

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

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

13/657/51/2009.

Budapest, 2009. SZEPTEMBER 24.

Tárgy: A Hadar-Gold Kft. kérelme a
Szent L. tér 16. szám alatti ingatlanra
megkötött adásvételi szerződés
módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (mint eladó) és a HADAR-GOLD Kft (mint vevő) 2009. április 29-én ingatlan adásvételi szerződést kötött a Szent László tér 16. szám alatti irodaépület önkormányzati tulajdoni hányadának elidegenítésére vonatkozóan.

Az adásvételi szerződés 1.5 pontja rögzíti, hogy az irodaház ingatlanban bérleti szerződéssel rendelkező bérlők is találhatóak. Az 5.3 pont rendelkezik a bérlők bérleti szerződéseinek felmondásáról az alábbiak szerint:

„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.”

A Hadar-Gold Kft. a mellékelt kérelemmel fordult a Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottsághoz, amelyben azt kéri, hogy az épületben lévő bérlők szerződéseit 2010. december 31-ig meghosszabbítani szíveskedjen az Önkormányzat, mivel az épület birtokba adása is elhúzódik.

A bérlők bérleti szerződése még nem került felmondásra, ezért azok élnek, nincs szükség külön módosításra. Az ingatlan adásvételi szerződés 5.3. pontját módosítani szükséges, a bérlők felmondási dátumát, illetve azt az időpontot ameddig az Önkormányzat új bérleti szerződést köthet. A módosított 5.3 pont az alábbi:

„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 2010. 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 – 2011. január 1-jét követően külső harmadik személlyel vagy szervezettel új bérleti szerződést illetve szolgáltatási szerződést az ingatlanra nem köt.”

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság a kérelmet megtárgyalta és a 643/2009. (VIII. 13.) számú határozatával javasolja a képviselő-testületnek, hogy az adásvételi szerződés 5.3. pontját a fentebb leírtak szerint módosítsa.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjenek elfogadni.

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 adásvételi szerződés módosítását készítse el és írja alá azzal, hogy az alapszerződés 5.3. pontja az alábbira módosuljon:

„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 2010. 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 – 2011. január 1-jét követően külső harmadik személlyel vagy szervezettel új bérleti szerződést illetve szolgáltatási szerződést az ingatlanra nem köt.”

Határidő:

2009. október 15.

Felelős:

Verbai Lajos polgármester

Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2009. szeptember 7.


Szarvasi Ákos
főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Neszteli István
jegyző



Gazdálkodási (501)!

(2254)

~~Értelmezés~~ ~~Farkas B.~~

06.24

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság

2009 JUN 23.

ik. sz.: V-2009/17

Dr. Székely G. / V-2009/17
Farkas B.

Fax: 261-1842

indításra

06.25.

AG

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság!

Kérjük, hogy a 2009. április 29.-én kötött a Budapest X. kerület Szent László tér 16. szám alatti épület, adás-vételi szerződésében foglalt bérlők szerződését 2010. december 31.-ig meghosszabbítani szíveskedjenek. Az első tervezetben a Hadar Gold Kft. a birtokba vételt 2009. december 31-ig szerette volna megvalósítani, ez az időpont 2010 december 31.-re módosult. A Hadar Gold Kft. ezért még nem jogosult az épület üzemeltetésére, és a bérbeadásra, ezért kérjük a módosítást.

Budapest, 2009. június 23.

Tisztelettel:

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

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatala	
Iktatószám:	V(36820) 09/XII
2009 JUN 23.	
Előszám:	Előadó:
.....db melléklet	V-2

Iktatószám: K/24022/3/09/T

2009 APR 22.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Előszám: K/24022/2/09/T
Eladó: melléklet

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) képviselőjében 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; képviselőjében 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
Lemelet 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

Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy a fentiekben felsorolt bérlőkkel kötött helyiségbérleti és szolgáltatási szerződésekben rögzítésre került, hogy „a szerződő felek kölcsönösen és egyező akarattal

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Eladó



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

DR. SZEKFŰ GÁBOR ÜGYVÉD
ZSIDAI & SZEKFŰ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 1088 Budapest, Vas u. 15/A. III./47.
Aliroda: 1126 Bp., Kiss János albty. u. 28./1/13.
Levél cím: 1463 Budapest, Pf. 1114.
Tel./fax: 411-0092

Ellenőrzem:

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 Bérlet 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:
Fsz. 5.	34.43	Sport, Ifjúsági és Civil Kapcsolatok Főosztálya
Fsz. 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

Felek megállapodnak abban is, 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.

Felek megállapodnak továbbá abban is, 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 Eladó szintén jogosult.

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 hányadrésének 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.

Hadar Gold Kft. 1.

1102 Budapest,
Kőrösi Csoma Sándor út 31.
Adószám: 11947921-2-42

HADAR -GOLD Kft.
Vevő



Handwritten signature
Ellenjegyzem:

DR. SZEKFŰ GÁBOR ÜGYVÉD
ZSIDAI & SZEKFŰ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 1088 Budapest, Vas u. 15/A. III/47.
Állroda: 1126 Bp., Kiss János albgy. u. 26./13.
Levél cím: 1463 Budapest, Pf. 1114.
Tel./fax: 411-0062

Handwritten signature

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 igényvel 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. Főv. 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. Főv. 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 négysszázhuszonhárommillió 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 Zsidai és Szekfű 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 hiteltől 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.

Hadar Gold Kft. 1.

1102 Budapest,
Kőrösi Csoma Sándor út 31.
Adószám: 11947921-2-42

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Eladó



HADAR -GOLD Kft.
Vevő

[Handwritten signature]
Eljelenjegyzem:

DR. SZEKFŰ GÁBOR ÜGYVÉD
ZSIDAI & SZEKFŰ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 1088 Budapest, Vas u. 15/A. III./47.
Állroda: 1128 Bp., Koss János albgy. u. 28.I./13.
Levélcíím: 1483 Budapest, Pt. 1114.
Tel./fax: 411-0092

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 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 pénzüintézet 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 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 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)

Budapest Főváros X. kerület
Köbányai Önkormányzat
Eladó

HADAR –GOLD Kft.
Vevő

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

Ellenjegyzem:

DR. SZÉKFŐ GÁBOR ÜGYVÉD
ZSIDAI & SZÉKFŐ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 1088 Budapest, Vas u. 15/A. III./47.
Állroda: 1126 Bp., KISS János utca, u. 26.I./13.
Levél cím: 1463 Budapest, Pf. 1114.
Tel./Fax: 411-0082

bekezdésének megfelelően a bánatpénz összege Eladót illeti meg, a Vevő által fizetett valamennyi vételárelőleget az Eladó, az elállításának 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. 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. Ennek keretében Vevő tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja, a szerződés 1.5 pontjában Eladó által jelzett összes 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 birtokbaadásakor – 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 – a soron kívül faxon, továbbá egyidejűleg tértivevényes, ajánlott levél megküldésével értesíti arról, ha az elővásárlásra jogosult nyilatkozata megérkezett.

Budapest Főváros X. kerület
Köbányai Önkormányzat
Eladó

HADAR –GOLD Kft.
Vevő

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

Ellenjegyzem:

DR. SZEKFI GÁBOR ÜGYVÉD
ZSIDAI & SZEKFI ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 1088 Budapest, Vas u. 15/A III/47.
Állroda: 1126 Bp., Kiss János utca, II. 22/113.
Levél cím: 1403 Budapest, P. 1114.
Tel: 06 30 41 0000

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 kamatoktól 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 Szekefű Ügyvédi Irodánál, mint Letéteményesnél letétbe helyezi azzal, hogy az egyes vételár részletek 4.3 pont szerint a Letéteményes Zsidai és Szekefű 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 570/2009.(IV.16.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. 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 visszterhes vagyonszerzési illeték megfizetésére is, valamint Vevő viseli a hitelfelvételével kapcsolatos valamennyi díjat és költséget.

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Eladó

HADAR -GOLD Kft.
Vevő

Hadar Gold Kft. 1.

1102 Budapest,
Kőrösi Csoma Sándor út 31.
Adószám: 11947921-2-42

Ellenjegyzem:

DR. SZEKFŰ GÁBOR ÜGYVÉD
ZSIDAI & SZEKFŰ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 1088 Budapest, Vas u. 15/A. III/47.
Allroda: 1128 Bp., Kiss János altbgy. u. 28./13.
Levél cím: 1483 Budapest, Pf. 1114.
Tel./fax: 411-0222

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 képviselőjének ellátásával a földhivatali eljárásban a Zsidai és Szekfű Ügyvédi Irodát, (székhelye: 1088 Budapest, 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
Köbányai Önkormányzat
Eladó
kép: Verbai Lajos polgármester

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

HADAR-GOLD Kft.
Vevő
kép: Mondovics Gábor ügyvezető

Törvényességi szempontból ellenjegyezte:
2009. APR. 23
Neszteli István jegyző

DR. SZEKFŰ GÁBOR ÜGYVÉD
ZSIDAI & SZEKFŰ ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 1088 Budapest, Vas u. 15/A. III./47.
Allroda: 1126 Bp., KISS János albgy. u. 26.I./13.
Levél cím: 1463 Budapest, Pf. 1114.
Tel./fax: 411-0082

Ellenjegyzem:

(Budapest, 2009. április ...)

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Köbányai Önkormányzat
Eladó

HADAR-GOLD Kft.
Vevő

Ellenjegyzem:

l. m. melléklet

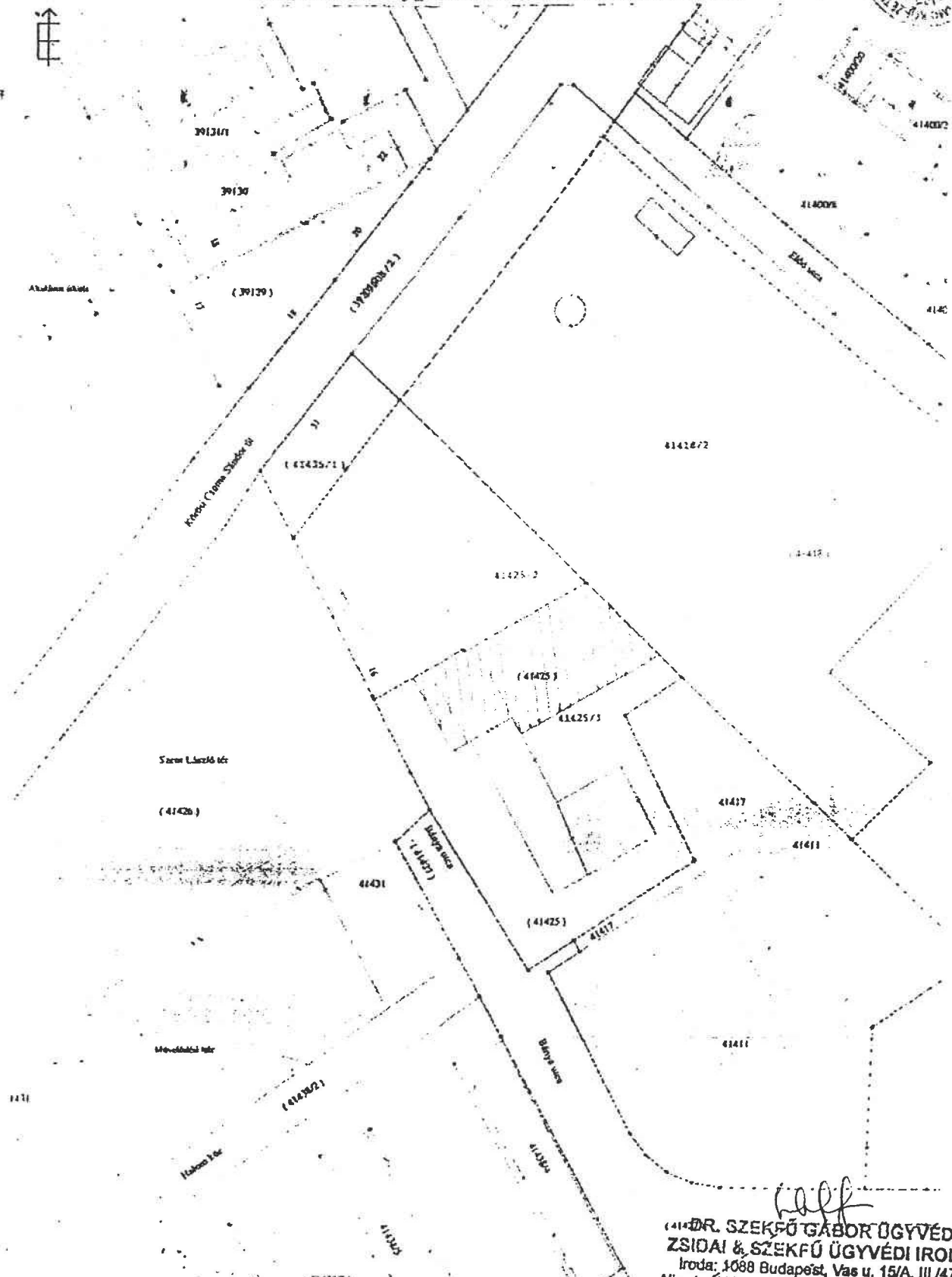
BUDAPESTI I. sz. KÖRZETI FÖLDHIVATAL
Földmérési osztály
Budapest XI. ker. Budafoki út 59.

Iktatószám: 53576/2008
Készítette: Viski Mária

TÉRKÉPMÁSOLAT
BUDAPEST X. KERÜLET

Helyrajzszám: 41425 Terület: 9755 m²
Térképszám: T_77402

A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adataival.



Budapest, 2008-09-11 08.02. Méretarány = 1:1000 Előzetes telekhatár:

HadarGold Kft. 1.
1102 Budapest,
Kőrösi Csoma Sándor út 31.
Adószám: 11947921-2-42

half
DR. SZEKFI GÁBOR ÜGYVÉD
ZSIDAI & SZEKFI ÜGYVÉDI IRODA
Iroda: 1088 Budapest, Vas u. 15/A. III/47.
Alroda: 1126 Bp., Kissa János albgy. u. 29. I/12.
Levélcím: 1483 Budapest, Pf. 1114.
Tel./fax: 411-0502

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.