



Láng dr. Zsolt Országos  
2016-01-05

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata

Dr. Láng Zsolt polgármester részére

1277 Budapest

23. Pf. 21. Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Igazgatói Iroda Központi Ügyviteli Csoport

2016 JAN 05.

XIV-7  
.....szám  
Előirat: .....

Melléklet: 2 db  
Előadó: 1409

Iktató szám: 1208/2015.

Ügyintéző: dr. Szomori Béla

Telefon: 325-2435

E-mail: szomori.bela@bfvk.hu

Tárgy: Nyilatkozat a 1022 Budapest,  
Bimbó út 51. szám alatti ingatlan  
elővásárlási jogáról

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló, 12806 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest II. kerület, Bimbó út 51. (Eszter utca 10/B.) 2 475 m<sup>2</sup> területű, kivett udvar és kollégium megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) nyilvános pályázaton történő értékesítésére, közszolgáltatási szerződése alapján, a BFVK Zrt. (székhelye: 1013 Budapest, Attila út 13/A; cégjegyzékszám: 01-10-042695) jogosult. A BFVK Zrt. 2015. szeptember 29. napján nyilvános értékesítési pályázat keretében meghirdette az Ingatlant. A pályázati kiírásban szereplő 2015. november 9-ei határidőig egyetlen érvényes ajánlat érkezett, a BMB-REAL Korlátolt Felelősségű Társaságtól (székhelye: 1024 Budapest, Ady Endre utca 19/A.; cégjegyzékszám: 01-09-270963) akinek pályázata alakilag és tartalmilag mindenben megfelelt, vételi ajánlatának összege 410 500 000 Ft + áfa.

Budapest Főváros Önkormányzata mint az Ingatlan tulajdonosa és eladója a fentiek alapján a BMB-REAL Korlátolt Felelősségű Társaságot mint nyertes ajánlattevőt jelölte meg vevőként és a nevezett társasággal kötötte meg az Ingatlan adásvételi szerződését.

Az Ingatlan tekintetében az illetékes kerületi önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján, valamint a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (1) bekezdés a) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg.

A fentiek alapján ezúton felhívom T. Polgármester Urat arra, hogy jelen levelem kézhezvételétől számított 45 napon belül szíveskedjen nyilatkozni, hogy élni kívánnak-e az elővásárlási jogukkal a tárgyi Ingatlan tekintetében. Amennyiben az önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés Budapest Főváros Önkormányzata és Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata között jön létre.

Tájékoztatom T. Polgármester Urat, hogy amennyiben jognyilatkozatuk a jelen levelem átvételétől számított 45 napon belül nem érkezik meg társaságomhoz, azt úgy tekintem, hogy elővásárlási jogukkal nem kívántak élni.

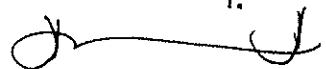
Segítő közreműködését és szíves válaszát előre is köszönöm!

Budapest, 2015. december 21. napján

Tisztelettel:

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.



---

**Budapest Főváros Önkormányzata**  
nevében meghatalmazással  
**BFVK Zrt.**  
képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató

Melléklet: Adásvételi szerződés

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638; adószám: 15735636-2-41; KSH szám: 15735636-8411-321-01, AHTI azonosító: 745192, képviseli: Tarlós István főpolgármester) mint tulajdonos képviselőjében szerződés aláírására és vételár átvételére is kiterjedő hatályú meghatalmazással eljáró **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/A.; rövidített cégnév: BFVK Zrt.; cégjegyzékszám: 01-10-042695; adószám: 12006003-2-41; KSH szám: 12006003-6832-114-01; képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről


**BMB-REAL Kft.** (székhelye: 1024 Budapest, Ady Endre utca 19/A.; cégjegyzékszám: 01-09-270963; adószáma: 12705616-2-43.; KSH száma: 12705616-3513-113-01; képviseli: Rátky Miklós Ádám ügyvezető) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**; Eladó és Vevő a továbbiakban külön-külön említve: **Fél**, együttesen: **Felek**)

## ELŐZMÉNYEK

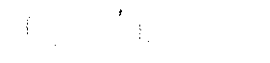
- I. Eladó és a BFVK Zrt. között 2011. szeptember 1-jei hatállyal Közzolgáltatási Keretszerződés (a továbbiakban: **Keretszerződés**) jött létre, az Eladó tulajdonában álló, a Keretszerződés hatálya alá tartozó ingatlanok vagyongazdálkodási feladatainak közzolgáltatás keretében történő ellátására vonatkozóan. A Keretszerződés 6. pontjában foglaltak alapján a 2015. évre Éves Közzolgáltatási Szerződés (a továbbiakban: **Éves Szerződés**) került megkötésre. Az Éves Szerződés II/7. számú mellékletében foglaltak alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály XI. Kerületi Hivatalánál nyilvántartott, Budapest II. kerület, Bimbó út 51. (Eszter utca 10/B.) szám alatti, 12806 helyrajzi számú, 2 475 m<sup>2</sup> területű, kivett udvar és kollégium megnevezésű ingatlan értékesítésére jogosult a BFVK Zrt.
- II. Az I. pontban részletesen megjelölt ingatlan értékesítését a Fővárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szervének 2015. december 8-i ülésén jóváhagyta.

Felek rögzítik, hogy az I. pontban meghatározott, továbbá a jelen szerződés I. számú mellékletét képező igazolás és általános meghatalmazásban foglaltak alapján a BFVK Zrt. vezérigazgatója, Barts J. Balázs, a Keretszerződés szerinti közzolgáltatási kötelezettségei teljesítése során az értékesítésre irányuló szerződéseket az Eladó nevében jogosult megkötni és aláírni, a vételárat az Eladó nevében átvenni és kiszámlázni.

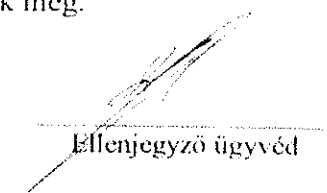
Fentiekre tekintettel a Felek az alábbiakban állapodnak meg.



Eladó



Vevő



Ellenjegyző ügyvéd

## I. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

### I.1 Meghatározások

Jelen szerződésben nagybetűvel írt szavak, kifejezések, ha csak a szöveggörnyezetből másképp nem következík, az alább meghatározott jelentéssel bírnak.

**Áfa** jelenti a mindenkori hatályos, az általános forgalmi adóra, vagy az annak helyébe lépő adónemre vonatkozó törvényben meghatározott mértékű adót, a vételár teljes összegére vonatkozóan.

**Ajánlat** jelenti a Vevő által az Ingatlan megvásárlása tekintetében tett ajánlatot.

**Bejegyzési Engedély** jelenti a BFVK Zrt. által a Fővárosi Önkormányzat nevében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi. CXLI törvény 29. §-ban foglalt feltételeknek megfelelő és a jelen szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén kiadandó, a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának, vétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot.

**Birtok átruházás** jelenti az Ingatlan birtokátruházását az Eladó részéről a Vevő vagy a Vevő megfelelően igazolt képviselője részére.

**Birtokátruházás Napja** jelenti a Vételár Megfizetésének Napját követő 15. munkanapot.

**Eladó bankszámlája** jelenti a BFVK Zrt. Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10201006-50021963 számú önkormányzati alszámláját.

**Eredményhirdető Határozat** jelenti a Fővárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szervének 2015. december 8-án hozott, az Ingatlan Vevő részére történő értékesítéséhez hozzájáruló határozatát.

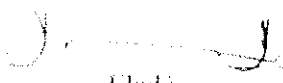
**Foglaló** jelenti a kötelezettségvállalás megerősítéseként fizetett pénzüsszeget, amelyet a jelen szerződés 4.1 (a) pontja pontosít.


**Földhivatal** jelenti a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalát.

**Fővárosi Önkormányzat** jelenti Budapest Főváros Önkormányzatát.

**Ingatlan** jelenti a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalánál nyilvántartott, Budapest II. kerület, Bimbó út 51. (Eszter utca 10/B.) szám alatti, 12806 helyrajzi számú, 2 475 m<sup>2</sup> területű, kivett udvar és kollégium megnevezésű ingatlant.

**Ingatlan-nyilvántartási Törvény** jelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.)

  
Eladó

  
Vevő

  
Ellenjegyző ügyvéd

FVM rendelettel, illetve ezek módosításait.

**Kerületi Önkormányzat** jelenti Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatát.

**Meghatalmazás** jelenti a Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. számára 2015. február 19-én kiállított igazolás és általános meghatalmazást.

**Nap:** 0-24 óráig terjedő naptári napnak tekinthető, kivéve amennyiben a szerződés kifejezetten munkanapot jelöl meg.

**Pályázati eljárás** jelenti a BFVK Zrt. által közzétett nyilvános felhívást az Ingatlan értékesítésére és az azt követő eljárást.

**Pályázati dokumentáció** jelenti a Pályázati eljárásban való részvétel feltételeként kötelezően megvásárlandó dokumentumot, amely rögzíti a Pályázati eljárás és értékesítés feltételeit.

**Polgári Törvénykönyv** jelenti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt és annak módosításait.

**Törlési engedély**, az a nyilatkozat, amelyet a Vevő köteles kiadni az Eladó részére abban az esetben, ha az Eladó a szerződés 8.1. (a) pontja alapján eláll a szerződéstől, amennyiben ezen időpontig a Vevő javára feljegyezték a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét az Ingatlan tulajdoni lapjára.

**Vevő bankszámlája** jelenti a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10405004-50526782-72761006 számú számláját.

**Vételár** jelenti a jelen adásvételi szerződésben meghatározott pénzbeli ellenértéket, amelyet a Vevő köteles megfizetni az Ingatlanért.

**Vételárhátralék** jelenti a Foglalo megfizetése után, a jelen szerződés hatálybalépésétől történő 9. pont szerinti értesítés Vevő általi kézhezvételének napjától számított 5 munkanapon belül, a Vevő által a BFVK Zrt. bankszámlájára fizetendő pénzösszeget.

**Vételár Megfizetésének Napja** jelenti a Vételárhátralék BFVK Zrt. bankszámláján történő jóváírásának napját.

## 1.2 Melléklet

A melléklet a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi azzal, hogy a jelen szerződés szövege és a melléklet tartalma közötti ellentmondás esetén a jelen szerződés szövegének rendelkezései az irányadók. A jelen szerződés melléklete a BFVK Zrt. vezérigazgatója részére kiállított Meghatalmazás.

## 2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

2.1. Jelen szerződésben foglalt feltételekkel az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

megvásárolja a jelen szerződés tárgyát képező, az Eladó kizárólagos tulajdonát képező Ingatlant.

- 2.2. Eladó képviselőjében a BFVK Zrt. kijelenti és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a BFVK Zrt. jelen szerződésben tett jognyilatkozatai a Fővárosi Önkormányzat mint az Ingatlan tulajdonosa nevében a Keretszerződés, az Eredményhirdető Határozat és a Meghatalmazás alapján tett jognyilatkozatok. A BFVK Zrt. által tett jognyilatkozatok a Fővárosi Önkormányzatot jogosítják és kötelezik.
- 2.3. Eladó képviselőjében BFVK Zrt. jelen szerződés aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest II. kerület, Bimbó út 51. (Eszter utca 10/B.) szám alatti, 12806 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjog adásvétel jogcímén Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg azzal, hogy Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzés iránti beadvány elintézését a Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedő nyilatkozat, valamint az elővásárlásra jogosultak elővásárlási joguk gyakorlásáról lemondó nyilatkozatoknak illetve a felhívást tartalmazó levél és a tértivevény benyújtásáig, de legkésőbb a beadvány Földhivatal részére történt benyújtását követő 6 hónap elteltéig kéri függőben tartani.
- 2.4. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges Bejegyzési Engedélyt aláírásával ellátottan az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 5 eredeti példányban. Az Eladó a Bejegyzési Engedélyben ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas módon nyilatkozik arról, hogy a Vevő a jelen szerződésben vállalt valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, és ezért feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban vétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Az Eladó és a Vevő a jelen szerződés aláírásával felhatalmazzák és kötelezik az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a Bejegyzési Engedélyt keltezéssel lássa el és ellenjegyezze, majd azokat haladéktalanul kiadja a Vevő részére 5 eredeti példányban, valamint a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási kérelmet 2 példányban, amint hitelt érdemlően (különösen banki átutalási igazolásokkal) igazolásra kerül részére, hogy a Vevő a teljes Vételárat teljesítette, azaz a Vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden szükséges nyilatkozatot megtesz annak érdekében, hogy a jelen szerződés hatálybalépése esetén a Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 2.5. A Bejegyzési Engedély Földhivatal részére történő benyújtása a Vevő feladata és költsége.
- 2.6. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Birtokbaadás Napjától kezdődően a Vevő jogosult az Ingatlan használatára és birtoklására a 3.3 pontban rögzített körülmények figyelembevételével.

### 3. VÉTELÁR

- 3.1. Felek az Ingatlan vételárát az alábbiak szerint állapítják meg:

  
Eladó

  
Vevő

  
Ellenjegyző ügyvéd

Az Ingatlan vételára **410 500 000 Ft + áfa, azaz négyszáztízmillió-ötszázezer forint plusz áfa.**

- 3.2. Felek kijelentik, hogy a Vételár az alábbi 3.3 pontban foglaltakra tekintettel, a Felek kölcsönös megállapodásával került megállapításra és a Felek azt méltányosnak, a forgalmi viszonyok szerint megfelelőnek tartják, így a Vevő a Polgári Törvénykönyv 6:176. § (5) bekezdésére is tekintettel az alábbi 3.3. pontban foglaltakkal összefüggésben semmilyen igényt nem támaszthat az Eladóval szemben.
- 3.3. Felek rögzítik, hogy a Vevő a Vételár megajánlásakor figyelembe vette a következő körülményeket:
- 3.3.1 A Kerületi Önkormányzatot és a magyar államot első helyen elővásárlási jog illeti meg.
- 3.3.2 Az Ingattal kapcsolatos bármely építési hatósági engedélyeztetés, további beépítés lehetősége, valamint a közművekkel kapcsolatos egyeztetés Vevő kötelessége.
- 3.3.3 Annak eldöntése, hogy az Ingatlan a Vevő céljainak, az Ingatlanon tervezett beruházási, fejlesztési elképzeléseinek megfelel-e, megvalósítható-e, kizárólag a Vevő felelőssége.

#### 4. VÉTELÁR MEGFIZETÉSE


##### 4.1. A Vételár megfizetésének ideje és módja

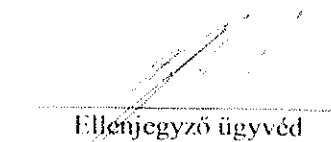
- (a) Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlan értékesítésére kiírt Pályázati eljárás keretében a jelen szerződés aláírását megelőzően bánatpénz jogcímén megfizetett az Eladónak nettó 41 000 000 Ft, azaz nettó negyvenegymillió forint összeget, amelyet Felek Foglalónak tekintenek. A Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a Foglaló jogi jellegével és azzal, hogy az a Fél, akinek a jelen szerződés megkötésével felróható, az adott Foglalót elveszíti, a kapott Foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A Foglaló a Vételárba beszámít.
- (b) A Vevő a Vételár további részét, nettó 369 500 000 Ft, azaz nettó háromszázhatvankilencmillió-ötszázezer forint összeget (a továbbiakban: **Vételárhátralék**) a jelen szerződés hatálybalépéséről történő 9. pont szerinti értesítés Vevő általi kézhezvételének napjától számított 5 munkanapon belül banki átutalással köteles megfizetni az Eladó bankszámlájára.
- (c) Felek rögzítik, hogy az áfa megfizetésére a Vételár vonatkozásában a Vevő köteles. Vevő a fordított adózás szabályainak megfelelően köteles a teljes nettó Vételár összegét alapul véve az áfát bevallani.
- (d) Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Eladó az az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdése szerint értékesítését adókötelessé tette, így az Ingatlan értékesítését áfa fizetési kötelezettség terheli.

##### 4.2 A fizetési kötelezettség teljesítése

A vételár megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor az Eladó bankszámláján a 4.1. (b) pont szerint befizetett teljes összeg jóváírásra kerül (a továbbiakban: **Vételár megfizetésének Napja**).

  
Eladó

  
Vevő

  
Ellőjegyző ügyvéd

- 4.3 Vevő a Vételár késedelmes megfizetése esetén, a Vételár mellett, köteles a Polgári Törvénykönyv 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot fizetni az Eladó részére.

## 5. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS

- 5.1. A jelen szerződés aláírásával Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy az Ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, továbbá a jelen szerződés 3.3 pontjában részletesen leírt körülményeken kívül per-, teher- és igénymentes.
- 5.2. Az Ingatlant terhelő elővásárlási jogok
- 5.2.1 Vevő tudomással bír arról, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a magyar államot minden más elővásárlásra jogosultat megelőző, továbbá az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Kerületi Önkormányzatot az Ingatlan tekintetében – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg. A BFVK Zrt. tájékoztatja a Vevőt, hogy a Fővárosi Önkormányzat illetékes döntéshozó szervének értékesítést jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően, a magyar államot képviselő szervet 35 napos határidő tűzésével, a Kerületi Önkormányzatot negyvenöt 45 napos határidő tűzésével felhívja, hogy nyilatkozzanak az őket az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, hogy amennyiben a magyar állam képviseletében eljáró szerv és a Kerületi Önkormányzat határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívántak élni az elővásárlási jogokkal.
- 5.2.2 Abban az esetben, ha a magyar állam képviseletében eljáró szerv 35 napon belül, a Kerületi Önkormányzat pedig 45 napon belül nem tesz nyilatkozatot, akkor a BFVK Zrt. okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél Vevő részére történő átadásával, hogy a magyar állam nevében eljáró szerv és a Kerületi Önkormányzat a megadott határidőn belül nem nyilatkozott.
- 5.2.3 Abban az esetben, ha a Kerületi Önkormányzat a nyilatkozattételre meghatározott 45 napos határidő meghosszabbítását kéri, úgy a válaszadás határideje ezen idővel automatikusan meghosszabbodik. A BFVK Zrt. ezen tényről a Vevőt értesíti.
- 5.3. Vevő úgy nyilatkozik, hogy rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással és forrásokkal, illetve, hogy a jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez harmadik személy beleegyezése, hozzájárulása nem szükséges. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően az Ingatlan állapotáról, állagáról, adottságairól, közműhelyzetéről, a vonatkozó hatósági előírásokról kellőképpen tájékozódott. Az Ingatlant ismert és megtekintett állapotban a 3.3 pontban részletesen leírt körülmények ismeretében vásárolja meg.
- 5.4. Eladó szavatolja, hogy a birtokbaadásig fenntartja az Ingatlan jelen szerződés aláírásakor fennálló jogi és természetbeni állapotát.



Eladó



Vevő



Ellenjegyző ügyvéd



## 6. VEVŐ KÖTELEZETTSÉGEI

Vevő köteles az általa megajánlott teljes nettó vételár megfizetésére, továbbá a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek betartására. Jelen szerződés ügyvédi ellenjegyztetése, valamint az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtása Vevő kötelezettsége.

## 7. BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

### 7.1. Birtokátruházás

- (a) Eladó az Ingatlan a Birtokátruházás Napján köteles a Vevő birtokába adni és az Ingatlan birtokát a Vevőre átruházni. Felek a Birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a Felek arra felhatalmazott képviselői aláírnak, és amelyben a Felek az alábbiakat rögzítik:
- (i) a Birtokátruházás tényleges napja;
  - (ii) a Felek képviselőinek igazolása;
  - (iii) az Ingatlanok Birtokátruházásának ténye;
  - (iv) a Vevő nyilatkozata arról, hogy az Ingatlan a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően került birtokbaadásra;
- (b) Vevő a birtokátruházás napjával kezdődően jogosult szedni az Ingatlan hasznait, illetve köteles viselni annak terheit és a kárveszélyt. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan Birtokátruházáskor meglévő, de rejtve maradt hibáiért az Eladót semmilyen felelősség nem terheli.

### 7.2. A tulajdonjog átruházása, a Vevő tulajdonjog szerzése

Az Ingatlan tulajdonjoga megszerzésének feltétele: a teljes vételár megfizetése az esetleges késedelmi kamatokkal együtt, továbbá az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukról történő lemondása, illetve – amennyiben a megszabott határidőn belül nem tettek nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy élni kívánnak-e az elővásárlási jogukkal és - az erről szóló Eladói igazolások Vevő részére történő átadása, valamint a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése.

- 7.3. Amennyiben az Eladó az Ingatlan birtokbaadásával önhibájából késedelembe esik, az Eladó köteles a Vevőnek a késedelem idejére naptári naponként 20 000 Ft, azaz húszezer forint késedelmi kötbért megfizetni.

## 8. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL

### 8.1. Eladó elállási joga

- (a) Eladó jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha Vevő a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségével 30 napon túli késedelembe esik.
- (b) Amennyiben Eladó eláll a jelen szerződéstől, vagy a jelen szerződés bármely okból meghúszik, Vevő köteles a jelen szerződés megszűnésének napján kiadni Eladónak a Törlési Engedélyt. Vevő felel minden olyan kárért, amely az Eladó oldalán a Törlési Engedély késedelmes kiadásával összefüggésben merül fel.



Eladó



Vevő



Ellenjegyző ügyvéd

## 8.2. Vevő elállási joga

Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha az Eladó

- (a) a Bejegyzési Engedélyt nem adja ki a Vevő részére a Vételár Megfizetésének Napját követő öt (5) munkanapon belül, és ezt a mulasztását nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő három (3) munkanapon belül, vagy
- (b) nem adja a Vevő birtokába az Ingatlant a Birtokbaadás Napján és ezt a mulasztását nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő három (3) munkanapon belül.

## 8.3. Eladót terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése vagy hatálytalansága esetén

A Vevő fenti 8.2 pontban szabályozott elállása esetén az Eladó köteles a Vevőnek 8 munkanapon belül visszafizetni az elállási jog Vevő általi gyakorlásáig a Vevő által már megfizetett összegeket, továbbá amennyiben a Vevő az Eladónak felróható okból áll el, vagy a szerződés az Eladónak felróható okból szűnik meg, illetve hiúsul meg, az Eladó - a megszűnéstől, illetve meghiúsulástól számított 8 munkanapon belül - a Foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni a Vevő részére (a Vevő által a Foglalón felül kifizetett vételárrészen túl). A szerződés hatálytalansága esetén a Foglaló összege –egyszeres összegben- visszafizetésére attól a naptól számított 8 munkanapon belül köteles az Eladó, amely napon a BFVK Zrt.-vel az elővásárlásra jogosult közli, hogy elővásárlási jogával élni kíván.

## 8.4. Vevőt terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

Amennyiben Eladó a Vevőnek felróható okból áll el a jelen szerződéstől vagy egyébként a jelen szerződés a Vevőnek felróható okból szűnik meg, úgy a Vevő a Foglaló összegét elveszíti.

## 9. HATÁLYBALÉPÉS

Jelen szerződés a Felek között azon a napon lép hatályba, amely napon az elővásárlásra jogosultak elővásárlási joguk gyakorlásáról történő lemondását tartalmazó értesítése a BFVK Zrt.-hez megérkezik. Ha az elővásárlásra jogosultak a meghatározott határidőn belül nem tesznek nyilatkozatot, akkor a hatálybalépés napja az a nap, amely napon lejár a nyilatkozattételre megállapított határidő. Az Eladó köteles a Vevőt a jelen szerződés hatálybalépéséről (illetve az elővásárlási jog gyakorlása esetén annak tényéről, hogy a szerződés nem lép hatályba) haladéktalanul, de legkésőbb három munkanapon belül írásban értesíteni a Vevőt és egyidejűleg hitelt érdemlően igazolni a Vevő részére az annak alapjául szolgáló körülményeket (különösen az elővásárlásra jogosultak elővásárlási joguk gyakorlásáról történő lemondását tartalmazó értesítésének másolati példányaival, illetve a vételi ajánlat elővásárlásra jogosultakkal történt közlését alátámasztó tértivevények másolatával és az Eladó arra vonatkozó nyilatkozatával együtt, miszerint a nyilatkozattételre megállapított határidőn belül az elővásárlásra jogosultak nem éltek elővásárlási jogukkal).

  
Eladó

  
Vevő

  
Előjegyző ügyvéd

## 10. TITOKTARTÁS

- (a) Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen szerződés aláírása vagy teljesítése során egymásról szerzett valamennyi adatot, információt az érintett Fél eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában úgy tekintenek, hogy az az érintett Fél üzleti titka, és mint ilyet szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a jelen pont alapján üzleti titoknak minősülő adatokat, információkat nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik, kivéve, ha azt jogszabály írja elő.
- (b) Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára valamint az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 5. pontjára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.

## 11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK


### 11.1. Értesítések


Bármely Fél által a jelen szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett, a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban.

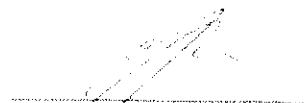
A jelen szerződés szerinti közlések és értesítések céljára a Felek címei, amíg a címváltozásról a jelen pont szerint értesítést nem küldenek:

- ha az Eladó a címzett:  
Név: BFKV Zrt.(képviseli Barts J. Balázs vezérigazgató)  
Telefón: +361 3252400  
Cím: 1013 Budapest, Attila út 13/A.  
E-mail: bfvk@bfvk.hu
- ha a Vevő a címzett:  
Név: dr. Rátky Miklós  
Telefón: +361 336-3390  
Cím: 1024 Budapest, Ady Endre utca 19/A.  
E-mail: info@ratkynet.hu

Felek haladéktalanul tájékoztatják egymást a fent megnevezett kapcsolattartók személyében bekövetkezett változásról. Bármely Fél megváltoztathatja a kapcsolattartó címét a másik Félnek küldött értesítés mellett. A kapcsolattartó cím megváltozása az értesítéstől számított öt (5) munkanap elteltével válik hatályossá.

  
Eladó

  
Vevő

  
Ellőjegyző ügyvéd

11.2. Irányadó jog, vitarendezés

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok az irányadók. A jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvitát a Felek békésen próbálnak meg rendezni. Amennyiben a jogvita békés rendezése 45 napon belül nem lehetséges, úgy a jogvitában az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.

11.3. Meghatalmazás

A Felek meghatalmazzák a Rátky és Társa Ügyvédi Irodát (székhely: 1024 Budapest, Ady Endre utca 19., eljáró ügyvéd: dr. Rátky Miklós) jelen szerződés ellenjegyzésével, a bejegyzési kérelem függőben tartásának kérelmével és a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási átvezetetésével kapcsolatos Földhivatal előtti eljárásokban való képviselőjükkel.

11.4. Jogutódlás

Jelen szerződés a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódjára is kiterjed. Felek vállalják, hogy jogutódlás esetén a jelen szerződést a jogutódjaikkal meg-, illetve elismertetik.

11.5. Részleges érvénytelenség, módosítás

Ha a jelen szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg és az érintett rész megfelelően nem módosítható. Jelen szerződés csak írásban, a Felek egybehangzó akaratával módosítható.

11.6. Költségviselés

Felek megállapodnak, hogy mindegyik Fél maga viseli a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségeit, beleértve, de nem kizárólagosan az igénybevett jogi és pénzügyi tanácsadók díjait. Ellenjegyző ügyvéd költségeit Vevő viseli.

11.7. Egyéb nyilatkozatok

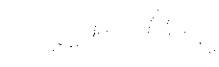
Az Eladó magyarországi önkormányzat, ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincs. Vevő kijelenti, hogy Magyarország joga szerint bejegyzett gazdasági társaság és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs. A BFVK Zrt. kijelenti, hogy Magyarország joga szerint bejegyzett gazdasági társaság és ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincs. Felek együttesen kijelentik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerint valamennyien átlátható szervezetek és kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének törvényes akadályai nincsenek.

11.8. Teljes megállapodás

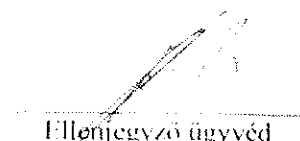
A melléklet a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi. Jelen szerződés a Felek közötti teljes megállapodást tartalmazza.



Eladó



Vevő



Ellenjegyző ügyvéd

11.9. Példányok


A jelen szerződés 10 eredeti példányban készült, amelyből 5 eredeti példányt az Eladó, 5 eredeti példányt a Vevő kap.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2015. december 16.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ  
Zártkörűen működő Részvénytársaság

1.



**Eladó**  
**Budapest Főváros Önkormányzata**  
nevében  
**BFVK Zrt.**  
képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató



**Vevő**  
**BMB-REAL Kft.**  
képviseli:  
**Rátky Miklós Ádám ügyvezető**

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:  
Budapest, 2015. \_\_\_\_\_-hó \_\_\_\_\_-napján:




**Verő Tibor**  
főosztályvezető  
Pénzügyi Főosztály

|   |             |
|---|-------------|
| BUDAPESTI FŐVÁROSI<br>VAGYONGAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT. |             |
| Hatályos<br>létszáma                                  | 30-31/2015  |
| Melléklet   | 2015 DEC 21 |
| Megjegyzés  |             |

  
dr. Szabados Tamás  
jogtanácsos

Ellenjegyzem" Budapesten, 2015. december 16. napján:

Jogtanácsosi i.g. száma 18577  
Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.  
1013 Budapest, ...

  
**Rátky Miklós**  
ügyvéd



Eladó



Vevő

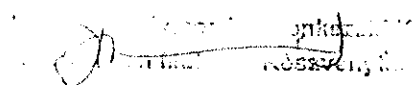


Ellenjegyző ügyvéd

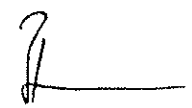
## Igazolás és általános meghatalmazás

- 1 Budapest Főváros Önkormányzata (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11. képviseli: Tarlós István főpolgármester,) (a továbbiakban: Önkormányzat) igazolja, hogy 2011. október 26. napján Közzolgáltatási Keretszerződést (Szerződés) kötött a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (rövidített nevén: BFVK Zrt.; székhelye: 1013 Budapest, Attila u. 13/A. cégjegyzékszám: 01-10-0-12695; adószáma: 12006003-2-41; (a továbbiakban: Társaság) - képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató - a Társaság részére vagyongazdálkodás céljára átadott, az Önkormányzat tulajdonában vagy egyéb jogcímen használatában álló vagyonnal kapcsolatos Szerződésben megjelölt közzolgáltatási feladatok ellátására.
- 2 A Társaság a Szerződésben foglaltak szerint jogosult a Szerződés alapján évente kötött Éves Közzolgáltatási Szerződésben (továbbiakban: Éves Szerződés) nevesített vagyontárgyak vagyongazdálkodási feladatainak teljeskörű ellátására, valamint az ezekkel összefüggő valamennyi pénzügyi és jogi feladatok lebonyolítására, továbbá az Önkormányzat felé történő elszámolásra.
- 3 A Társaság a közzolgáltatási feladatainak ellátása és a rábízott vagyonnal való vagyongazdálkodás körében jelen meghatalmazás alapján jogosult arra, hogy a tevékenysége során felmerülő közigazgatási (hatósági) eljárásokban az Önkormányzatot képviselje, valamint az egyes jogcselekmények, intézkedések, jogügyletek során az Önkormányzat meghatalmazottjaként és képviseletében az egyes jogokat és kötelezettségeket az Önkormányzat nevében gyakorolja, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) számú Főv. Kgy. rendeletben meghatározottak szerint.
- 4 Ezen meghatalmazás alapján a Társaság vezérigazgatója - Barts J. Balázs - jogosult arra, hogy a közzolgáltatási tevékenység során - a Szerződésben és az Éves Szerződésben meghatározott körben - szükséges jognyilatkozatokat, aláírandó szerződéseket, az Önkormányzat nevében és meghatalmazottjaként aláírja.
- 5 Alulírott Barts J. Balázs a BFVK Zrt. képviseletében a fentiek szerinti meghatalmazást elfogadom.
- 6 Jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Budapest, 2015. szeptember 19. nap

  
BFVK Zrt.  
Barts J. Balázs  
vezérigazgató

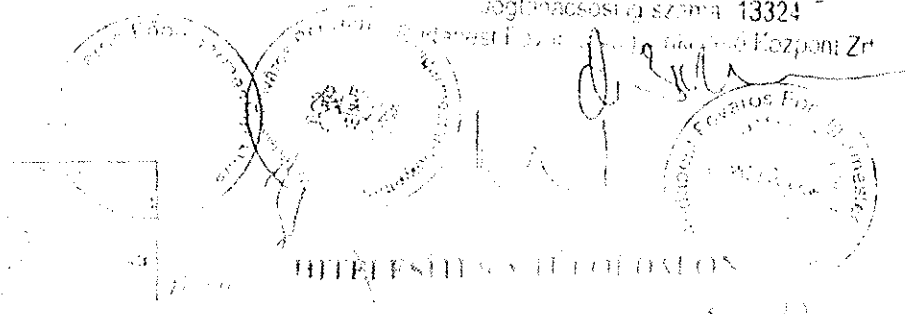
Meghatalmazott

  
Budapest Főváros Önkormányzata  
képviseletében  
Tarlós István  
főpolgármester  
Meghatalmazó

Lattam:

Sarádi Kálmánne dr.  
főjegyző

Ellenjegyzem. Budapest, 2015. január 30.  
Helyettesítő főjegyző: Sarádi Kálmánne dr.  
Jegyzékszám: 13324

  
Helyettesítő főjegyző: Sarádi Kálmánne dr.  
Jegyzékszám: 13324  
Budapest Főváros Önkormányzata  
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.

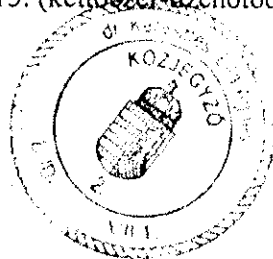


**Dr. Keresztesi Ella budapesti közjegyző**  
Budapest XIII., Szent István körút 4. II. em. 2.  
Telefon: 340-4941, 339-8063, Fax: 329-3094

**11039/H/1515/2015. ügyszám**

Alulírott budapesti közjegyző tanúsítom, hogy ez a túloldali fénymásolat mindenben szó szerint megegyezik az előttem eredetiként felmutatott 1, azaz egy lapból és 1, azaz egy oldalból álló okirattal.-----

Kelt Budapesten 2015. (kettőezer-tizenötödik) év március hó 30. (harmincadik) napján. -----



*[Handwritten signature]*  
Dr. Keresztesi Ella Ágnes  
közjegyző, kiegészítő nyilvántartó

*[Handwritten signature]*