

Ingatlan-adásvételi szerződés és megállapodás ingatlan beépítéséről

Létrejött egyrészről:

a **FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített cégneve: FEV IX. Zrt., cégjegyzékszám: 01-10-041862, székhelye: 1093 Budapest, Csarnok tér 3-4. fsz. 2., adószáma: 10753170-2-43, statisztikai számjele: 10753170-6810-114-01, törvényes képviselője: Vörös Attila Gyula igazgatósági tag, vezető tisztségviselő [

) mint eladó, a továbbiakban: Eladó,

másrészről:

a **Tranzit Hungária Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégneve: Tranzit Hungária Kft., cégjegyzékszám: 13-09-163441, székhelye: 2161 Csomád, Kossuth Lajos utca 79., adószáma: 14398553-2-13, statisztikai számjele: 14398553-5229-113-13, törvényes képviselője: Onyschuk Ihor [

) mint
vevő, Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: felek, között a mai napon az alábbi feltételekkel.

Előzmények

A felek egybehangzón rögzítik, hogy a Vevő nyertes pályázóként került kiválasztásra az Eladó ingatlanértékesítési pályázatán, mely a Budapest, IX. kerület, belterület, 36936 helyrajzi számú, természetben 1097 Budapest, Ráday utca 57. szám alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának értékesítése tárgyában került lefolytatásra.

A felek megállapodnak abban, hogy az Eladó által jelen szerződés megkötése érdekében kiírt ingatlanértékesítési pályázat teljes dokumentációja, ideértve a Vevő nyertes pályázatát is, jelen adásvételi szerződés elválaszthatatlan részét képezi. A felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés rendelkezéseit vita esetén ezekre tekintettel kell értelmezni.

1.

A felek az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai - az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által a TAKARNET-rendszerből 2016. február hó 2. napján lehívott tulajdoni lap másolat - alapján megállapítják, hogy az Eladó 1/1 arányban kizárólagos tulajdonosa a Budapest, IX. kerület, belterület, 36936 helyrajzi számú, természetben 1097 Budapest, Ráday utca 57. szám alatti, 1376 nm alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

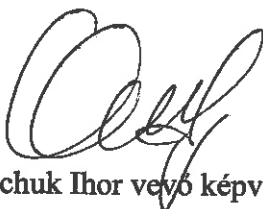
A felek megállapítják, hogy az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi bejegyzések láthatók:

- III/1. alatt 50958/2/2013/13.02.08. számon: vezetékjog 17 m² területre, 7103/60/2012.; jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, XIII. kerület, Váci út 72-74.);
- III/2. alatt 134185/2/2013/13.08.28. számon: a T-83269 ttsz. számú térrajz alapján a 36936 és 36941 hrsz-ú ingatlan 36936 hrsz alatt 1376 nm terület nagysággal egyesítve, majd egyesítés követően a 36941 hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásból lejegyezve;
- III/3. alatt 134185/2/2013/13.08.28. számon: vezetékjog 7 m² területre VMB-170/2010, a bejegyzés idején a 36941 hrsz-ú ingatlant terhelő 141104/1/2011/10.12.01. számú kérelem rangsorába. jogosult. ELMŰ Hálózati Kft.

A Vevő ezennel kijelenti, hogy e bejegyzések tartalmával - ide értve a bejegyzésekből eredően rá háruló kötelezettségeket is - jelentésével tisztában van, és az ingatlant ezek ismeretében is meg kívánja vásárolni.



Vörös Attila Gyula eladó képv.



Onyschuk Ihor vevő képv.

DR. ARATÓ BALÁZS ÜGYVÉD
1132 Budapest, Váci út 6. 1/3.
Mobil: +36 30 297 7909
E-mail: arato@hdsnet.hu

Dr. Arató Balázs ügyvéd

2.

Az Eladó ezennel eladja, a Vevő pedig általa ismert, megtekintett állapotban, 1/1 arányban, a jelen adásvételi szerződésben írt beépítési kötelezettséggel megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant. A jelen adásvétel útján értékesített ingatlan vételárát a felek összesen 451 181 102 Ft + ÁFA, azaz négyszázötvenegymillió-száznyolcvanegyezer-százkettszáz forint plusz általános forgalmi adó összegben állapítják meg, amely összesen: **bruttó 573 000 000 Ft**, azaz ötszázhetvenhárommillió forint. A Vevő a pályázat benyújtásakor már **5 000 000 Ft**-ot, azaz ötmillió forintot ajánlati biztosítékként megfizetett Eladó részére. Felek egyező akarattal az ajánlati biztosíték összegét a vételárba beszámítják így a Vevő által még fizetendő vételárösszeg: **bruttó 568 000 000 Ft**, azaz ötszázhatvannyolcmillió forint, melyet a jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) munkanapon belül elindított banki átutalással fizet meg az Eladó _____-nél vezetett: _____ számú bankszámlájára.

Amennyiben a Vevő az e pontban írt határidőben a vételár-fizetési kötelezettségét nem teljesíti, úgy az Eladó jogosult jelen szerződést meghiúsultnak tekinteni, és ebben az esetben a Vevő az ajánlati biztosítékot elveszti, valamint 5 000 000 Ft, azaz ötmillió forint összegű bánatpénz megfizetésére köteles.

3.

A Vevő kijelenti, hogy ismeri az ingatlanra vonatkozó építési jogszabályokban foglalt rendelkezéseket, és ezen előírások teljes körű ismeretében vállalja az ingatlanra vonatkozóan előírt és a pályázatában is vállalt beépítési kötelezettséget. Az Eladó kizárólag a Vevőre háruló beépítési kötelezettség előírásával, és annak Vevő általi vállalásának feltételével adja el az ingatlant.

A Vevő ezennel kifejezett és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy beépítési kötelezettségének a jelen szerződésben írtak szerint határidőben **eleget tesz**. A Vevő tudomással bír arról, hogy az Eladó kizárólag a beépítési kötelezettség teljesítésének feltételével adja el az ingatlant, és ezen beépítési kötelezettség vállalásának, valamint annak teljesülésének hiányában az ingatlant egyáltalán nem is értékesítette volna a Vevő részére.

A felek ezennel az alábbiakban határozzák meg a Vevőt terhelő beépítési kötelezettséget:

- a) A Vevő vállalja, hogy legkésőbb az ingatlan birtokbavételétől számított **12 (tizenkét) hónapon belül** a beépítési kötelezettség teljesítését (a telek beépítési mutatóinak, valamint a jogszabályoknak és előírásoknak is megfelelő méretű, a városképbe illeszkedő, magas minőségi szinten kivitelezett beton alapú többszintes lakó, vagy irodaház jellegű ingatlan létesítését) lehetővé tevő **jogerős építési engedélyt** szerez a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi hatóságtól.
- b) A Vevő vállalja továbbá, hogy legkésőbb az ingatlan birtokba vételétől számított **36 (harminchat) hónapon belül** az e pontban írt felépítményre **jogerős használatbavételi engedélyt** szerez és azt az Eladónak bemutatja.

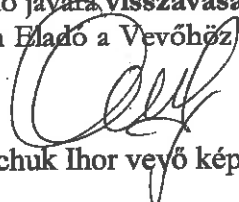
A felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő a fenti a) vagy b) pontban írt kötelezettségének az építési vagy használatbavételi engedély kibocsátására jogosult hatóság jogszabályba ütköző eljárása vagy mulasztása miatt nem tud határidőben eleget tenni, úgy a határidőt a felek a hatóság jogszabályba ütköző eljárása vagy mulasztása miatt kiesett időtartammal meghosszabbítottak tekintik.

4.

A felek ezennel megállapodnak abban, hogy a Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásától számított **5 (öt) év** időtartamra az ingatlanra az Eladó javára **visszavásárlási jogot enged**, amely alapján az 5.pontban írt feltétel bekövetkezése esetén Eladó a Vevőhöz intézett nyilatkozattal az ingatlant



Vörös Attila Gyula eladó képviselője



Onyschuk Ihor vevő képviselője

DR. ARATÓ BALÁZS ÜGYVÉD
1132 Budapest, Váci út 8. 1/3.
Mobil: +36 30 287 7909
E-mail: arato@hdsnet.hu

Dr. Arató Balázs ügyvéd

megvásárolhatja. A felek ezennel kifejezetten, visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárulnak, továbbá közösen kérik, hogy az Eladó javára engedett visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön.

A visszavásárlási árat a felek a jelen szerződés szerinti vételárral azonos összegben, vagyis bruttó 573 000 Ft-ban, azaz bruttó ötszázhetvenhárommillió forintban állapítják meg. A felek rögzítik, hogy visszavásárlási jogát az Eladó kizárólag abban az esetben gyakorolhatja, ha a Vevő nem teljesíti határidőben a jelen adásvételi szerződés 3. pontjában írt kötelezettségeinek bármelyikét.

Amennyiben az ingatlanon a visszavásárlási jog gyakorlásakor már felépítmény létesült, úgy felek a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályok szerint számolnak el.

Az Eladót megillető visszavásárlási jog a vevői beépítési kötelezettség maradéktalan teljesülésével megszűnik. Az Eladó vállalja, hogy a beépítési kötelezettség Vevő általi teljesítését követően írásban hozzájárul az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jog törléséhez.

5.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a jelen adásvételi szerződés 3. pontjában írt bármely határidő tekintetében késedelembe esik, úgy az Eladó részére az ingatlan jelen szerződés szerinti vételára 5%-ának (öt százalékanak) megfelelő összegű **késedelmi kötbér** fizetésére köteles. 60 (hatvan) napot meghaladó késedelem esetén az Eladó gyakorolhatja 4. pontban írt visszavásárlási jogát, és ebben az esetben a Vevő **meghiúsulási kötbér** fizetésére is köteles, melynek mértéke az ingatlan jelen szerződés szerinti vételárának 10%-a (tíz százaléka). A visszavásárlási jog gyakorlásakor kötbér igényét az Eladó akként is érvényesítheti, hogy a Vevő részére a visszavásárlási árat az esedékes kötbérrel csökkentve fizeti meg.

6.

A Vevő kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az ingatlant a jelen szerződés szerinti beépítési kötelezettség maradéktalan teljesítése előtt továbbértékesíti, abban az esetben az arról szóló ingatlan adásvételi szerződésben a jelen adásvételi szerződésben vállalt beépítési kötelezettségeket az azokhoz kapcsolódó mellékkötelezettségekkel együtt érvényben tartja és szerepelteti.

Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy amennyiben az ingatlant három éven belül továbbértékesíti és az ingatlan jelen adásvételi szerződésben szereplő vételára és az új adásvételi szerződésben szereplő vételára közötti különbséget aktívumot mutat, akkor a különbséget 50 %-át, a vételár kézhezvételétől számított 15 napon belül, átutalással megfizeti Eladó részére.

7.

Az Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés szerinti vételár eladói bankszámlán történt jóváírásától számított 8 (nyolc) munkanapon belül az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt írásban elismeri, hogy részére a Vevő az ingatlan vételárát maradéktalanul megfizette, és ugyanezen nyilatkozatban megadja bejegyzési engedélyét, mely szerint az 1. pontban írt ingatlan tekintetében a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezhető, az Eladó tulajdonjoga pedig onnan törölhető.

8.

A felek Inyvtv. 47/A.§-a (1) bekezdésének b) pontja alapján ezennel közösen kérik, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjáról az Eladó tulajdonjoga törlésre, a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga pedig ugyanoda vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, az ezen ingatlan-nyilvántartási kérelmeket tartalmazó beadvány elintézését azonban az illetékes földhivatal szíveskedjék függőben tartani addig, amíg a 7. pont szerint megadott

Vörös Attila Gyula eladó képv.

Onyschuk Ihor vevő képv.

DR. ARATÓ BALÁZS ÜGYVÉD
1132 Budapest, Fehérvári út 6. 1/3.
Mobil: +36 30 267 7909
E-mail: arato@kdsnet.hu

Dr. Arató Balázs ügyvéd

bejegyzési engedély benyújtásra nem kerül, de legfeljebb jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapig.

9.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlanra nézve harmadik személyeknek nem áll fenn, illetőleg a birtokba adáskor sem fog fennállni olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, tulajdonjoga gyakorlását akadályozza, vagy korlátozza. Az Eladó nyilatkozik, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése, valamint az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdés szerinti elővásárlási jog a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében nem áll fenn.

Az Eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant érintő köztartozása nincs; az ingatlanra halasztott hatályú kötelezettséget nem vállalt, és jelen szerződés aláírását követően sem vállal.

10.

Az Eladó vállalja, hogy az ingatlant a vételár Vevő általi megfizetésétől számított 8 (nyolc) naptári napon belül a megtekintett műszaki állapotban a Vevő birtokába adja (az ingatlan birtokának átruházása).

A Vevő vállalja, hogy az építési engedély megszerzéséig, de legalább a birtokbavételt követő 6 hónapig az ingatlan parkolókénti térítésmentes használatát biztosítja Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, annak Polgármesteri Hivatala és intézményei dolgozói részére, az azzal együtt járó költségek viselése mellett. Az ingatlan őrzéséről ezen időszak alatt az Önkormányzat köteles gondoskodni.

A felek a birtokba adás alkalmával a mérőórák állásáról jegyzőkönyvet készítenek. A felek rögzítik, hogy az ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségek (rezsi) a birtokba adástól számítva az Eladót már nem terhelik. Az Eladó vállalja, hogy amely tartozások a birtokba adást megelőzően keletkeztek, de valamilyen oknál fogva később esedékesek, azokat esedékességkor kiegyenlíti. Az Eladó a birtokba adáskor köteles a Vevő számára hitelt érdemlően igazolni, hogy az ingatlant közüzemi, közös költség, továbbá semmilyen egyéb tartozás nem terheli. Az ingatlanhoz kapcsolódó valamennyi költség a birtokba adásig az Eladót terheli. Az Eladó akkor tesz eleget birtokba adási kötelezettségének, ha az ingatlant harmadik személyek használati és minden egyéb jogától mentesen (kivéve a fenti parkolókénti használatot) adja át a Vevőnek.

11.

Az ingatlan közműveinek a Vevő nevére történő átírása a Vevő kötelezettsége, de az Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vételár teljes kiegyenlítését követően az ingatlan közművei a Vevő nevére átírásra kerüljenek.

12.

A felek kijelentik, hogy magyarországi székhelyű gazdasági társaságok, továbbá hogy szerződéskötési képességük nem korlátozott, valamint rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok rendelkezései irányadóak.

A Vevő és a jelen szerződést aláíró törvényes képviselője teljes körűen szavatolnak azért, hogy a Vevő ellen sem csőd-, sem felszámolási-, sem végelszámolási-, sem kényszertörlési, sem végrehajtási, sem ezekhez hasonló eljárás nincs folyamatban, és ilyenre okot adó körülmény sem áll fenn. A Vevő köteles fizetőképességét a jelen szerződésben írt beépítési kötelezettség maradéktalan teljesítéséig fenntartani, és amennyiben fizetőképessége megrendül, vagy az e pontban írt eljárások valamelyike ellene megindul, úgy erről köteles az Eladót haladéktalanul írásban értesíteni. A felek és aláíró képviselőik ezennel nyilatkoznak, hogy rendelkeznek a jelen szerződés megkötéséhez, valamint a szerződésből eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással.



Vörös Attila Gyula eladó képv.



Onyschuk Ihor vevő képv.

DR. ARATÓ BALÁZS ÜGYVÉD
1132 Budapest, Váci út 6. 1/3.
Mobil: 06 30 257 7909
E-mail: aratoro@hdsnet.hu

Dr. Arató Balázs ügyvéd

13.

A felek jelen szerződés aláírása útján megbízzák, és közösen kérik az okiratszerkesztő és ellenjegyző dr. Arató Balázs ügyvédet (1132 Budapest, Váci út 6. I. emelet 3.), hogy a szerződés alapján járjon el az illetékes földhivatal előtt annak érdekében, hogy a szerződésben foglaltak maradéktalan teljesülése esetén az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga az Eladó nevéől törölésre, a Vevő nevére pedig vétel jogcímén 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön, továbbá, hogy az 1. pontban írt ingatlan tulajdoni lapjára a 4. pontban írt visszavásárlási jog bejegyzésre kerüljön.

A jogi képviselő részére adott meghatalmazás teljes körű, a NAV-adatlap kitöltésére és aláírására is kiterjedő hatályú azzal, hogy a Vevő a NAV-adatlapon az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékmentesség (lakóház építésére alkalmas telektulajdon illetékmentessége) Vevő általi igénybevételeének feltüntetését kéri.

Az Vevő kéri, hogy az illetékes földhivatal az Inyvtv. 37.§ (3a) bekezdésére figyelemmel szíveskedjék a Vevő cégkivonatát a cégnyilvántartásból elektronikus úton megszerezni.

14.

A felek jelen szerződést elolvasás, értelmezés után befolyástól mentesen, mint akaratukkal mindenben egyezőt, törvényes képviselőik útján írták alá. **A felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tartalmát az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd nekik teljes egészében megmagyarázta.**

A felek kijelentik, hogy az illetékekkel, valamint az adózással kapcsolatos szabályokat ismerik, és azokról az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől is teljes körű tájékoztatást kaptak.

A Vevő tudomással bír arról, hogy a visszerthes vagyónátruházási illeték általános mértéke megszerzett ingatlan forgalmi értékének 4%-a. A Vevő a jogszabály (az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény – a továbbiakban: Itv.) alapján esetlegesen igénybe vehető illetékkezdvezményekkel és mentességgel (pl. ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzés kedvezményes illetéke [Itv. 23/A. § (1) bekezdés), valamint a lakóház építésére alkalmas telektulajdon illetékmentessége [Itv. 26. § (1) bekezdés a) pont]) tisztában van, a határidőket és az igénybe vétel feltételeit és az azzal együtt járó kötelezettségeket ismeri, továbbá minderről az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől is teljes körű tájékoztatást kapott.

A felek aláírásukkal feljogosítják dr. Arató Balázs ügyvédet arra, hogy jelen szerződés nála maradó példányát tényvázlatként használja. A felek az általuk aláírt és dr. Arató Balázs ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződés egy-egy eredeti példányát átvették.

Budapest, 2016. február 3.

a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Eladó

törvényes képviseletében:

Vörös Attila Gyula igazgatósági tag, vezető tisztségviselő

a Tranzit Hungaria Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Vevő

törvényes képviseletében:

Onyschuk Ihor

ügyvezető

Ellenjegyzem:

Budapest, 2016. február 3.
 DR. ARATÓ BALÁZS ÜGYVÉD
 1132 Budapest, Váci út 6. 1/3.
 Mobil: +36 30 297 7909
 E-mail: arato@ahdsnet.hu

Vörös Attila Gyula eladó képv. Onyschuk Ihor vevő képv. Dr. Arató Balázs ügyvéd