

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Főosztály**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

6/256/40/2009.

2009 APR. 16

Budapest,

Tárgy: Javaslat a Szent László tér 16. szám
alatti ingatlan önkormányzati
tulajdoni hányadára vonatkozó
szerződés elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 364/2009. (III. 19.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozatával a Budapest., X. Szent László tér 16. sz. alatti önkormányzati tulajdonhányad elidegenítésével kapcsolatban a következőképpen döntött:

364/2009. (III. 19.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozata

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. ker., 41425 hrsz.-ú ingatlan (Szent László tér 16.) önkormányzati tulajdonban álló 8282/9756 tulajdoni hányadára kiírt nyilvános pályázatot eredményesnek nyilvánítja és felkéri a Polgármestert, hogy 423.000.000,- Ft (ÁFA-mentes) áron kössön adás-vételi szerződést a fenti tulajdoni hányadra a HADAR GOLD Kft.-vel (székhely: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 31.) – a kiegészítéssel együtt – az alábbi feltételeknek a szerződésben való szerepeltetésével:

- **az új tulajdonos a Szent László tér felé nem kerítheti le a parkolót,**
- a vevő a szerződés aláírását követő 30 napon belül 123 millió Ft-ot fizessen meg, míg a fennmaradó 300 millió Ft-ot az 1. részlet kifizetését követően 3 egyenlő részletben 2009. december 31-ig fizesse meg az Önkormányzat részére,
- az adásvételi szerződés megkötését követően az irodaépület valamennyi járulékos költségét (pl. őrzés- és gondnoki szolgálat, takarítás) a birtokbaadás napjáig az Önkormányzat viseli;
- a birtokbaadást követően az Önkormányzat az általa használt alapterület után csak a szolgáltatási díjat fizeti meg, bérleti díj fizetése nem terheli;
- **a pályázónak a szerződéskötéstől 2013. június 30-ig biztosítania kell a Polgármesteri Hivatal által jelenleg is használt helyiségek ingyenes - csak a rezsiköltséget tartalmazó - bérletét**
- az Önkormányzat a birtokba adásig új szolgáltatási és bérleti szerződést nem létesít;
- az eladó mindennemű, az ingatlan szabályozásával összefüggő későbbi kártérítési felelősségét kizárja;
- a megkötendő adás-vételi szerződés melléklete tartalmazza az Önkormányzat által jelenleg is használt, illetve használni kívánt irodák felsorolását.

A Képviselő-testület a 363/2009.(III.19.) sz. határozatában felkérte az előterjesztőt, hogy a módosításokat tartalmazó adásvételi szerződés aláírás előtt kerüljön vissza a képviselő-testület elé.

Handwritten signature and initials

A Főosztály a testületi határozatnak megfelelően elkészítette az adás-vételi szerződés tervezetét, melyet véleményezésre megküldtünk a vevő részére.

Vevő jelezte, hogy a vételár kifizetéséhez banki hitelt kíván igénybe venni, és ennek érdekében a szerződés tervezetét egyeztetette a finanszírozó pénzintézettel is.

2009. március 30-án kelt levelében vevő képviselője felsorolta azokat a szerződéses pontokat, amelyekre vonatkozóan a bank a finanszírozás feltételeként szövegmódosítási igénnyel lépett fel.

A beérkezett levelet előterjesztésemhez mellékelem.

A szerződés szövegében átvezetésre kerültek a vevő és a bank által igényelt szövegmódosítások, melyeket a szövegben aláhúzással jelöltünk.

A vevő részére hitelt nyújtó bank nem csupán az utolsó vételárrészletet finanszírozza, hanem minden egyes részlethez nyújt hitelt. Ez oly módon történik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a kifizetett vételár részlettel arányosan, a szerződésben rögzítésre kerülő tulajdoni hányadokban kifejezve, fokozatosan kerül a vevő tulajdonába, és a vevő tulajdonába kerülő hányadokra kerül bejegyzésre a bank jelzálogjoga.

A szerződés aláírását követően a vevő benyújtja azt a földhivatalba, és kezdeményezi a tulajdonjog fenntartással történt eladás feljegyzését.

A bank feltétele, hogy Eladó a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törléséhez és a tulajdonjog szakaszos bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyeket, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában aláírva, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg helyezze ügyvédi letétbe az Eladó ügyvédjénél.

Az egyes vételárrészletek banki részét – üzletszabályzatának és hitelezési előírásainak megfelelően - a bank csak azt követően utalhatná át az Eladó részére közvetlenül, ha az adott vételárrészlettel érintett tulajdonrészre vonatkozó bejegyzési engedély (tulajdonjog átruházási nyilatkozat) az ügyvédi letétből kiadásra kerül a bank részére, és a vevő által aláírt, az adott részletre vonatkozó jelzálogszerződéssel együtt bekerült a földhivatalba ahol iktatása(széljegyzése), majd a bejegyzés megtörtént. Ebben az esetben azonban az ügyvédi letétből már az előtt ki kellene adni a bejegyzési engedélyt, hogy a bank ténylegesen intézkedett volna a vételárrészlet Eladó részére történő átutalása iránt. Ilyen helyzetben semmilyen jogi akadálya nem lenne annak, hogy a bank – a részére már letétből kiadott bejegyzési engedély birtokában – bejegyeztesse az adott hányadrészre vevő tulajdonjogával együtt saját jelzálogját, anélkül, hogy az Eladó részére ténylegesen kifizetést teljesítene.

A bank ezen kockázat kivédésére javasolta azt, hogy a vevő részére hitelt folyósító pénzintézet az egyes részletekből a hitel összegét az önkormányzat ügyvédjének részére ügyvédi letétbe teljesíti és a Vevő az egyes részletekből az önerőt szintén ezen ügyvédi iroda ügyvédi letéti számlájára fizeti meg a szerződésben megjelölt határidőkön belül. Letéteményes ügyvédi iroda az egyes részletek ügyvédi letéti számláján történő jóváírásától számított 3(munkanapon) belül köteles az adott részletből kifizetésre kerülő tulajdoni hányadra vonatkozó, az Eladó által a szerződéskötéskor letétbe helyezett bejegyzési engedélyt kiadni a hitelt folyósító pénzintézet arra feljogosított képviselője, valamint a Vevő részére. Ezt követően a tulajdoni hányadokra vonatkozó egyes tulajdonjog bejegyzési kérelmek és a

Alfa

van

részletekben folyósított hitel biztosítékaul szolgáló egyes jelzálogszerződések az illetékes földhivatalhoz Vevő költségén és Vevő által kerülnek benyújtásra. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a földhivatali benyújtás időpontjáról és a beadvány iktatószámáról letéteményes ügyvédi irodát írásban, haladéktalanul értesíti. A földhivatali benyújtást és iktatást igazoló Vevői értesítés kézhezvételét követően jogosult és köteles a letéteményes ügyvédi Iroda a letétbe helyezett részleteket az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15510000 számú bankszámlájára átutalni.

Megjegyzést érdemel, hogy letéteményes ügyvédi letéti számláján az átutalt összeg nem kamatozik, és letéteményes ügyvédi iroda a letéttel kapcsolatosan letéti díjat vagy egyéb költséget nem számít fel.

Jelen előterjesztést a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság és a Jogi Bizottság soros ülésén tárgyalja, meghozott határozataikat a bizottságok elnökei szóban ismertetik Önökkel.

Kérjük Önöket, hogy a következő határozati javaslatot áttanulmányozás után elfogadni szíveskedjenek:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a Budapest X. ker., 41425 hrsz-ú ingatlan (Szent László tér 16.) önkormányzati tulajdonban álló 8282/9756 tulajdoni hányadára vonatkozó, jelen előterjesztés mellékletét képező adás-vételi szerződést a HADAR GOLD Kft.-vel (székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 31.) kösse meg.

Határidő:

2009. április 30.

Felelős:

Verbai Lajos polgármester


Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző

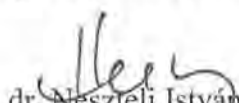

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Bajtek Mihályné főosztályvezető
Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2009. április 8.


Szarvasi Ákos
főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:


dr. Neszteli István
jegyző






TERVEZET 2.VÁLTOZAT

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(A HADAR GOLD Kft. által írásban jelzett, általa illetve a vételárat finanszírozó pénzüintézet által kért szerződési pontokat a szövegben aláhúzással jelöltük)

amely létrejött egyrészről: a **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat** (székhelye: 1102 Budapest, Szent László tér 29., adószáma: 1551-0000-242, bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15510000, KSH száma: 1551-0000-841132101) képviseletében eljáró Verbai Lajos polgármester **mint eladó (továbbiakban: Eladó)**

másrészről: a **HADAR-GOLD Ingatlan forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 31., cégjegyzékszám: Cg.01-09-684711, adószáma: 11947921-2-42; statisztikai számjele: 11947921-6820-113-01; képviseletében eljár: Mondovics Gábor ügyvezető / született: Budapest, 1972.12.22., anyja neve: Juhász Etelka, 1126 Budapest, Márvány u. 27. III./26.szám alatti lakos/ **mint Vevő (továbbiakban: Vevő)** között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. A Szerződés tárgyát képező ingatlan leírása, Eladó tájékoztatása

1.1 A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában 41425 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, X. kerület Szent László tér 16. (Kőrösi Csoma Sándor út 31.) szám alatt található, „kivett műterem, irodaház” megjelölésű, 9755 m² területű beépített ingatlan II./8. sorszám alatt felvett, 8282/9756-od eszmei hányadrésze.

1.2 Vevő az ingatlan társtulajdonosa II./9. sorszám alatt, az ingatlan 1474/9756-od eszmei illetősége tekintetében.

1.3 Az ingatlan 341 m² terület részére, a Budapesti Elektromos Művek Zrt. javára, III./6. sorszám alatt vezetékjog került bejegyzésre.

1.4 Az ingatlan jelenleg is Vevő tulajdonát képező eszmei illetőségét a CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. javára 1.000.000.000-Ft és járulékaik erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog, valamint 2012. 02.01. napjáig terjedő határozott idejű vételi jog terheli.

1.5 Vevő előtt ismert, hogy a szerződés tárgyát képező irodaház ingatlanban jelenleg is hatályos bérleti szerződéssel rendelkező bérlők, illetve a Budapest. X. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának szervezeti egységei találhatóak; az alábbi kimutatás szerint:

Szintek:	Bérlő neve	Bérlemény alapterülete (m ²)
fsz.	Baloghné dr. Shaffer Erzsébet (iroda)	9
Fsz	Bata Mihály (büfé)	31,50
I.emelet 102-108-ig	Pest Megyei Agrárkamara (iroda)	202,11
I.em.109.	Printcolor Kft (iroda)	53,04
I.em.101	BKIK X. kerületi Tagcsoportja (iroda)	34,66
II.emelet 203-204	Finanszír Kft (iroda)	46,27
II.em.206	ITK Kft (iroda)	13,91
II.em.210	Szen-Izotrade Kft (iroda)	20,65
II.em.214-215.	MET Kft (iroda)	27,22

hbf

Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy a fentiekben felsorolt bérlőkkel kötött helyiségbérleti és szolgáltatói szerződésekben rögzítésre került, hogy „a szerződő felek kölcsönösen és egyező akarattal megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszonyt bármelyik fél jogosult rendes felmondással megszüntetni. A felmondási idő mindkét fél részéről 30 nap. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő lejártával a Bérlő kártalanítás és cserehelyiség biztosítása nélkül köteles a helyiséget elhagyni.” Kikötésre került továbbá, hogy a szerződés bármelyik fél súlyos szerződésszegése esetén a másik fél részéről rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntethető.

Az Önkormányzat által jelenleg igénybe vett, illetve igénybe venni kívánt irodák:

Szintek/ajtószám	Alapterület: (m2)	Használó megnevezése:
Fszt. 5.	34.43	Sport, Ifjúsági és Civil Kapcsolatok Főosztálya
Fszt. 6.	31.85	Szociális és Egészségügyi Főosztály (Rehab.)
II.207.	13.91	Controlling
II.208.	13.95	Controlling
II.209.	13.83	Controlling
II.211.	13.55	Hatósági Főosztály Szabálysértési Hatóság
II.213.	13.59	Hatósági Főosztály Szabálysértési Hatóság
II.216.	34.35	Hatósági Főosztály Szabálysértési Hatóság
II.217.	52.92	Hatósági Főosztály Szabálysértési Hatóság
III.302.	13.85	Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály
III.303	13.85	Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály
III.304	35.27	Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály
III.305	13.69	Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály
III.306	13.73	Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály
III.307	20.93	Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály
III.308	20.96	Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály
III.309.	20.86	Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály
III.310.	13.77	Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály
III.311.	13.69	Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály

Eladó arról is tájékoztatja Vevőt, hogy a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Nevelési Tanácsadó és Pedagógiai Szolgáltató Központja várhatóan 2009. májusától a Budapest X. kerület, Sibrik Miklós út 66-68. szám alatti ingatlan felújításának időpontjáig, legkésőbb 2012. június hónap 30. napjáig a következő helyiségeket fogja használni a Szent László tér 16. szám alatti ingatlan III. emeletén: 301 (34,92 m²), 312 (13,77 m²), 313 (21,09 m²), 314 (32,35 m²), illetve a földszinten a 120 fős (134,8 m²) előadótermet.

Eladó tájékoztatást ad továbbá arról, hogy a földszinten lévő 360 fős nagy előadóterem használatára az idén nyáron lebonyolítandó EU parlamenti és a jövő évben megrendezendő országos és helyi önkormányzati választással összefüggő feladatok lebonyolításához mindenképpen igényt tart.

1.6 Eladó szavatolja, hogy a szerződés tárgyát képező eszmei illetőség - az 1.3, és 1.5 pontban felsoroltakon, valamint a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogán túlmenően - per-,teher- és igénymentes. Kijelenti, hogy az ingatlan eszmei hányadrészének a használat szempontjából megfelelő épület és telekrész tudomása szerint mentes a környezeti károsodástól. Tekintettel arra, hogy az ingatlanra vonatkozó környezetvédelmi vizsgálat nem készült, ezért Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan eszmei illetőség vonatkozásában kizárja környezetvédelmi szavatossági felelősségét, mely kizárás azonban nem érinti az Eladót jogszabály kötelező rendelkezése alapján terhelő kötelezettségeket.

Uff

1.7 Eladó és Vevő előtt ismert, hogy az ingatlan eszmei hányadrészeihez tartozó, az egyes tulajdonosok által használt telekterületek nagysága jelentős eltérést mutat a tulajdoni hányadok alapján az egyes tulajdonosokot megillető telekterület nagyságától. Eladó mindennemű, az ingatlan szabályozásával összefüggő esetleges kártérítési felelősségét jelen szerződésben kifejezetten kizárja: Vevő kijelenti, hogy Eladó felelősség kizárását jelen adásvételi szerződés aláírásával visszavonhatatlanul elfogadja, és az ebből esetlegesen felmerült, őt ért károkért Eladóval szemben a későbbiekben semmilyen igénnyel nem lép fel, az efféle igényeiről kifejezetten lemond.

Eladó kijelenti, hogy Vevővel szemben az eltérő telekterületek használata vonatkozásában használati díj iránti igényt nem támaszt, erről ezen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

2. A szerződéskötés előzményei:

2.1 Budapest Főváros X.kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 1895/2008. (XII. 18.) számú Bp. Föv. X. ker. Kőb. Önk. határozatában döntött arról, hogy a Budapest X. ker., 41425 hrsz-ú ingatlan (Szent László tér 16.) önkormányzati tulajdonban álló 8282/9756 tulajdoni hányadát 423.000.000,-Ft (ÁFA-mentes) kikiáltási áron, pályázat útján értékesíteni kívánja.

A megadott határidőre (2009. január 28.) egy darab pályázat érkezett. Az érvényes pályázatot benyújtó HADAR GOLD Kft. a pályázati feltételeket maradéktalanul elfogadta, azokat teljesített és a pályázathoz előírt dokumentumokat benyújtotta.

2.2 Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. ker., 41425 hrsz-ú ingatlan (Szent László tér 16.) önkormányzati tulajdonban álló 8282/9756 tulajdoni hányadára kiírt nyilvános pályázatot 364/2009. (III. 19.) Bp. Föv. X. ker. Kőb. Önk. Számú határozatában eredményesnek nyilvánította.

3. Az ingatlan adásvétele

3.1 Eladó a 41425 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, X. kerület Szent László tér 16. (Kőrösi Csoma Sándor út 31.) szám alatt található, „kivett műterem, irodaház” megjelölésű, 9755 m² területű beépített ingatlan II./8. sorszám alatt felvett, 8282/9756-od eszmei hányadrészét Vevő részére jelen szerződéssel eladja, Vevő pedig azt általa megtekintett és ismert állapotában Eladótól megvásárolja.

4. Az ingatlan vételára, fizetési feltételek

4.1 Szerződő Felek a szerződés tárgyát képező 8282/9756-od eszmei hányadrész vételárát, a pályázati eljárás során a Vevő által ajánlott és az Eladó által elfogadott 423.000.000,-Ft négyszázhuszonhárommillió forint összegben állapítják meg. A vételár az általános forgalmi adóról szóló CXXVII. Törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján mentes az adó alól.

4.2. Vevő a licitálási pályázaton jelentkezési feltételként szabott 30.000.000,- Ft, azaz harmincmillió forint összegű bánatpénzt 2009. január 22-én, banki átutalással Eladó részére megfizetett, melyet a Felek a vételárba beszámítanak. A fennmaradó vételárból Vevő köteles Eladó részére a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozat kézhezvételétől számított 30 (harminc) naptári napon belül banki átutalással a Zsida és Szekfü Ügyvédi Iroda (1088 Budapest, Vas u. 15/A. III./47.) OTP BANK Nyrt., Budapest XI. Karinthy F. út 16.szám alatti fiókjánál vezetett, 11711041-20946409 számú letéti számlájára megfizetni önerőből 21.000.000,- Ft, azaz huszonegymillió forint vételár-részletet, és a CIB Bank Zrt-től igényelt hitelből a Bank által történő átutalással további 72.000.000,- Ft, azaz hetvenkettőmillió forint vételár-részletet, azaz mindösszesen 93.000.000-Ft, azaz kilencvenhárommillió forint összeget.

A fennmaradó vételárhátralékot, 300.000.000-Ft, azaz háromszázmillió forint összeget Vevő köteles Eladó részére három egyenlő részletben, legkésőbb 2010. december hónap 31. napjáig banki átutalással megfizetni, a CIB Bank Zrt-től igényelt további 178.000.000.Ft. azaz százhetvennyolcmillió forint hitel igénybevételével, úgy, hogy hasonlóan a 93.000.000,- Ft-os vételár-részlethez az alábbiakban részletezettek szerint a Zsidai és Szekfü Ügyvédi Iroda által kezelt ügyvédi letétbe teljesíti:

Az egyes részletek összege és esedékességének időpontjai:

I.részlet: saját erő: 41.000.000,- Ft, hitel: 59.000.000,- Ft, legkésőbb 2009. december hónap 31. napjáig.

II.részlet: saját erő: 41.000.000,- Ft, hitel: 59.000.000,- Ft, legkésőbb 2010. június hónap 30. napjáig.

III.részlet: saját erő: 40.000.000,- Ft, hitel: 60.000.000,- Ft, legkésőbb 2010. december. hónap 31. napjáig.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a fentiekben megjelölt hitelt folyósító pénzüintézet az egyes részletekből a hitel összegét a Zsidai és Szekfü Ügyvédi Iroda részére ügyvédi letétbe teljesíti és a Vevő az egyes részletekből az önerőt szintén ezen ügyvédi iroda ügyvédi letéti számlájára fizeti meg a fenti határidőkön belül. Letéteményes ügyvédi iroda az egyes részletek ügyvédi letéti számláján történő jóváírásától számított 3(munkanapon) belül köteles az adott részletből kifizetésre kerülő tulajdoni hányadra vonatkozó, az Eladó által letétbe helyezett bejegyzési engedélyt kiadni a hitelt folyósító pénzüintézet arra feljogosított képviselője, valamint a Vevő részére. A 4.3 pontban írt tulajdoni hányadokra vonatkozó egyes tulajdonjog bejegyzési kérelmek és a részletekben folyósított hitel biztosítékaul szolgáló egyes jelzálogszerződések az illetékes földhivatalhoz Vevő költségén és Vevő által kerülnek benyújtásra

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a földhivatali benyújtás időpontjáról és a beadvány iktatószámáról Letéteményes Ügyvédi Irodát írásban, haladéktalanul értesíti. A földhivatali benyújtást és iktatást igazoló Vevői értesítés kézhezvételét követően jogosult és köteles a Zsidai és Szekfü Ügyvédi Iroda a letétbe helyezett részleteket az Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15510000 számú bankszámlájára átutalni. A Felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd irodájával, a Zsidai és Szekfü Ügyvédi Irodával, mint letéteményessel, a vételár-részletek letétbe helyezésére, letétből történő kifizetésére, valamint a tulajdonjog bejegyzési engedélyek letétbe helyezésére és azok kiadására vonatkozó ügyvédi letéti szerződést a jelen szerződésben írt feltételeknek megfelelően a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megkötik.

4.3 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadokat az alábbiak szerint szakaszosan, a Vevő által történt vételár-részletek kifizetésének megfelelően adja az Eladó a Vevő tulajdonába:

- az ingatlan 1596/9756-od tulajdoni illetőségét, amely természetben a használat szempontjából megfelel a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon feltüntetett, illetőleg satírozással megjelölt földszintes épületrésznek és telekrésznek, a 4.2 pontban megjelölt, a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozat kézhezvételétől számított 30 naptári napon belül átutalandó, 93.000.000,- Ft összegű vételár-részlet kifizetését követően,
- az ingatlan 2229/9756-od tulajdoni illetőségét a 4.2 pontban megjelölt I. vételár-részlet kifizetését követően,
- az ingatlan 2229/9756-od tulajdoni illetőségét a 4.2 pontban megjelölt II. vételár-részlet kifizetését követően,
- az ingatlan 2228/9756-od tulajdoni illetőségét a 4.2 pontban megjelölt III. vételár-részlet kifizetését követően.

4.4 Amennyiben a Vevő a teljes vételárat legkésőbb 2011. január hónap 30. napjáig nem fizeti meg, úgy Eladó jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni. Ebben az esetben a Ptk. 320. § (2) bekezdésének megfelelően a bánatpénz összege Eladót illeti meg, a Vevő által fizetett valamennyi vételárelőleget az Eladó, az elállásának a Vevő részére történő megküldését követő 8 napon belül köteles a Vevőnek a CIB Bank Zrt.-nél vezetett 10700055-24760409-52100008 óvadéki bankszámlájára átutalni.

lef

5. Az ingatlan birtokba adása, megállapodás az ingatlan birtokba adás előtti használatáról és hasznosításáról

5.1 Felek megállapodása alapján Eladó mindaddig jogosult a szerződés tárgyát képező eszmei hányadrésznek – kivéve a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon feltüntetett földszintes épületrész és az ahhoz tartozóként megjelölt telekrész - megfelelő ingatlanrész birtoklására és használatára, amíg meg nem történik az Önkormányzat irodák kihelyezése, de ennek legkésőbbi időpontja 2013. június 30.

A Felek megállapodnak abban, hogy a hivatkozott földszintes épületrészt és a hozzá tartozó telekrészt az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő birtokába adja. A Vevő ezen az általa birtokba vett ingatlanrészen jogosult bontási, építési tevékenységet végezni- a szükséges hatósági engedélyek birtokában valamint a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírások maradéktalan betartása mellett.

5.2 Az 5.1 pontban említett időszakra vonatkozóan Eladó kizárólagosan az általa birtokolt és ténylegesen használt alapterületek után köteles az igénybe vett közüzemi és szolgáltatási díjakat a szolgáltatók részére megfizetni, továbbá viselni valamennyi üzemeltetési költséget beleértve az őrzés, gondnoki szolgáltatás és takarítás költségeit is. Eladó az említett költségek viselésén túlmenően bérleti vagy bármilyen egyéb használati díjat nem köteles fizetni Vevő részére. Vevő tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja, a szerződés 1.5 pontjában Eladó által jelzett használati igényt.

5.3 Az ingatlanra jelenleg fennálló bérleti szerződések tekintetében a Felek abban állapodnak meg, hogy Eladó, mint bérbeadó az adásvételi szerződés aláírását követően értesíti a bérlőket arról, hogy bérleti jogviszonyukat 2009. december hónap 31.napjával felmondással megszünteti, és ezt követően a bérlőket további használati jogosultság kizárólag a Vevővel kötött új bérleti szerződés alapján illetheti meg. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy - saját, jelen szerződésben biztosított használatán túlmenően - 2010. január 1-jét követően külső harmadik személlyel vagy szervezettel új bérleti szerződést illetve szolgáltatási szerződést az ingatlanra nem köt.

5.4. Az ingatlan birtokbaadáskor – a felek által egyeztetett időpontban – az erre felhatalmazott képviselők jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az átadás-átvétel tényét, az ingatlanon található közüzemi mérőórák számát, állását, és a Felek egyéb a birtokba adás szempontjából lényeges jognyilatkozatait. A birtokba lépés időpontjától kezdődően Vevő jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni és hasznosítani, köteles továbbá viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt. Az Eladó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a Vevő birtokbalépéséig az Eladó által használt, illetve hasznosított ingatlanrészek vonatkozásában teljeskörű biztosítást köt és azt a Vevő birtokbalépéséig hatályában fenntartja, a biztosítási díjat fizeti.

5.5 Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Szent László tér felé nem jogosult a parkoló lekerítésére.

6. Eladó tájékoztatása a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogáról

6.1 Eladó tájékoztatást ad arról, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra az 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van. A Ptk. 145. § (3) bekezdése szerint a külön jogszabályban más személy részére biztosított elővásárlási jog a tulajdonostárs elővásárlási jogát megelőzi. Az elővásárlási jognyilatkozat beszerzése Eladó kötelezettsége. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés alapján az elővásárlási jognyilatkozat beszerzését haladéktalanul kezdeményezi, és a Vevőt – az általa megjelölt értesítési címen – soron kívül faxon, továbbá egyidejűleg tértivevényes, ajánlott levél megküldésével értesíti arról, ha az elővásárlásra jogosult nyilatkozata megérkezett.

6.2 Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat, mint külön jogszabály alapján elővásárlásra jogosult a részére megküldött vételi ajánlatot elfogadja, úgy jelen szerződés hatálya Eladó és Vevő között megszűnik, és a felek egymással szemben semmilyen további kötelezettséggel nem tartoznak. Ebben az esetben Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő által addig megfizetett bánatpénzt 3 (három) munkanapon belül kamatuktól mentesen Vevő számlájára visszautalja.

7. A tulajdonjog fenntartása és átszállása

7.1. Eladó tulajdonjogát az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad vonatkozásában a jelen szerződés 4.3 pontjában írt szakaszos tulajdonjog átadásra tekintettel az alábbiak szerint tartja fenn:

- az ingatlan 1596/9756-od tulajdoni illetősége vonatkozásában a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követő 30 naptári napon belül esedékes 93.000.000,- Ft összegű vételár-részlet kifizetéséig,
- az ingatlan 2229/9756-od tulajdoni illetősége vonatkozásában 2009. december hó 31. napjáig esedékes ún. I. vételár-részlet kifizetéséig,
- az ingatlan 2229/9756-od tulajdoni illetősége vonatkozásában 2010. június hó 30. napjáig esedékes ún. II. vételár-részlet kifizetéséig,
- az ingatlan 2228/9756-od tulajdoni illetősége vonatkozásában 2010. december hó 31. napjáig esedékes ún. III. vételár-részlet kifizetéséig.

7.2 Eladó jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő az adásvételi szerződést az illetékes földhivatalba benyújtsa, és kezdeményezze a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzését a jelen szerződés 7.1 pontjában írtak szerint.

7.3 Eladó a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törléséhez és a tulajdonjog jelen szerződés 4.3 pontjában írtak szerinti szakaszos bejegyzéséhez szükséges külön engedélyeket (bejegyzési engedélyek) ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában, egyenként 6 (hat) eredeti példányban a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Zsidai és Szekfü Ügyvédi Irodánál, mint Letéteményesnél letétbe helyezi azzal, hogy az egyes vételár részletek 4.3 pont szerint a Letéteményes Zsidai és Szekfü Ügyvédi Iroda letéti számláján történő jóváírását követő 3 (három) munkanapon belül a Letéteményes köteles azt kiadni a hitelt folyósító pénzintézet arra feljogosított képviselője, valamint a Vevő részére. A 4.3 pontban írt tulajdoni hányadokra vonatkozó, letétből kiadott egyes tulajdonjog bejegyzési kérelmek, a részletekben folyósított hitel biztosítékaul szolgáló egyes jelzálogszerződésekkel együtt, a Vevő által, a Vevő költségére kerülnek benyújtásra az illetékes földhivatalba.

8. Felhatalmazások

8.1. Jelen adásvételi szerződés szövegét Eladó részéről, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselőtestülete .../2009. (04....) számú Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. sz. határozatával jóváhagyta, és felhatalmazta a Polgármestert a szerződés aláírására.

8.2 Vevő képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt Társaság Magyarországon cégnyilvántartásba bejegyzett gazdasági társaság, mely ellen nem folyik felszámolási vagy csődeljárás, továbbá nem áll végelszámolási eljárás alatt. Vevő képviselője a Társasági Szerződés és a további szükséges felhatalmazások alapján jelen szerződés aláírására képviseleti és cégjegyzési jogosultsággal rendelkezik, jognyilatkozatának érvényességéhez semmilyen további jóváhagyás nem szükséges.

9. Illetékek, költségek viselése

9.1. Felek kijelentik, hogy a jelen adás-vételi szerződéssel kapcsolatos adó- és illeték jogszabályi rendelkezéseire vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették.

9.2 A jelen adás-vételi szerződés alapján, a Vevő javára szóló tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő igazgatási szolgáltatási díj megfizetése Vevőt terheli, továbbá Vevő köteles a visszerthes vagyonszerzési illeték megfizetésére is, valamint Vevő viseli a hitelfelvétellel kapcsolatos valamennyi díjat és költséget.

9.3. Felek kijelentik, hogy nem állnak ingatlanszerzési vagy elidegenítési korlátozás alatt.

10. Egyéb rendelkezések

10.1. Vevő kötelezettsége az adásvételi szerződés, a jogszabályban előírt mellékletek továbbá a bejegyzési engedélyek földhivatali benyújtása az előírt határidőn belül.

10.2 Eladó jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével valamint Felek képviseletének ellátásával a földhivatali eljárásban a Zsidai és Szekfü Ügyvédi Irodát, (székhelye: 1088 Budapest,

hiteles

Vas u. 15/A. III./47., levelezési címe: 1463 Bp. Pf. 1114, eljáró ügyintéző (dr. Szekfű Gábor ügyvéd) bízta meg, aki a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

10.3 Az adásvételi szerződés érvényességét, értelmezését, teljesítését és alkalmazását illetően a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság hatályos jogszabályai, különösen a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) vonatkozó szabályai az irányadóak.

Az elkészült okiratot, az okiratot szerkesztő ügyvéd a Felek képviselői részére átadta, és kifejezetten felhívta figyelmüket, hogy a szerződést, annak aláírása előtt olvassák el. Eljáró ügyvéd a szerződés pontjait részükre ismertette, tartalmára és jogi következményeire nézve elmagyarázta, ennek alapján a Felek képviselői kijelentetik, hogy az okirat akaratukkal mindenben egyező, ezért azt gondos áttanulmányozás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt, sajátkezűleg helyben hagyóan aláírták, a szerződés többi oldalát pedig kézjegyükkel látták el.

A Felek az adásvételi szerződés aláírásával azt is elismerik, hogy a szerződés szövegéből személyenként 5-5 aláírt és ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott példányt az eljáró ügyvédtől átvettek.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Budapest, 2009. április „ „

Budapest, 2009... április „ „

.....
 Budapest Főváros X. kerület
 Kőbányai Önkormányzat
 Eladó
 képv: Verbai Lajos polgármester

.....
 HADAR-GOLD Kft.
 Vevő
 képv: Mondovics Gábor ügyvezető

Törvényességi szempontból ellenjegyezte:

.....
 Dr. Neszteli István jegyző

Ellenjegyzem:
 (Budapest, 2009. április ...)

.....
 ügyvéd

Budapest X. Kerület Kőbányai Önkormányzat

1102 Budapest, Szent László tér 29.

dr. Kónya Zsuzsa részére

Tisztelt Hölgym!

Köszönettel vettem a Budapest, Szent László tér 16. sz. alatti ingatlan adásvételi szerződés tervezetét. Annak szövegét az adásvételt finanszírozó pénzügyintézetrel egyeztettem, akik a finanszírozás feltételéül szabták az alábbi – az adásvételi szerződés tervezetébe korrektúrával beillesztett – módosítások szerződésbe foglalását:

- 4.2. Vevő a licitálási pályázaton jelentkezési feltételként szabott 30.000.000,- Ft, azaz harmincmillió forint összegű bánatpénzt 2009. január 22-én, banki átutalással Eladó részére megfizetett, melyet a Felek a vételárba beszámítanak. A fennmaradó vételárból Vevő köteles Eladó részére a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozat kézhezvételétől számított 30 (harminc) naptári napon belül banki átutalással a Zsidai és Szekfű Ügyvédi Iroda (1126 Budapest, Kiss János altábornagy u. 26. 1/13.) OTP BANK Nyrt., Budapest XI. Karinthy F. út 16.szám alatti fiókjánál vezetett, 11711041-20946409 számú letéti számlájára megfizetni önerőből 21.000.000,- Ft, azaz huszonegymillió forint vételár-részletet, és a CIB Bank Zrt-től igényelt hitelből a Bank által történő átutalással további 72.000.000,- Ft, azaz hetvenkettőmillió forint vételár-részletet, azaz mindösszesen 93.000.000-Ft, azaz kilencvenhárommillió forint összeget.

A fennmaradó vételárhátralékot, 300.000.000-Ft, azaz háromszázmillió forint összeget Vevő köteles Eladó részére három egyenlő részletben, legkésőbb 2010. december hónap 31. napjáig banki átutalással megfizetni, a CIB Bank Zrt-től igényelt további 178.000.000.Ft, azaz százhetvennyolcmillió forint hitel igénybevételeivel, úgy, hogy hasonlóan a 93.000.000,- Ft-os vételár-részlethez az alábbiakban részletezettek szerint a Zsidai és Szekfű Ügyvédi Iroda által kezelt ügyvédi letétbe teljesíti:

Az egyes részletek összege és esedékességének időpontjai:

I.részlet: saját erő: 41.000.000,- Ft, hitel: 59.000.000,- Ft, legkésőbb 2009. december hónap 31. napjáig.

II.részlet: saját erő: 41.000.000,- Ft, hitel: 59.000.000,- Ft, legkésőbb 2010. június hónap 30.. napjáig.

III.részlet: saját erő: 40.000.000,- Ft, hitel: 60.000.000,- Ft, legkésőbb 2010. december. hónap 31. napjáig.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a fentiekben megjelölt hitelt folyósító pénzügyintézet az egyes részletekből a hitel összegét a Zsidai és Szekfű Ügyvédi Iroda részére ügyvédi letétbe teljesíti és a Vevő az egyes részletekből az önerőt szintén ezen ügyvédi iroda ügyvédi letéti számlájára fizeti meg a fenti határidőkön belül. Letéteményes ügyvédi iroda az egyes részletek ügyvédi letéti számláján történő jóváírásától számított 3(munkanapon) belül köteles az adott részletből kifizetésre

kerülő tulajdoni hányadra vonatkozó, az Eladó által letétbe helyezett bejegyzési engedélyt kiadni a hitelt folyósító pénzintézet arra feljogosított képviselője, valamint a Vevő részére. A 4.3 pontban írt tulajdoni hányadokra vonatkozó egyes tulajdonjog bejegyzési kérelmek és a részletekben folyósított hitel biztosítékaul szolgáló egyes jelzálogszerződések az illetékes földhivatalhoz Vevő költségén és Vevő által kerülnek benyújtásra

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a földhivatali benyújtás időpontjáról és a beadvány iktatószámáról Letéteményes Ügyvédi Irodát írásban, haladéktalanul értesíti. A földhivatali benyújtást és iktatást igazoló Vevői értesítés kézhezvételét követően jogosult és köteles a Zsidai és Szekfű Ügyvédi Iroda a letétbe helyezett részleteket az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15510000 számú bankszámlájára átutalni. A Felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd irodájával, a Zsidai és Szekfű Ügyvédi Irodával, mint letéteményessel, a vételár-részletek letétbe helyezésére, letétből történő kifizetésére, valamint a tulajdonjog bejegyzési engedélyek letétbe helyezésére és azok kiadására vonatkozó ügyvédi letéti szerződést a jelen szerződésben írt feltételeknek megfelelően a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megkötik.

- 4.3 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadokat az alábbiak szerint szakaszosan, a Vevő által történt vételár-részletek kifizetésének megfelelően adja az Eladó a Vevő tulajdonába:
 - az ingatlan 1596/9756-od tulajdoni illetőségét, amely természetben a használat szempontjából megfelel a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon feltüntetett, illetőleg satírozással megjelölt földszintes épületrésznek és telekrésznek, a 4.2 pontban megjelölt, a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozat kézhezvételétől számított 30 naptári napon belül átutalandó, 93.000.000,- Ft összegű vételár-részlet kifizetését követően,
 - az ingatlan 2229/9756-od tulajdoni illetőségét a 4.2 pontban megjelölt I. vételár-részlet kifizetését követően,
 - az ingatlan 2229/9756-od tulajdoni illetőségét a 4.2 pontban megjelölt II. vételár-részlet kifizetését követően,
 - az ingatlan 2228/9756-od tulajdoni illetőségét a 4.2 pontban megjelölt III. vételár-részlet kifizetését követően.
- 4.4 Amennyiben a Vevő a teljes vételárat legkésőbb 2011. január hónap 30. napjáig nem fizeti meg, úgy Eladó jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni. Ebben az esetben a Ptk. 320. § (2) bekezdésének megfelelően a bánatpénz összege Eladót illeti meg, a Vevő által fizetett valamennyi vételárelőleget az Eladó, az elállásának a Vevő részére történő megküldését követő 8 napon belül köteles a Vevőnek a CIB Bank Zrt.-nél vezetett 10700055-24760409-52100008 óvadéki bankszámlájára átutalni.
- 5.1 Felek megállapodása alapján Eladó mindaddig jogosult a szerződés tárgyát képező eszmei hányadrésznek – kivéve a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon feltüntetett földszintes épületrész és az ahhoz tartozóként megjelölt telekrész - megfelelő ingatlanrész birtoklására és használatára, amíg

meg nem történik az Önkormányzat irodák kihelyezése, de ennek legkésőbbi időpontja: 2013. június 30.

A Felek megállapodnak abban, hogy a hivatkozott földszintes épületrészt és a hozzá tartozó telekrészt az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő birtokába adja. A Vevő ezen az általa birtokba vett ingatlanrészben jogosult bontási, építési tevékenységet végezni- a szükséges hatósági engedélyek birtokában valamint a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírások maradéktalan betartása mellett.

- 7.1. Eladó tulajdonjogát az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad vonatkozásában a jelen szerződés 4.3 pontjában írt szakaszos tulajdonjog átadásra tekintettel az alábbiak szerint tartja fenn:
 - az ingatlan 1596/9756-od tulajdoni illetősége vonatkozásában a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követő 30 naptári napon belül esedékes 93.000.000,- Ft összegű vételár-részlet kifizetéséig,
 - az ingatlan 2229/9756-od tulajdoni illetősége vonatkozásában 2009. december hó 31. napjáig esedékes ún. I. vételár-részlet kifizetéséig,
 - az ingatlan 2229/9756-od tulajdoni illetősége vonatkozásában 2010. június hó 30. napjáig esedékes ún. II. vételár-részlet kifizetéséig,
 - az ingatlan 2228/9756-od tulajdoni illetősége vonatkozásában 2010. december hó 31. napjáig esedékes ún. III. vételár-részlet kifizetéséig.
- 7.2 Eladó jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő az adásvételi szerződést az illetékes földhivatalba benyújtsa, és kezdeményezze a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzését a jelen szerződés 7.1 pontjában írtak szerint.
- 7.3 Eladó a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törléséhez és a tulajdonjog jelen szerződés 4.3 pontjában írtak szerinti szakaszos bejegyzéséhez szükséges külön engedélyeket (bejegyzési engedélyek) ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában, egyenként 6 (hat) eredeti példányban a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Zsidai és Szekfü Ügyvédi Irodánál, mint Letéteményesnél letétbe helyezi azzal, hogy az egyes vételár részletek 4.3 pont szerint a Letéteményes Zsidai és Szekfü Ügyvédi Iroda letéti számláján történő jóváírását követő 3 (három) munkanapon belül a Letéteményes köteles azt kiadni a hitelt folyósító pénzügyintézet arra feljogosított képviselője, valamint a Vevő részére. A 4.3 pontban írt tulajdoni hányadokra vonatkozó, letétből kiadott egyes tulajdonjog bejegyzési kérelmek, a részletekben folyósított hitel biztosítékkául szolgáló egyes jelzálogszerződésekkel együtt, a Vevő által, a Vevő költségére kerülnek benyújtásra az illetékes földhivatalba.
- 8.1. Jelen adásvételi szerződés szövegét Eladó részéről, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselőtestülete .../2009. (04....) számú Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. sz. határozatával jóváhagyta, és felhatalmazta a Polgármestert a szerződés aláírására.

- 9.2 A jelen adás-vételi szerződés alapján, a Vevő javára szóló tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő igazgatási szolgáltatási díj megfizetése Vevőt terheli, továbbá Vevő köteles a visszerhes vagyonszerzési illeték megfizetésére is, valamint Vevő viseli a hitelfelvétellel kapcsolatos valamennyi díjat és költséget.
- 10.1.Vevő kötelezettsége az adásvételi szerződés, a jogszabályban előírt mellékletek továbbá a bejegyzési engedélyek földhivatali benyújtása az előírt határidőn belül.

A fenti módosítások tartalmazzák azt a javaslatunkat is, melyet Győri Dénes alpolgármester úr részére a 364/2009. (III.19.) sz. Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat határozata kapcsán tett észrevételeinkbe jeleztünk, nevezetesen a birtokbaadási határidő módosítása miatt, a teljes vételár kifizetésének határidő hosszabbítását.

A banki előírásokon túl a szerződést a következő pontokban is javasoljuk módosítani:

- 1.6 Eladó szavatolja, hogy a szerződés tárgyát képező eszmei illetőség - az 1.3, és 1.5 pontban felsoroltakon, valamint a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogán túlmenően - per-,teher- és igénymentes. Kijelenti, hogy az ingatlan eszmei hányadrészenek a használat szempontjából megfelelő épület és telekrész tudomása szerint mentes a környezeti károsodástól. Tekintettel arra, hogy az ingatlanra vonatkozó környezetvédelmi vizsgálat nem készült, ezért Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan eszmei illetőség vonatkozásában kizárja környezetvédelmi szavatossági felelősségét, mely kizárás azonban nem érinti az Eladót jogszabály kötelező rendelkezése alapján terhelő kötelezettségeket.
- 1.7 Eladó és Vevő előtt ismert, hogy az ingatlan eszmei hányadrészeihez tartozó, az egyes tulajdonostársak által használt telekterületek nagysága jelentős eltérést mutat a tulajdoni hányadok alapján az egyes tulajdonosokat megillető telekterület nagyságától. Eladó mindennemű, az ingatlan szabályozásával összefüggő esetleges kártérítési felelősségét jelen szerződésben kifejezetten kizárja: Vevő kijelenti, hogy Eladó felelősség kizárását jelen adásvételi szerződés aláírásával visszavonhatatlanul elfogadja, és az ebből esetlegesen felmerült, őt ért károkért Eladóval szemben a későbbiekben semmilyen igénnyel nem lép fel, az efféle igényeiről kifejezetten lemond. Eladó kijelenti, hogy Vevővel szemben az eltérő telekterületek használata vonatkozásában használati díj iránti igényt nem támaszt, erről ezen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
- 5.4 Az ingatlan birtokbaadáskor – a felek által egyeztetett időpontban – az erre felhatalmazott képviselők jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az átadás-átvétel tényét, az ingatlanon található közüzemi mérőórák számát, állását, és a Felek egyéb a birtokba adás szempontjából lényeges jognyilatkozatait. A birtokba lépés időpontjától kezdődően Vevő jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni és hasznosítani, köteles továbbá viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt. Az Eladó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy

a Vevő birtokbalépéséig az Eladó által használt, illetve hasznosított ingatlanrészek vonatkozásában teljeskörű biztosítást köt és azt a Vevő birtokbalépéséig hatályában fenntartja, a biztosítási díjat fizeti.

Kérjük, hogy a fenti javaslatainkat a soron következő képviselő-testületi ülésre betervezni szíveskedjék!

Budapest, 2009. március 30.

Tisztelettel:

Mondovics Gábor
Ügyvezető
HADAR Gold Kft.

PÁLYÁZATI HÍRDETMÉNY

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (1102 Budapest, Szent László tér 29.) a Képviselő-testület 1895/2008.(XII.18.) sz. határozata alapján értékesíteni kívánja a Budapest X. ker., 41425 hrsz-ú ingatlan (Szent László tér 16.) önkormányzati tulajdonban álló 8282/9756 tulajdoni hányadát 423 millió Ft + Áfa kikiáltási áron.

Az ajánlattételi határidő, mely azonos az ajánlatok felbontásának idejével:

2009. január 28. (szerda) 10.00 óra

Az ajánlatok benyújtásának címe

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala,
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály
1102 Budapest, Szent László tér 16. III. 308.

Az ajánlatok felbontásának helye

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala,
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály
1102 Budapest, Szent László tér 16. III. 308. szoba.

Egyéb információk:

Az ajánlatokat a cégjegyzésre jogosultak által cégszerűen aláírva 1 eredeti és 1 másolati példányban kell benyújtani. Az ajánlatokat egy zárt borítékban kell elhelyezni. A borítékot az alábbi felirattal kell ellátni:

„Ajánlat a 41425 hrsz-ú ingatlan (Szent László tér 16.) önkormányzati tulajdonban álló 8282/9756 tulajdoni hányadára ”

Az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő alábbi iratait:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonat vagy a bejegyeztetés folyamatba vételét igazoló cégeljárás igazolás, valamint hatályos aláírási címpéldány;
- a pályázó írásbeli nyilatkozata arról, hogy nincs köztartozása (adó, vám, társadalombiztosítási járulék és egyéb az államháztartás alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége);
- pályázó igazolását arról, hogy bruttó 30 M Ft-ot, azaz bruttó harmincmillió forint összegű bánatpénzt átutalt az ajánlattétel határidejéig az Önkormányzat OTP Bank Rt. 11784009-15510000 sz. számlaszámára;

▪ ajánlattevő írásos nyilatkozatát a következők tudomásul vételéről:

1. az Irodaházban jelenleg hatályos bérleti szerződéssel rendelkező bérlők illetve a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységei találhatók;
2. az Önkormányzat a pályázatot annak bármely szakaszában, indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja;
3. az ingatlan tulajdonostársát sikeres pályázat esetén elővásárlási jog illeti meg;
4. a pályázatnak tartalmaznia kell a megvalósítani kívánt cél részletes bemutatását;
5. az eladó mindennemű, az ingatlan szabályozásával összefüggő későbbi kártérítési felelősséget kizár;
6. a beadott ajánlatoknak tartalmazniuk kell a pályázó által megajánlott vételár összegét és a pályázó által választott fizetési konstrukciót;
7. a pályázónak a szerződéskötéstől számított 24 hónapon keresztül biztosítania kell a Polgármesteri Hivatal által jelenleg is használt helyiségek ingyenes – csak a rezsiköltséget tartalmazó – bérletét.

A beadott pályázatokat a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület bírálja el, az összességében legelőnyösebb ajánlat – mint bírálati szempont – alapján.

A Képviselő-testület 1896/2008.(XII.18.) sz. határozata értelmében a Budapest, X. ker. 41425 hrsz.-ú ingatlan (Szent László tér 16.) önkormányzati tulajdonban álló 8282/9756 tulajdoni hányadának értékesítésére kiírt pályázat eredményének vagy eredménytelenségének testületi határozattal történő megállapítására csak a Budapest X., Szent László tér 34. szám alatti épület hasznosítására vonatkozó tervek elfogadásáról szóló képviselő-testületi határozat meghozatala után kerülhet sor, mely határozat meghozatalának időpontjáról az Önkormányzat jelenleg nem tud nyilatkozni.

Egyéb feltételek:

Kiíró tájékoztatja az érdeklődőket, hogy az ingatlan vonatkozásában a Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

Az Önkormányzat a pályázat nyertesével (a vonatkozó képviselő-testületi döntés meghozatalától számított) 15 munkanapon belül köt szerződést, amely a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogáról történő lemondó nyilatkozat megérkezéssel lép hatályba.

A pályázó által befizetett bruttó 30 M Ft bánatpénz a vételárba beszámít.

Az Önkormányzat a nem nyertes pályázó részére a bánatpénzt a pályázat elbírálásáról szóló képviselő-testületi döntést követő 8 munkanapon belül, kamatuktól mentesen visszautalja.

Ha a szerződés megkötése a pályázat nyertesének felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, akkor a nyertes pályázó a bánatpénzt elveszti.

A pályázat eredménytelen, ha

- a pályázók nem tettek érvényes ajánlatot,
- **azt a kiíró a pályázat bármely szakaszában (akár indokolás nélkül is) eredménytelennek nyilvánítja.**

A pályázattal kapcsolatban további felvilágosítás a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztályán (1102 Budapest, Szent László tér 16. III. 310.) személyesen vagy a (06-1) 4338-133, a (06-1) 4338-175 és a (06-1) 4338-176-os telefonszámon kérhető.

Budapest, 2008. december 22.

Budapest Főváros X. ker.
Kőbányai Önkormányzat
kiíró

Melléklet: - képviselő-testületi határozat
- tulajdoni lap és a szabályozási terv másolata

**Budapest Főváros X.kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala,
Városüzemeltetési és vagyongazdálkodási Főosztály
1102 Budapest Szent László tér 16. III.308.**

Ajánlat a 41425 hrsz-ú ingatlanra

PÁLYÁZAT INGATLAN VÁSÁRLÁSRA

Ezúton benyújtjuk és megerősítjük vételi szándékunkat a Képviselő-testület 1895/2008 (XII.18.) számú határozat alapján kiírt Budapest, X ker., 41425 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanra (Szent László tér 16.).

Az általunk megajánlott vételár 423 millió Ft. + Áfa, melynek kifizetését az alábbi ütemezésben tudjuk teljesíteni:

I. részlet teljesítése:

Szerződés aláírását követő 30 napon belül 123 millió Ft + Áfa (- befizetett 30 millió Ft.)

II-IV. részlet teljesítése:


A fennmaradó 300 millió forintot az I. részlet kifizetését követően 3 egyenlő részletben 2009. december 31.-ig.

Hozzájárulunk, hogy az adás-vételt követően, az önkormányzat az épületet ingyenesen, a rezsiköltség megfizetése ellenében, szerződéskötéstől számított 24 hónapon belül használja.

Az ATV/B épületet a jelenlegi földszintes kis épület ráépítésével, az ATV/A épülettel összekötve kívánjuk használni, ahol új HD stúdió, díszletraktár, archívum, illetve irodák kialakítását tervezzük.

Budapest, 2008. január 22.

Tisztelettel:



Mondovics Gábor
ügyvezető

Hadar Gold Kft. 1.
1102 Budapest
Kőbányai Csoma Sándor út 31.
Adószám: 11947921-2-42

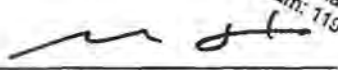
**Budapest Főváros X.kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala,
Városüzemeltetési és vagyongazdálkodási Főosztály részére
1102 Budapest Szent László tér 16.**

NYILATKOZAT

Alulírott Mondovics Gábor a Hadar Gold Kft. vezetője nyilatkozom, hogy az alábbi pontokat tudomásul veszem:

1. az Irodaházban jelenleg hatályos bérleti szerződéssel rendelkező bérlők illetve a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységei találhatók;
2. az Önkormányzat a pályázatot annak bármely szakaszában, indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja;
3. az ingatlan tulajdonostársát sikeres pályázat esetén elővásárlási jog illeti meg;
4. a pályázatnak tartalmaznia kell a megvalósítani kívánt cél részletes bemutatását;
5. az eladó mindennemű, az ingatlan szabályozásával összefüggő későbbi kártérítési felelősséget kizár;
6. a beadott ajánlatoknak tartalmazniuk kell a pályázó által megajánlott vételár összegét és a pályázó által választott fizetési konstrukciót;
7. a pályázónak a szerződéskötéstől számított 24 hónapon keresztül biztosítania kell a Polgármesteri Hivatal által jelenleg is használt helyiségek ingyenes – csak a rezsiköltséget tartalmazó – bérletét.

Budapest, 2009. január 27.


Mondovics Gábor
ügyvezető

Hadar Gold Kft. 1.
1102 Budapest,
Károly Csoma Sándor út 31.
Adószám: 11947921-2-42