után az alulírott helyen és napon személyazonosságunk, továbbá cégjegyzési jogosultságunk igazolása mellett helyben hagyva írtuk alá.

Budapest, 2008. december 17. napján

dr. Láng Zsolt
polgármester

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat
eladó

Láng

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2008. december 17. napján

Mellékletek:

1. - Zártkörű Pályázat
2. - a **Vevő** ajánlata
3. - Előszerződés

Ellenjegyzem:

dr. Szalai Tibor
jegyző

Bakucz Miklós

vezérigazgató
Jura-Projekt Zrt.
vevő

dr. Varga Alexandra

ügyvéd
1024 Bp., Lövház u. 24. I/1.

DR. VARGA ALEXANDRA
ÜGYVÉD

1024 Budapest, Lövház u. 24. I/1.
T-1-1-116-5019-116-5019
212-4044, 515-0100