

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
ALPOLGÁRMESTER		

J A V A S L A T

Budapest 209.433. hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlására

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
Jegyző

Budapest XXI. kerületi Önkormányzat Alpolgármesteri Hivatal	
2010. évi 247 sz. előterjesztés	
Testületi ülés dátuma: 2010. 11. 25.	

Az előterjesztés leadva: 2010. november 24.

Testületi ülés időpontja:
2010. november 25.

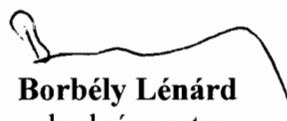
Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXI. kerület 209433. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XXI. kerület Duna utcában található ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szándékát a Képviselő-testület a korábbiakban több ízben kifejezésre juttatta, azonban az ingatlant kezelő Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. adminisztrációs hibája folytán az ingatlan megvásárlására vonatkozó vételár összegéről a Képviselő-testület téves tájékoztatást kapott.

Az ingatlan megvásárlása az Önkormányzat érdeke. Amennyiben a Képviselő-testület elővásárlási szándékát fenntartja, úgy az ingatlan megvásárlásához 32.800.000,- Ft+ÁFA összegű vételár biztosítására vonatkozó döntés meghozatala szükséges. A vételár megfizetése a hiányt nem növeli, mert annak finanszírozása a Polgármesteri Hivatal dologi kiadásainak terhére történik.

A döntés meghozatalához szükséges iratokat, adásvételi szerződés-tervezetet jelen előterjesztés mellékleteként csatolom és kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot fogadja el.

Budapest, 2010. november 24.



Borbély Lénárd
alpolgármester

Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 209433. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest, XXI. kerület Duna utcában található ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségére fennálló, a Képviselő-testület korábbi döntéseiben foglalt elővásárlási szándékát fenntartja, az ingatlant 32.800.000,- Ft+ÁFA összegű vételáron megvásárolja. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ingatlan megvásárlásához szükséges fedezetet Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Polgármesteri Hivatala dologi kiadásából a „kártalanítás” címen tervezett előirányzat terhére biztosítja.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2010. november 30.

Felelős: Németh Szilárd polgármester
végrehajtásért: Borbély Lénárd alpolgármester

A határozati javaslat elfogadásához a képviselő-testület minősített többségű támogató szavazata szükséges.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
TERVEZET
A BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
ELADÓ
KÉPVISELETÉBEN MEGHATALMAZÁSSAL
BUDAPEST FŐVÁROS VAGYONKEZELŐ KÖZPONT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

és a

TELBER 21. Korlátolt Felelősségű Társaság

Vevő

között

a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által, Budapest, XXI. Kerület, belterület, 209433 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 6858 m² területű, természetben a XXI. ker. Duna utcában lévő Ingatlan, 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában

Budapest, 2010. _____

47.sz. ÜGYVÉDI IRODA
1045 Budapest, Soroksári út 158
Telefón: 280-2207
DR. FÖTTÖNDI EDIT
Ügyvéd

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

TARTALOMJEGYZÉK

1.	A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE	4
2.	A SZERZŐDÉS TÁRGYA	6
3.	VÉTELÁR	7
4.	A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE	7
5.	SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS	8
6.	VEVŐ KÖTELEZETTSÉGEI	9
8.	ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL	10
9.	HATÁLYBALÉPÉS	10
10.	TITOKTARTÁS	11
11.	ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	11

MELLÉKLETEK

1. Tulajdonjog bejegyzési engedély mintája
2. A Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. részére kiállított meghatalmazás

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

47.92- ÜGYVEDI IRODA
 1095 Budapest, Soroksári út 158.
 Telefon: 280-2207
 DR. POTTONDI EDIT
 ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésről a

Budapest Főváros Önkormányzata

(székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.,
törzsszáma: 490012; adószáma: 1-5490012-2-41;
KSH szám: 15490012-8411-321-01) mint eladó
(Eladó)

képviselőjében szerződés aláírására és vételár
átvételére is kiterjedő hatályú meghatalmazással

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

(rövid neve: **BFVK Zrt.**, székhely: 1052
Budapest, Városház utca 9-11.; telephely: 1091
Budapest, IX., Üllői út 45. II/220., KSH szám:
10754078-6831-114-01; adószám: 10754078-2-
41; cégjegyzékszám: 01-10-041884), képviseli:
dr. Gál Csaba vezérigazgató (megbízott)

másrészről a

TELBER 21. Korlátolt Felelősségű Társaság
(székhely: 1095 Budapest, Soroksári út 158.,
cégjegyzékszám: Cg.01-09-898110, adószám:
14308600-2-43, KSH szám: 14308600-6810-
113-01, képviseli: **Kóczán László** ügyvezető)
mint vevő (Vevő)

(az Eladó és a Vevő külön-külön a **Fél**, együttesen a **Felek**) között az alulírott helyen és napon, az
alábbiak szerint.

ELŐZMÉNYEK

- I. A BFVK Zrt. Budapest Főváros Önkormányzatával 2010. március 29. napján Közzolgáltatási Keretszerződést (**Keretszerződés**) kötött ingatlanértékesítési tevékenység ellátására, amely alapján 2010. évre Éves Közzolgáltatási Szerződés (**Éves Szerződés**) került megkötésre. A Keretszerződés hatályba lépésével, annak feltételei, a 75/2007. (XII. 28.) számú Fővárosi Közgyűlési Rendelet (**Vagyonrendelet**), valamint a jelen szerződéshez 2. számú Mellékletként csatolt Meghatalmazás alapján a BFVK Zrt. az Éves Szerződésben meghatározott, az árverési felhívásban pontosan megjelölt, **Budapest, XXI. kerület, belterület, 209433 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 6858 m² területű, 1/1 tulajdoni arányú, természetén a Budapest, XXI. kerület, Duna utcában elhelyezkedő, forgalomképes Ingatlan értékesítésre jogosult.**
- II. Az **Éves Szerződés** 4/B. számú melléklete alapján az Ingatlan a Fővárosi Önkormányzatnak mint Eladónak BFVK Zrt részére átadott Ingatlanok közé tartozik.
- III. A **Keretszerződés és az Éves Szerződés** alapján a BFVK Zrt. 2010. április 29. napján nyilvános árverési eljárás keretében a **Budapest, XXI. kerület, belterület, 209433 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 6858 m² területű, természetén a Budapest, XXI. kerület, Duna utcában elhelyezkedő, 1/1 tulajdoni arányú terület képező, Ingatlan** értékesítését határozta el. A Gazdasági Bizottság a számú határozatával (**Eredményhirdető Bizottsági Határozat**) a BFVK Zrt. által lefolytatott árverés eredményeként jóváhagyta az Ingatlan Vevő részére történő értékesítését.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

ÜGYVÉDI IRODA

Budapest, Soroksári út 158.

Telefona: 280-2207

www.potfondi.ro

Felek között az árverési eljárás keretében megtartott egyeztetések alapján Vevő a jelen szerződés megkötésével, az abban foglalt feltételek mellett meg kívánja vásárolni az Ingatlan az Eladótól, míg Eladó el kívánja adni azt a Vevőnek a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett.

A fentiekre tekintettel a Felek az alábbiakban állapodnak meg.

1. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

1.1 Meghatározások

A jelen szerződésben nagybetűvel írt szavak, kifejezések – hacsak a szöveggörnyezetből másképp nem következik – az alább meghatározott jelentéssel bírnak.

ÁFA jelenti a mindenkor hatályos, az általános forgalmi adóra, vagy az annak helyébe lépő adónemre vonatkozó törvényben meghatározott mértékű adót.

Ajánlat jelenti a Vevő által a nyilvános árverésen az Ingatlan megvásárlása tekintetében tett kötelező erejű ajánlatot.

Árverési Eljárás jelenti a BFKV Zrt. által **2010. április 14. (szerda)** napján az Ingatlan értékesítése tárgyában lefolytatott nyilvános árverést és az azt követő eljárást

Bejegyzési Engedély jelenti a BFKV Zrt. által a Fővárosi Önkormányzat nevében az Ingatlan-nyilvántartási Törvény 29.§-ában foglalt feltételeknek megfelelő és a jelen szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén kiadandó, a Vevő Ingatlan feletti kizárólagos tulajdonjogának vétel jogcímén az Ingatlan tulajdoni lapjára történő bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát.

Birtokbaadás jelenti az Ingatlan birtokbaadását az Eladó megbízottja a BFKV Zrt. részéről a Vevő vagy a Vevő megfelelően igazolt képviselője részére.

Birtokbaadás Napja jelenti a Vételár Megfizetésének Napját követő 8. munkanapot.

BFKV Zrt. bankszámlája jelenti a BFKV Zrt. Kereskedelmi és Hitelbank Nyrt.-nél vezetett 10201006-50021963 számú számláját.

Eredményhirdető Bizottsági Határozat jelenti a Gazdasági Bizottság [•] számú, az Ingatlan Vevő részére történő értékesítéséhez hozzájáruló határozatát.

Foglaló a jelen szerződés 4.1 pontjában meghatározott jelentéssel bír.

Földhivatal jelenti a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalt.

Fővárosi Önkormányzat jelenti Budapest Főváros Önkormányzatát.

Gazdasági Bizottság jelenti a Fővárosi Közgyűlés Gazdasági Bizottságát.

Ingatlan jelenti a Földhivatal által **Budapest, belterület, 209433 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 6858 m² területű, a Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, természetben Budapest, XXI. kerület, Duna utcában található Ingatlant.**

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

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

Keretszerződés jelentése Budapest Főváros Önkormányzata és a BFVK Zrt. között 2010. március 29. napján létrejött Közzolgáltatási Keretszerződés.

Éves Szerződés jelenti a Budapest Főváros Önkormányzata és a BFVK Zrt. által a Keretszerződés alapján megkötött 2010. évre vonatkozó Éves Közzolgáltatási Szerződést.

Kerületi Önkormányzat jelenti a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatát.

Meghatalmazás jelenti az Eladó által a BFVK Zrt. számára kiállított meghatalmazást, amely a Keretszerződés és az Éves Szerződés rendelkezéseivel összhangban a BFVK Zrt-t meghatalmazza az Ingatlan értékesítésére.

Polgári Törvénykönyv jelenti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt és annak módosításait.

Törlési Engedély jelenti a Vevő jelen szerződés megszűnése esetén kiadandó azon nyilatkozatát, amellyel hozzájárul ahhoz, hogy a Földhivatal törölje az Ingatlan tulajdoni lapjáról a Vevő javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét, illetve a Vevő tulajdonjogát abban az esetben, ha az Ingatlanra vonatkozóan a Vevő tulajdonjoga a jelen szerződés megszűnése előtt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Vagyonrendelet jelenti a Fővárosi Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 75/2007. (XII.28.) Főv. Kgy. rendeletet vagy az azt hatályon kívül helyező vagy módosító rendeletet.

Vevő bankszámlája jelenti a Vevő Bankjánál vezetett ... számú számláját.

Vételár a jelen szerződés 3.1 szakaszában került meghatározásra.

Vételárhátralék jelentése a jelen szerződés 4.1 (b) pontjában került meghatározásra.

Vételár Megfizetésének Napja jelentése a jelen szerződés 4.2 pontjában került meghatározásra.

1.2 További értelmezési szabályok

A jelen szerződés 1.1 szakaszában foglalt egyéb meghatározás hiányában:

- (a) a szakasz- és bekezdés-címek és a mellékletek címei kizárólag a hivatkozás megkönnyítését szolgálják, és a jelen szerződés értelmezésére nincsenek kihatással;
- (b) az Előzményekre, egyes szakaszokra, bekezdésekre, pontokra, illetve alpontokra vagy mellékletekre vonatkozó minden hivatkozás a jelen szerződés előzményeire, szakaszaira, bekezdéseire, pontjaira, illetve alpontjaira vagy mellékleteire vonatkozik, kivéve amennyiben a jelen szerződés eltérően rendelkezik;
- (c) a jogra vagy jogszabályra vonatkozó hivatkozások bármely időpontban úgy értelmezendők, hogy azok magukban foglalják az adott jogszabály módosítását, kiterjesztését is, illetve minden más hatályos eszközt, rendelkezést vagy szabályozást is bele kell érteni;

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

- (a) az egyes fejezetekbe, szakaszokba való besorolás nem befolyásolja a jelen szerződés, valamint mellékletei érvényesülését;
- (b) valamely megállapodásra, okiratra, eszközre, engedélyre, szabályzatra vagy más iratra (beleértve a jelen szerződést is), vagy ezek valamely rendelkezésére való hivatkozást mindig úgy kell értelmezni, hogy lehetséges, hogy ezeket módosították, megváltoztatták, kiegészítették, hatályukat felfüggesztették vagy megújították;
- (c) az „ideértve” és a „különösen” kifejezéseket minden korlátozás nélkül kell értelmezni, valamint
- (d) a Felekre vonatkozó hivatkozás tartalmazza a Felek jogutódját is.

1.2 Mellékletek

A mellékletek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik azzal, hogy a jelen szerződés szövege és a mellékletek tartalma közötti ellentmondás esetén a jelen szerződés szövegének rendelkezései az irányadóak. A jelen szerződés mellékletei a következők:

- | | |
|--------------------|--|
| 1. számú Melléklet | Tulajdonjog bejegyzési engedély mintája |
| 2. számú Melléklet | A Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. részére kiállított meghatalmazás |

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1 A jelen szerződésben foglalt feltételekkel az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig a Felek által kialakított Vételár fejében megvásárolja az Eladótól az Ingatlan, a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően, az azon lévő felépítményekkel együtt.
- 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 kizárólagos tulajdonosa nevében a Keretszerződés és az Éves Szerződés, az Eredményhirdető Bizottság Határozata és a Meghatalmazás alapján tett jognyilatkozatok. A BFVK Zrt. által tett jognyilatkozatok a Fővárosi Önkormányzatot jogosítják és kötelezik.
- 2.3. Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Vételár Megfizetésének Napjáig fenntartja. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye a Vevő javára feljegyzésre kerüljön vétel jogcímen.
- 2.4. A BFVK Zrt. a Bejegyzési Engedély öt eredeti példányát a Vételár és esetleges késedelmi kamat Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek.
- 2.5. A Bejegyzési Engedély benyújtása a Földhivatal részére a Vevő feladata és költsége.
- 2.6 A Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Birtokbaadás Napjától kezdődően a Vevő jogosult az Ingatlan kizárólagos, minden korlátozástól mentes birtoklására és használatára.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

3. VÉTELÁR

- 3.1. Felek az Ingatlan vételárát az Ajánlat alapján **32.800.000,- Ft + 8.200.000,- Ft ÁFA**, azaz Harminckétfélmillió-nyolcszázézer forint plusz Nyolcmillió-kétszázézer forint ÁFA, összesen **bruttó 41.000.000,- Ft**, azaz Negyvenegymillió forint összegben (**Vételár**) határozzák meg.
- 3.2. A Felek kijelentik, hogy a Vételár, a Vevő Árverési Eljárásban tett Ajánlata szerint, Felek kölcsönös megállapodásával került megállapításra, Felek azt – figyelemmel a jelen szerződés 3.3 pontban foglaltakra – méltányosnak, a forgalmi viszonyok szerint megfelelőnek tartják, így a Vevő a Polgári Törvénykönyv 370.§-ának (4) bekezdésére is tekintettel az alábbi 3.3. pontban foglaltakkal összefüggésben semmilyen igényt nem támaszthat az Eladóval szemben.
- 3.3. Vevő kijelenti, hogy a Vételár megajánlásakor a teljes körű tájékozódásán túl figyelembe vette a következő körülményeket is:
- a Kerületi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg,
 - az Ingatlannal összefüggő építésügyi hatósági engedélyeztetés, valamint a közművekkel összefüggő közműtársaságokkal történő egyeztetés Vevő kötelezettségét képezi saját költségére és kockázatára.
 - az Ingatlan a természetben gondozatlan, műveletlen terület, amelyen autók parkolnak..

4. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4.1. A Vételár megfizetésének ideje és módja

- (a) A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Árverési Eljárás keretében árverési előleg jogcímén megfizetett az Eladónak **3.280.000,-Ft + 820.000,- Ft ÁFA**, azaz Hárommillió-kettőszáznyolcvanezer forint, plusz Nyolcszázhuszezer forint ÁFA összeget, amely összeget a Felek Foglalónak tekintenek. A Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a Foglaló jogi jellegével és azzal, hogy az a Fél, akinek a jelen szerződés megkötése felróható, az adott Foglalót elveszíti, a kapott Foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A Foglaló a Vételárba beszámít.
- (b) A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Árverési Eljárás szabályai szerint, a Gazdasági Bizottsághoz történő előterjesztés feltételeként megfizetett Eladónak **6.560.000,-Ft + 1.640.000,- Ft ÁFA**, azaz Hatmillió-ötszázhatvanezer forint, plusz Egymillió-hatszáznegyvenezer forint ÁFA összeget, amely 3.1 szerinti teljes vételár 30% + ÁFA-nak és a 4.1 (a) pontban írt árverési előlegnek a különbözete. A Felek a jelen pont szerint megfizetett összeget előlegnek tekintik.
- (c) Vevő a Vételár további részét, azaz **22.960.000,-Ft + 5.248.000,- Ft ÁFA** (Huszonkétfélmillió-kilencszázhatvanezer forint, plusz Ötmillió-kétszáznegyvennyolcezer forint ÁFA), **bruttó 28.208.000,- Ft**, azaz Huszonnyolcmillió-kétszáznyolcezer forint összeget (**Vételárhátralék**), melyet jelen szerződés aláírásától számított 5 munkanapon belül banki átutalással köteles megfizetni a BFVK Zrt. Bankszámlájára.
- (d) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy Eladó az ÁFA-törvény 88. § (1) bekezdése szerint értékesítését adókötelessé tette, így a tárgybani Ingatlan értékesítését ÁFA fizetési kötelezettség kíséri.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

4.2 A fizetési kötelezettség teljesítése

A Vételárhátralék megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor azt – illetve az esetlegesen felmerült késedelmi kamatot – a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. a BFVK Zrt. bankszámláján jóváírja (**Vételár Megfizetésének Napja**).

- 4.3 Vevő a Vételár késedelmes megfizetése esetén köteles a Polgári Törvénykönyv 301/A.§-a szerinti késedelmi kamatot Eladónak megfizetni.

5. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS

5.1. Eladó szavatossági nyilatkozatai

- (a) A jelen szerződés aláírásával Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy
- (i) az Ingatlan a jelen szerződés aláírásakor Eladó tulajdonában és a BFVK Zrt-vel kötött Éves Szerződésben értékesítésre kijelölt Ingatlanok közé tartozik, és az Ingatlan – a jelen 5.1 szakasz (b) pontjában meghatározott elővásárlási jogon túl – per-, teher- és igénymentes,
 - (ii) az Eladó és a BFVK Zrt. rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással;
 - (iii) a jelen szerződés aláírásának napjától az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre a 7.2 (a) pont szerinti átszállásáig sem közvetlenül, sem valamely gazdasági társaságban fennálló bármely érdekeltségén keresztül, sem bármely más módon az Ingatlanrésszel semmilyen, a jelen adásvétel megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon nem rendelkezik, az Ingatlan semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, megghiúsítja vagy megghiúsíthatja.
- (b) Vevő tudomással bír arról, hogy 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 Vevőt, hogy az Eredményhirdető Bizottsági Határozat vele való közlését követően, írásban, negyvenöt (45) napos határidő tűzésével felhívta a Kerületi Önkormányzatot, hogy nyilatkozzon az őt az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, hogy amennyiben a Kerületi Önkormányzat határidőben nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával.

(A BFVK Zrt. a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevőnek az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre felhívó levelét és az annak átvételét igazoló tértivevényt és tájékoztatja Vevőt, hogy a Kerületi önkormányzat a rendelkezésre álló határidőn belül nem tett nyilatkozatot.)

vagy

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

DR. BÉNYÓDI IRGAI
1051 Budapest, Soroksári út 1.
Telefon: 280-7207
DR. BÉNYÓDI EDELL
Ügyvéd

(A BFVK Zrt. a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eredetben átadja Vevőnek a kerületi Önkormányzat nyilatkozatát, amely szerint elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni.)

5.2. Vevő szavatossági nyilatkozatai

A jelen szerződés aláírásával a Vevő szavatolja az Eladónak, 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 beelegetése, hozzájárulása nem szükséges.

Vevő kijelenti, hogy az ajánlatát megelőzően az Ingatlan állapotáról, állagáról, adottságairól, beépíthetőségéről, közműhelyzetéről, a vonatkozó hatósági előírásokról kellőképpen tájékozódott, az Ingatlant részletesen megismert, megtekintett állapotban vásárolja meg.

6. VEVŐ KÖTELEZETTSÉGEI

Az általa megajánlott teljes bruttó vételár megfizetése, jelen szerződésben vállalt kötelezettségek betartása, valamint jelen szerződés ügyvédi ellenjegyztetése és az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtása.

7. BIRTOKBAADÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

7.1. Birtokbaadás

- (a) Eladó az Ingatlant a Birtokbaadás Napján a BFVK Zrt. közreműködésével köteles a Vevő birtokába adni. A Felek a Birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a Felek arra felhatalmazott képviselői aláírnak, és amelyben a Felek az alábbiakat rögzítik:
 - (i) a Birtokbaadás tényleges napja;
 - (ii) a Felek képviselőinek igazolása;
 - (iv) az Ingatlan Birtokbaadásának ténye;
 - (v) a Vevő nyilatkozata arról, hogy az Ingatlan a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően került birtokbaadásra;
 - (vi) bármely más nyilatkozat vagy körülmény, amelynek rögzítését valamelyik Fél szükségesnek tartja.
- (b) A Vevő a Birtokbaadás Napjával kezdődően jogosult szedni az Ingatlan hasznait, illetve köteles viselni annak terheit és a kárveszélyt. A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan Birtokbaadásakor meglevő, de rejtve maradt hibáiért az Eladót és a BFVK Zrt-t semmilyen felelősség nem terheli.
- (c) Arra az esetre, ha a Birtokbaadásra bármely okból a Birtokbaadás Napjától eltérő időpontban kerül sor, a Felek kikötik, hogy a Birtokbaadás kizárólag munkanapon történhet.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

7.2. A tulajdonjog átruházása, a Vevő tulajdonjog szerzése

- (a) Az Ingatlan tulajdonjogát a Vevő akkor szerzi meg, amikor a teljes vételárat és az esetleges késedelmi kamatot megfizette, valamint az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogáról lemondott, vagy a megadott határidőn belül nem nyilatkozott arról, hogy élni kíván-e elővásárlási jogával és az erről szóló igazolásokat a BFVK Zrt. Vevő részére átadta.
- (b) Az Eladó képviselőjében a BFVK Zrt. a Bejegyzési Engedély öt eredeti példányát a Vételár és esetleges késedelmi kamat Megfizetésének Napjától számított öt (5) munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek.

8. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL

8.1. Eladó elállási joga

- (a) Eladó jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha Vevő a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségeivel – vételárhátralék és az esetleges késedelmi kamat összege - harminc (30) napon túli késedelembe esik.
- (b) Amennyiben Eladó eláll a jelen szerződéstől, vagy a jelen szerződés bármely okból meghiúsul, a 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.

8.2. Vevő elállási joga

Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha az Eladó képviselőjében eljáró

- (i) BFVK Zrt. a Bejegyzési Engedélyt nem adja ki a Vevő részére a Vételár Megfizetésének Napjától számított öt (5) munkanapon belül, és ezt a mulasztását nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő három (3) munkanapon belül; illetve
- (ii) BFVK Zrt. 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) napon belül.

8.3. Eladót terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

A Vevő fenti 8.2 pontban szabályozott elállása esetén az Eladó köteles a Vevőnek nyolc (8) munkanapon belül visszafizetni az elállási jog Vevő általi gyakorlásáig a Vevő által már megfizetett összegeket azzal, hogy a Foglalo összegét kétszeresen köteles megfizetni.

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 fizetési kötelezettségével nem tartozik az Eladó felé, de a Foglalo összegét elveszíti.

9. HATÁLYBALÉPÉS

Jelen szerződés az aláírásának napján lép hatályba.

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

10. TITOKTARTÁS

- (a) 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 rögzítik, hogy az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 15/B. §-a alapján az Eladó nettó ötmillió forintot elérő, vagy azt meghaladó értékű szerződések jogszabályban előírt tartalmi elemeit köteles a jogszabályban és saját szabályzatában előírt módon közzétenni.
- (c) Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 1989. évi XXXVIII. törvény 2. §-ának (9) bekezdésében foglaltak alapján „az Állami Számvevőszék vizsgálhatja az államháztartás alrendszeréből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereinek vagyonát érintő szerződéseket az Eladónál, az Eladó nevében vagy képviselőjében eljáró természetes személynél és jogi személynél, valamint azoknál a szerződő feleknél, akik, illetve amelyek a szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a szerződés teljesítésében közreműködő valamennyi gazdálkodó szervezetnél”.
- (d) Felek tudomásul veszik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 81. §-ának (4) bekezdése értelmében az, aki az államháztartás valamely alrendszerével pénzügyi, illetve üzleti kapcsolatot létesít, kérésre köteles a jogviszonnyal összefüggő és a közérdekből nyilvános adatokra vonatkozóan tájékoztatást adni, valamint azt, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára 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, faxon történő továbbítás esetén pedig a faxüzenethez csatolt visszaigazoló szelvény szerinti eredményes küldéskor.

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

- (a) ha az Eladó a címzett: BFKV Zrt.
 Név: dr. Gál Csaba vezérigazgató
 Cím: 1091 Bp. IX., Üllői út 45. II/220.
 Fax: 456-9027

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

(b) ha a Vevő a címzett:

Cím: Kóczán László ügyvezető
1095 Budapest, Soroksári út 158.
Fax: 358-0739

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 tizenöt (15) napon belül nem lehetséges, úgy a Felek megállapodnak abban, hogy alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választott Bíróság döntésének.

11.3. Meghatalmazás

A jelen szerződés aláírásával a Felek meghatalmazzák a **47. sz. Ügyvédi Irodát (címe: 1095 Budapest, Soroksári út 158.); dr. Bednainé dr. Koltai Erzsébet és dr. Pottondi Edit eljáró ügyvédek** a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatásával.

11.4. Jogutódlás

A jelen szerződés a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódjára is kiterjed. A Felek vállalják, hogy különös jogutódlás (az Eladó esetében általános jogutódlás is) 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

A 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). Az ellenjegyző ügyvéd költségeit és a Földhivatali szolgáltatási díjak megfizetését a Vevő viseli.

11.7. Egyéb nyilatkozatok

Az Eladó kijelenti, hogy ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincs. A BFVK Zrt. kijelenti, hogy Magyarországon jogszerűen bejegyzett gazdasági társaság. A Vevő kijelenti, hogy Magyarországon jogszerűen bejegyzett gazdasági társaság és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének törvényes akadálya nincsen.

11.8. Teljes megállapodás

A mellékletek a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik. Jelen szerződés a Felek közötti teljes megállapodást tartalmazza.

11.9. Példányok

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

Eladó

Vevő

Ellenjegyző ügyvéd

A fentiekre tekintettel a Felek a jelen szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2010. _____.

Budapest Főváros Önkormányzata
Eladó
 képviseletében meghatalmazással
BFVK Zrt.
 képviseli: **dr. Gál Csaba vezérigazgató**
 megbízott

 12. 11.

TELBER 21. Kft.
Vevő
Kóczán László
 Ügyvezető

Ellenjegyzem Budapesten, 2010 _____
 napján. _____ [•]

 Eladó

 Vevő

 Ellenjegyző ügyvéd

47. sz. JUD. VILÁGI IRODA
 1051 Budapest, Soroksári út 138
 Telefon: 250-2207
 E-mail: KOVACSI@JUDVILAGI.HU

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

A BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY MINTÁJA

NYILATKOZAT TULAJDONJOG BEJEGYZÉSÉHEZ

A jelen nyilatkozat aláírásával a **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.; törzsszáma: 490012; statisztikai számjele: 15490012-8411-321-01; adószáma: 15490012-2-41) **Eladó**, képviselében és meghatalmazással **Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.** (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., telephely: 1091 Budapest Üllői út 45. II/220., cégjegyzékszám: 01-10-041884; statisztikai számjele: 10754078-6831-114-01; adószáma: 10754078-2-41) képviseli dr. Gál Csaba vezérigazgató, mint megbízott

FELTÉTLEN ÉS VISSZAVONHATATLAN HOZZÁJÁRULÁSÁT ADJA

ahhoz, hogy az Eladó és a [•] (székhelye: [•]; cégjegyzékszám: [•]; statisztikai számjele: [•]; adószáma: [•]) mint vevő között 2010. _____ napján a **Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által 209433 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XXI., Duna utcában található, 6858 m² területű, „kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada (Ingatlan) vonatkozásában létrejött ingatlan adásvételi szerződés alapján az Ingatlan feletti tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba az alábbiak szerint bejegyzésre kerüljön.**

Ingatlan helyrajzi száma	Ingatlan fekvése	Ingatlan művelési ága	Ingatlan területe	[...]javára bejegyzendő tulajdoni arány
209433	Budapest XXI. Duna utca	Kivett beépítetlen terület	6858 m ²	1/1

A jelen bejegyzési engedély az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29.§-ában foglaltak alapján került kiadásra.

Budapest, 2010. _____.

Budapest Főváros Önkormányzata

Eladó

képviselében meghatalmazással

BFVK Zrt.

képviseli: **dr. Gál Csaba vezérigazgató**
megbízott

Ellenjegyzem Budapesten, 2010. _____ napján.

[•]

[•] Ügyvédi Iroda

47. sz. ÜGYVÉDI IRODA
1095 Budapest, Soroksári út 158
Telefon: 360-2207
DR. FÖLDESI JUDIT
Ügyvéd

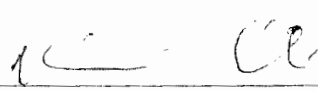
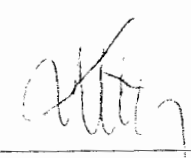
Eladó

Vevő

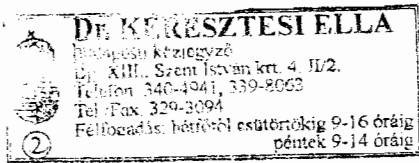
Ellenjegyző ügyvéd

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

A FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL A BFVK ZRT. RÉSZÉRE KIÁLLÍTOTT
MEGHATALMAZÁS

Eladó
Vevő
Ellenjegyző ügyvéd

11039/Ü/418/2010/1. ügyszám



JEGYZŐKÖNYV Tényszerűsítvány

Hiteles kiadmány!

Készítette: doktor Kanyó Mónika, mint doktor Keresztesi Ella Ágnes budapesti közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes (Budapest, XIII. Szent István krt. 4. 2/2.) a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (1091. Budapest, Üllői út 45. II./220.) hivatalos helyiségében 2010. (kettőezer-tizedik) év április hónap 14. (tizennegyedik) napján 13:00 órakor, a Budapest Főváros Önkormányzatának tulajdonát képező, **Budapest XXI. kerület, 209433. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Duna utcában található, 6858 négyzetméter** alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, forgalomképes ingatlan nyilvános árverésen történő értékesítéséről.-----

Jelen van a nyilvános árverés vezetőjeként az általam személyesen ismert **Blahó Edit** (született:), anyja neve: személyi igazolvány száma:) Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. ingatlanforgalmazási irodavezetője és **Barborik Krisztina** (.....), anyja neve: személyi igazolvány száma:)

Budapesti Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. ingatlanforgalmi szakértője. -----

A nyilvános árverés vezetője bemutatja a közjegyzőhelyettesnek azt a felhívást, amely az ingatlanra vonatkozó tudnivalókat tartalmazza. -----

Blahó Edit előadja, hogy a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. árverési felhívása 2010. március 16. és 2010. április 06. napja között megjelent a www.express.hu, a www.kozerdeku-hirdetmenyek.hu, a www.ingatlan.com és a www.ingatlan.net weboldalon, valamint a BFKV Zrt. internetes honlapján (www.bfvk.hu), az Ingatlan és Befektetés újságban 2010. május 25. napján, ezen kívül kifüggesztésre került a BFKV Zrt. hirdetőtábláján, a Főpolgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az ingatlanon. -----

A nyilvános árverés vezetője megállapítja, hogy négy személy vásárolta meg a tájékoztató anyagot, és egy személy fizette be az árverési előleget.-----

A nyilvános árverés vezetője megállapítja, hogy jelen alkalommal megjelent: a **TELBER 21 Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1095 Budapest, Soroksári út 158., cégjegyzékszám: 01-09-898110) **képviselője: Kóczán László ügyvezető** (született:), anyja neve:

....., aki felmutatta a 064106CA számú személyazonosító igazolványát és a számú lakcímet igazoló hatósági igazolványát. (A licitáló személyazonosságának ellenőrzését nem kérte.) -----

A nyilvános árverés résztvevője az árverés megkezdése előtt, árverés vezetője által feltett kérdésre, miszerint az ingatlanra vonatkozóan van-e bármilyen észrevétele, kérdése, tisztában van-e az ingatlan paramétereivel, a pályázó kijelentette, hogy a tájékoztatást megértette, további kérdés, felvetés, kifogás nem merült fel.-----

Az árverés vezetője tájékoztatta továbbá a licitálót, hogy a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt a közte és a Budapest Főváros Önkormányzata között Budapesten, 2010. március 31. napján létrejött közszolgáltatási szerződés alapján jár el a fenti ingatlan, jelen alkalommal tartott nyilvános árverésén.-----

Az árverés vezetője megállapítja, hogy a megjelent licitáló az árverési dokumentációban írt iratokat hiánytalanul benyújtotta.-----

Az ingatlan induló árának összege: 32.800.000,- azaz harminckettőnyolcszázezer Forint ÁFA. -----

Ezután a nyilvános árverés vezetője kérdésére a licitáló kijelentette, hogy a fenti vételárat elfogadja és tartja.-----

Ezt követően a nyilvános árverés vezetője az árverést befejezettnek nyilvánítja.-----

Jegyzőkönyv lezárva 13 óra 25 perckor.-----

Ezt a jegyzőkönyvet a közjegyzőhelyettes, az árverés vezetője és tagja egyeztetés után, mint a tényekkel mindenben egyezőt, saját kezűleg aláírták. -----

Alulírott budapesti közjegyzőhelyettes tanúsítom a fenti jegyzőkönyvbe foglalt tényeket. -----

Kelt Budapesten, 2010. (kettőezer-tizedik) év április hónap 14. (tizennegyedik) napján.-----

Blahó Edit s.k. Barborik Krisztina s.k. -----

-----P.H.-----

Dr. Kanyó Mónika közjegyzőhelyettes s.k.-----

Aulírott közjegyzőhelyettes tanúsítom, hogy ez a hiteles kiadmány a dr. Keresztesi Ella Ágnes budapesti közjegyző őrizetében lévő, fenti számú, eredeti jegyzőkönyvvel mindenben szó szerint megegyezik.-----

Kelt Budapesten, 2010. (kettőezer-tizedik) év április hónap 14. (tizennegyedik) napján.-----



Dr. Kanyó Mónika
mint Dr. Keresztesi Ella Ágnes
közjegyző közjegyzőhelyettes