

## Vételi jogot alapító szerződés

(a továbbiakban: Szerződés), amely egyrészről a **WELT-STADT IMMOBILIEN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1022 Budapest, Filler utca 78-82. G. ép. 14.; cégjegyzékszám: 01-09-981711; statisztikai számjel: 13784380-4110-113-01; adószám: 13784380-2-41, képviseli: Gag El Mikhael ügyvezető), mint a vételi jog jogosultja – a továbbiakban: **Jogosult** –,

másrészről a **Budapest Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1980 Budapest, Akácfa u. 15; cégjegyzékszám: 01-10-043037; statisztikai számjel: 12154481-4931-114-01; adószám: 12154481-4-44; csoportazonosító: 17781372-5-44, képviseli: Bolla Tibor elnök-vezérigazgató, mint a vételi jog kötelezettje – a továbbiakban: **Kötelezett** –

a továbbiakban együttesen: **Felek** –

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

### Preambulum

Felek 2008. augusztus 7. napján együttműködési megállapodást (a továbbiakban: Együttműködési Megállapodás) kötöttek a jelen Szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlan hasznosítása és fejlesztése tárgyában. Az Együttműködési Megállapodásban meghatározott feladatok nem teljesültek, az 1.1. pontban megjelölt ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére nem került sor az Együttműködési Megállapodás 1. cikkely 2. pontjában írtak szerint, ezáltal a jelenleg is hatályos Együttműködési Megállapodás által teremtett rendezetlen helyzet tisztázása szükséges, amely mindkét Fél érdeke.

Felek jelen Szerződéssel és az ennek aláírásával egyidejűleg az Szerződés 5.1. pontja szerint megkötendő megállapodással a közöttük több éve fennálló vitás helyzetet kívánják véglegesen rendezni. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés és az 5.1. pont szerinti megállapodás 2.2 pontjában annak megkötésével **Jogosult** lemondott az Együttműködési Megállapodás alapján **Kötelezettel** szemben jelen Szerződés aláírásáig támasztott és a jövőben felmerülő valamennyi igényéről.

### I. A Szerződés tárgya

- 1.1 Felek közös tulajdonát képezi a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatalnál 32538/1 helyrajzi számú, kivett Irodaház és metró megnevezésű, természetben 1143 Budapest, Hungária körút 46. szám alatt található 7970 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melyből **Kötelezett** tulajdoni hányada 6599/7970 arányú eszmei hányad (e tulajdoni hányad a továbbiakban: „Ingatlan”).

BKV Zrt Kötelezett:

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

HR03

WSI Jogosult:

- 1.2 Felek megállapodnak abban, hogy Kötelezett a Jogosult részére az 1.1 pontban megjelölt Ingatlanra a jelen Szerződés aláírásától 2017. december 31. napjáig bezáróan terjedő határozott időre, vételi (opciós) jogot enged. Vételi joga alapján Jogosult az Ingatlan tulajdonjogát - ide nem értve az Ingatlan alatt húzódó metróüzem felszín alatti létesítményei, és felszínen található kiszolgáló létesítményeinek tulajdonjogát - a jelen Szerződés II. pontjában meghatározott feltételek szerint egyoldalú jognyilatkozattal, és a 1.3. pontban meghatározott vételár kifizetésével vásárolhatja meg.
- 1.3 Az Ingatlan vételára nettó 1.008.500.000,- Ft, azaz nettó Egymilliárd-nyolcmillió-ötszázézer forint, melyet Szerződő Felek a vételi jog teljes időtartama alatt megváltoztathatatlanak tekintenek. A Felek egyöntetűen kijelentik, hogy az ÁFA összegét nem tekintik a forgalmi érték (nettó vételár) részének. Kötelezett kijelenti, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXVII. törvény (továbbiakban ÁFA tv.) 88. §. (1) bekezdése szerint az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján az ÁFA tv. 86. §. (1) bekezdés (. ) pontja szerinti termékértékesítést adókötelessé tette. Fentiek alapján az ÁFA tv. 142.§. (1) e) pontja szerint a Vételár alapján felszámítandó ÁFA összegét az Adóhatóság felé a Jogosult fizeti meg.
- 1.4 Kötelezett jelen Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Jogosult az 1.1. alatti megjelölt Ingatlanra a vételi jogot a javára szólóan 2017. december 31. napjáig terjedő időtartamig a jelen Szerződésnek az illetékes ingatlan-nyilvántartásba való benyújtásával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

## II. A vételi nyilatkozat gyakorlása

- 1.1 Jogosult tudomással bír arról, hogy amennyiben vételi jogával élni kíván, úgy azt csak a nyitva álló határidőben, a Kötelezethez címzett írásbeli nyilatkozattal tudja gyakorolni oly módon, hogy a határidő az utolsó napon minden körülmény esetén lejár, vagyis a nyilatkozat határidőben történő megtételének nem a postára adás, hanem a megérkezés napja számít, és a határidő elmulasztása miatt nincs helye az eljárási határidők esetében biztosított igazolásnak sem. Amennyiben a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidő alatt Jogosult vételi jogát nem gyakorolja, az a jelen Szerződés, és az 5.1. pont szerinti megállapodásban foglalt jogairól való lemondást is jelenti.
- 2.2 Amennyiben Jogosult a vételi jogával él, úgy a jognyilatkozat megtételével a Kötelezett által a jognyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül kiállított számla alapján, a számla kiállításától számított 15 napon belül köteles a számlán megjelölt bankszámlára az 1.3. pont szerinti vételárat egy összegben, banki átutalás útján megfizetni. A banki átutalással teljesítendő fizetés akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az összeg a Kötelezett bankszámláján jóváírásra kerül. Kötelezett az 1.3. pont szerinti teljes vételár számláján való hiánytalan jóváírását követő 5 napon belül elismervényt (a továbbiakban: Elismervény) állít ki Jogosult részére.

A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Jogosult fizetési kötelezettségével késedelembe esik, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-nak megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles megfizetni.

BKV Zrt Kötelezett:

WSI Jogosult:

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

- 2.3 Jogosult tudomással bír arról, hogy vételi jog gyakorlásáról rendelkező nyilatkozatot is be kell nyújtani a földhivatalhoz, továbbá, hogy a Jogosultnak igazolnia kell a nyilatkozat megtételét és közlését is. Erre figyelemmel Kötelezett tudomásul veszi, hogy a Jogosult a jelen Szerződés, a vételi jog gyakorlását tartalmazó jognyilatkozat, a vételár kifizetését igazoló, Kötelezettől származó Elismervény és a 2.4. pont szerint kiadásra kerülő bejegyzési hozzájárulás alapján tulajdonjogát az 1.1. pont alatt megjelölt ingatlanra, 1/1 arányban, vétel jogcímén minden további hozzájárulás vagy jognyilatkozat nélkül az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetheti.
- 2.4 Kötelezett a Jogosult 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez külön okiratban járul hozzá (a továbbiakban: Bejegyzési Hozzájárulás), melyet Kötelezett e Szerződés megkötésével egyidejűleg 5 eredeti példányban aláír és letétbe helyez a Szerződést Ellenjegyző Ügyvédnél (meghatározását lásd a 6.2 pontban) azzal, hogy azt a letéteményes Ellenjegyző Ügyvéd jogosult és köteles ellenjegyezni és ellenjegyzett formában az illetékes ingatlanügyi hatóságnál megbízási külön utasítás nélkül benyújtani, ha Jogosult az Elismervénnyel igazolja, hogy az 1.3. pontban meghatározott Vételárat a jelen Szerződésben megjelölt határidőben megfizette, valamint a 2.1. pontban megjelölt nyilatkozatot Kötelezett részére határidőben kézbesítette (közölte).
- 2.5 A fentieknek megfelelően abban az esetben, ha a Bejegyzési Hozzájárulás Jogosult részére történő kiadásának a fent 2.1-2.4. pontokban meghatározott feltételei nem teljesülnek a fent 1.2 alatt meghatározott, az opció gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napjáig, az Ellenjegyző Ügyvéd köteles a Bejegyzési Hozzájárulást Kötelezett részére kiadni az ezt követő 8 napon belül.
- 2.6 A 2.1-6 pontok tekintetében e Szerződés az Ellenjegyző Ügyvéd és a Felek közötti letéti megbízási szerződésnek is minősül, amely megbízást az Ellenjegyző Ügyvéd ellenjegyzésének aláírásával elfogadja.

### III. A Felek jogai és kötelezettségei

- 3.1 Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződést Ellenjegyző Ügyvéd Bejegyzési Hozzájárulás a Jogosult részére történő kiadására vonatkozó, írásbeli tájékoztatásának kézhezvételét követő 105 napon belül az 1.1. alatt megjelölt Ingatlant kiürítve a Jogosult birtokába adja, akit ettől kezdődően illetnek meg annak hasznait, és viseli annak terheit.
- 3.2 Kötelezett az Ingatlan per-, igény- és tehermentességéért – a jelen szerződés szerinti opciós jogot, az Ingatlant a Budapest belterület 39206/33 hrsz.-ú 136027 m<sup>2</sup> területű ingatlan javára terhelő telki szolgáltatást, valamint a jelen Szerződés 5.1. pontjában és az 1. sz. mellékletben felsoroltakat ide nem értve – szavatol.
- 3.3 Kötelezett tudomásul veszi, hogy a vételi jog fennállása alatt az Ingatlant el nem idegenítheti, s azt meg nem terhelheti, azon más harmadik félnek elővásárlási jogot nem enged.
- 3.4 Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy tartózkodnak minden olyan magatartástól, ami a vételi jogból eredő jogokat megghiúsítaná vagy csorbítaná. E köteletség megszegése esetén a másik fél teljes körű kártérítési felelősséggel tartozik, ideértve az elmaradt hasznot is.

BKV Zrt Kötelezett:

WSI Jogosult:

Szerkesztetem és ellenjegyzem:

3.5. Kötelezett kijelenti és szavatolja, hogy a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidő alatt:

- az Ingatlanon fennálló tulajdonjog átruházásában nem korlátozott;
- az Ingatlan a jelen Szerződés 3.2. pontjában és az 1. sz. mellékletében felsoroltakon és egyben Jogosulttal – aki azok kockázatait a jelen Szerződéssel együtt vállalta – megismertettekén valamint 3.2 pontban hivatkozottakon kívül mentes mindenféle pertől, igénytől, teherből, harmadik személyek bármilyen jogától, abba a birtokba adás napjáig minden oda bejelentett vagy bejelentkezett természetes vagy jogi személynek székhelye, telephelye, fióktelepe, mindennemű működése megszüntetésre kerül, és az Ingatlan az arra előírt feltételek beállta esetén üresen kerül birtokba adásra;
- az Ingatlannal kapcsolatban – a jelen Szerződés 1. sz. mellékletében felsoroltakon és egyben a Jogosulttal megismertettekén, valamint 3.2 pontban hivatkozottakon kívül - nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná az Ingatlan tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná a tulajdonjog szabad gyakorlását;
- az Ingatlant nem terheli köztartozás és számlákból eredő fizetési kötelezettség;
- az Ingatlannak Ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, Jogosultja nincsen.

3.6. Felek kölcsönösen szavatolják, hogy a jelen Szerződés megkötésének, teljesítésének sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló akadálya nincs. Jogosult szavatolja, hogy a vételi jogot csak akkor gyakorolja, ha annak alapján nincs jogszabályban foglalt akadálya annak, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonát megszerezze.

3.7. Abban az esetben, ha Kötelezett saját hibájából késlekedne a birtokba adással, Jogosult 15 napos határidő tűzésével köteles felhívni a teljesítésre. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik el, Jogosult választása szerint jogosult a Szerződéstől elállni, illetve a késedelem minden egyes napjára a vételár 3 ezrelékének megfelelő, de maximum 15% kötbért érvényesíteni.

3.8. A Kötelezett vállalja, hogy a Vételár hiánytalan megfizetését követően együttműködik Jogosulttal az Ingatlan valamennyi közművének a Jogosult költségén a Jogosult részére történő átrása érdekében. A birtokbaadás napján a Felek közösen mindkét fél képviselőinek aláírásával ellátott jegyzőkönyvbe foglaltan rögzítik a közüzemi szolgáltató berendezések mérőóráinak állását és a birtokbaadás napjáig felmerült költségeket a Kötelezett, az azt követő költségeket a Jogosult viseli. A birtokba lépést követően a Jogosult szedi az Ingatlan hasznait, továbbá viseli az Ingatlan fenntartásával járó terheket, másra át nem hárítható károkat, kivéve a közterheket, melyeknek a viselésére a törvényi rendelkezések az irányadók.

3.9. A Kötelezett vállalja, hogy a Jogosult birtokba lépésének napjáig az Ingatlan állagát megóvjá, azt harmadik személy részére nem adja el, nem terheli meg, illetve az Ingatlan használatát - a jelenleg fennálló bérletek kivételével - a Jogosult hozzájárulása nélkül más részére sem engedi át. Jogosult a hozzájárulását indokolatlanul nem tagadhatja meg. Indokolatlan megtagadás, ha az új bérlet a jelen Szerződéssel alapított vételi jog gyakorlásával megszűnik és a bérlet megszűnését követő kiköltözését közjegyzői okirat biztosítja.

BKV Zrt Kötelezett:

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

WSI Jogosult:

- 3.10. Jogosult hozzájárul ahhoz, hogy ha 2017. december 31. napjáig, vételi jogával nem él, a határidő leteltét követően Kötelezett a bejegyzett vételi jogot – a Jogosult minden külön nyilatkozata nélkül - az ingatlan-nyilvántartásból töröltesse, mely esetben Ellenjegyző Ügyvéd a 2.4. pont szerinti valamennyi Bejegyzési Hozzájárulást köteles Kötelezett részére visszaszolgáltatni.

#### IV. Értesítési címek

- 4.1 A Felek rögzítik, hogy kölcsönös együttműködésükkel összefüggő bármely lényeges információról haladéktalanul írásban, visszaigazolható módon (postal úton történő kézbesítés esetében feladóvevénnyel és tértivevénnyel; személyes kézbesítés esetén átvételi elismervénnyel, amely az átvevő személy olvasható nevét és aláírását és az átvétel keltét tartalmazza) kötelesek a másik Felet értesíteni.
- 4.2 A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés által megkívánt minden írásbeli értesítést a Felek mindenkor székhelyére kell megküldeni vagy személyesen átadni és az átadás tényét az irat másolatán feltüntetni. Az erre a címre ajánlott, tértivevényes küldeményként postára adott értesítést, a kézbesítés megkísérlését követő 3. (harmadik) munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a tértivevény szerint a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett ismeretlen helyre költözött, az iratot nem vette át, vagy az átvételt megtagadta.

Felek értesítési címként az alábbi címeket jelölik meg:

BKV Zrt Kötelezett:

Szerkeszttem és ellenjegyzem:

WSI Jogosult:

## V. Kijelentések és szavatosságok

- 5.1 A Kötelezett kijelenti, hogy a jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, és legjobb tudomása szerint az Ingatlannak nincs sem rejtett, sem egyéb olyan hibája, amelyről a Jogosultat előzetesen írásban ne tájékoztatta volna. Jogosult, mint tulajdonostárs is kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy az Ingatlanon az M2 metró kijáratok találhatóak, és a metró alagút az ingatlan alatt a felszínhez közel húzódik, ami az Ingatlan hasznosíthatóságát korlátozza. Erre is tekintettel a tervezett beruházás feltételeit Felek jelen Szerződéssel egyidejűleg aláírásra kerülő külön megállapodásban rögzítik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben utólag derül ki az Ingatlannak olyan rejtett hibája, amelynek eredete a Kötelezett vagy más harmadik személy által korábban végzett tevékenységére vezethető vissza, úgy Kötelezett (vagy jogutódja, ideértve azon természetes és jogi személyeket is, akik Kötelezett mint gazdasági társaság jogutód nélkül történő megszűnése esetén bármely vagyoni juttatást kaptak, mint tulajdonosok) kártalanítja a Jogosultat az ebből adódó igazolt kiadásaiért és veszteségeiért. Felek megállapodnak, hogy e kártalanítás teljes összege összesen legfeljebb 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint lehet és az az Ingatlan birtokba adását követő egy (1) éven belül érvényesíthető. Felek megállapodnak, hogy érvényesítésnek a bíróság előtti érvényesítés megkezdése számít. Felek a perkapun, ügyfélkapun vagy az ezeket esetlegesen felváltó, az elektronikus eljárás lebonyolítását szolgáló rendszeren keresztül benyújtott feladási vagy egyéb, a kereset benyújtását tanúsító igazoláson szereplő befogadási időpontot tekintik a bíróság előtti érvényesítés időpontjának.
- 5.2 Felek kijelentik, hogy mindketten a Magyarország törvényei szerint jogszerűen megalapított és működő gazdasági társaságok, ellenük csőd- vagy felszámolási eljárás nincs folyamatban.
- 5.3 A Felek külön-külön kijelentik és szavatolják, hogy jogosultak a Szerződés megkötésére, és így a Szerződésben az általuk vállalt kötelezettségek érvényesek és végrehajthatók. Kötelezett kijelenti és szavatolja továbbá, hogy a jelen Szerződés megkötését Budapest Főváros Önkormányzata mint tulajdonos jóváhagyta, és más személy vagy szerv hozzájárulása nem szükséges a jelen Szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez.

## VI. Ügyvédi képviselet és meghatalmazás

- 6.1 Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés előkészítésében, megtárgyalásában és véglegesítésében Kötelezett képviseletében a

Dr. Bónyi László, aljáró ügyvéd;

- 6.2 Felek jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák Dr. Bónyi László ügyvédet (Dr. Bónyi László Ügyvédi Iroda: 1052 Budapest, Rózsa utca 11/17, kamarai lajstromszám: 12000, e Szerződésben: „Ellenjegyző Ügyvéd”) a jelen Szerződés ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy Jogosult vételi jogát, valamint annak szabályszerű gyakorlása esetén Jogosult tulajdonjogának bejegyzése érdekében harmadik személyek és az illetékes hatóságok (különösen az illetékes földhivatal) előtt teljes jogkörrel eljárjon, jognyilatkozatot és egyéb

BKV Zrt. Kötelezett:

WSI Jogosult:

Szerkesztettem és ellenjegyzem: 



nyilatkozatot tegyen. Az Ellenjegyző Ügyvéd a Szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

6.3 Felek tudomásul veszik, hogy a Szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az Ellenjegyző Ügyvéd egyiküket sem képviselheti.

## VII. Egyéb rendelkezések

7.1 Felek tudomással bírnak róla, hogy a Kötelezett az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) alapján helyi önkormányzati közfeladatot ellátó szervnek minősül, s mint ilyen, a kezelésében lévő és tevékenységére vonatkozó vagy közfeladatának ellátásával összefüggésben keletkezett, a személyes adat fogalma alá nem eső, bármilyen módon vagy formában rögzített információ vagy ismeret, függetlenül kezelésének módjától, önálló vagy gyűjteményes jellegétől, közérdekű adatnak minősül.

Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (4)-(5) bekezdéseiben foglaltak alapján az Állami Számvevőszék ellenőrizheti az állami vagy önkormányzati tulajdonban (résztulajdonban) lévő gazdálkodó szervezetek vagyongazdálkodását, vizsgálhatja az államháztartás alrendszeréből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszerének vagyonát érintő szerződéseket a Kötelezettnél, a Kötelezett nevében vagy képviselőjében eljáró természetes személynél és jogi személynél, valamint azoknál a szerződő feleknél, akik illetve amelyek a szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a szerződés teljesítésében közreműködő valamennyi gazdálkodó szervezetnél.

7.2 Jelen Szerződés bármely rendelkezésének esetleges érvénytelensége nem befolyásolja a jelen Szerződés többi rendelkezésének érvényességét. Felek az érvénytelen rendelkezést kötelesek haladéktalanul olyan érvényes rendelkezéssel helyettesíteni, amelynek a joghatása az eredeti rendelkezés által célzott joghatás kiváltásához a lehető legközelebb áll.

7.3 Ellenjegyző Ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítás terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján. Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Ellenjegyző Ügyvéd a Felek okiratairól fénymásolatot készítsen, és az azokban rögzített adataikat a Szerződéssel együtt kezelje. Felek tudomásul veszik Ellenjegyző Ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az adataikat az Infotv. rendelkezései szerint kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

7.4 Valamennyi, az Ingatlan megszerzésével kapcsolatos költség (pl. vagyónátruházási illeték, ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgálati díj, ügyvédi munkadíj, tulajdoni lap) a Jogosultat terheli.

7.5 Jogosult kijelenti, hogy képviselőjében eljáró ügyvéd tájékoztatta az Ingatlan megszerzéséből adódó illetékfizetési kötelezettségéről. Ezt a terhet a Jogosult önállóan, maga viseli.

BKV Zrt Kötelezett:

Szerkeszttem és ellenjegyeztem:

WSI Jogosult:

- 7.6 Ellenjegyző Ügyvéd kizárja felelősségét az adó és illetékkérdésekkel, eljárásokkal kapcsolatos felvilágosítás adása kapcsán, ideértve az eljárási határidőket is. A felek adó és adóeljárással kapcsolatos kérdések tekintetében külön szakértőt vehetnek igénybe.
- 7.7 Felek megállapodnak, hogy ha bármilyen okból a jelen Szerződés módosítása, kiegészítése válik szükségessé, abban jóhiszeműen és teljes körűen együttműködnek.
- 7.8 Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés módosítása és kiegészítése kizárólag akkor érvényes, ha írásban történik.
- 7.9 Minden olyan kérdésben, melyről Felek nem rendelkeztek, a magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az Ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény vonatkozó szabályai az irányadók.
- 7.10 Felek kijelentik, hogy az Ellenjegyző Ügyvédtől megkapták a szükséges és elégséges tájékoztatást az Ingatlan adásvételével kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségükről. Kijelentik továbbá, hogy a jogi képviselőiktől tájékoztatást kaptak a Szerződés joghatásairól, illetve a joghatások, különösen a tulajdonjog átszállás bekövetkezésének feltételéről és idejéről.

Felek Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen Szerződést nem vagy más feltételekkel kötötték volna meg.

A Felek kijelentik, hogy jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben egyezőt, cégszerűen, szabályszerűen, az aláírásra jogosult képviselőik útján 7 db magyar nyelvű eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2017. április hó <sup>12</sup> napján


  
.....  
Bolla Tibor  
elnök-vezérigazgató

Budapest, 2017 április hó <sup>12</sup> napján

  
.....  
Gag El Mikhael  
Ügyvezető

**BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG, KÖTELEZETT**

**WELT-STADT IMMOBILIEN  
INGATLANBERUHÁZÓ KORLÁTOLT  
FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG, JOGOSULT**

Készítettem és ellenjegyzem:  
Dr. Bényi E. László ügyvéd   
Bényi és Társa Ügyvédi Iroda  
1122 Budapest, Krisztina krt. 2-4.

Budapest, 2017 április hó <sup>12</sup> napján

Melléklet: szöveg szerint

BKV Zrt Kötelezett:

WSI Jogosult:

Szerkesztettem és ellenjegyzem:



## Vételi jogot alapító szerződés módosítása

(a továbbiakban: Szerződés), amely egyrészről a **WELT-STADT IMMOBILIEN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1022 Budapest, Fillér utca 78-82. G. ép. 14.; cégjegyzékszám: 01-09-981711; statisztikai számjel: 13784380-4110-113-01; adószám: 13784380-2-41, képviseli: Gag El Mikhael ügyvezető ), mint a vételi jog jogosultja – a továbbiakban: Jogosult –,

másrészről a **Budapest Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1980 Budapest, Akácfa u. 15; cégjegyzékszám: 01-10-043037; statisztikai számjel: 12154481-4931-114-01; adószám: 12154481-4-44; csoportazonosító: 17781372-5-44, képviseli: Bolla Tibor elnök-vezérigazgató, mint a vételi jog kötelezettje – a továbbiakban: Kötelezett –

a továbbiakban együttesen: Felek –

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

### Preambulum

Felek 2017. április hó 12. napján Vételi jogot alapító szerződést kötöttek, mely alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala Földhivatali Osztályánál 32538/1 helyrajzi számú, kivett irodaház és metró megnevezésű, természetben 1143 Budapest, Hungária körút 46. szám alatt található ingatlanból (továbbiakban: Telek) a Kötelezett tulajdonában álló 6599/7970 arányú eszmei hányadra 2017. december 31-ig fennálló vételi jogot alapítottak Jogosult javára.

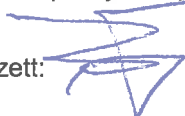
Felek ugyanezen a napon Megállapodást is kötöttek, melyben a Jogosult által tervezett beruházás feltételeit szabályozták, aktualizálva és megszüntetve ezzel a Felek között még 2008. augusztus 7-én ugyanezen tárgyban kötött Együttműködési megállapodást.

### I. A szerződésmódosítás tárgya

1.1. Felek megállapítják, hogy a Telken tervezett beruházás alapvető feltételét jelentő Kerületi Szabályozási Terv módosítása még nem készült el, emiatt a Megállapodásban megfogalmazott cél elérése még nem biztosított. Ezen tény alapján Jogosult kezdeményezése alapján Felek a Vételi jogot alapító szerződés módosításában (továbbiakban: Szerződésmódosítás) állapodnak meg az alábbiak szerint:

A Vételi jogot alapító szerződés I. fejezet 1.2. pontja, II. fejezet 2.2.-2.5 pontjai, valamint 3.10. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

BKV Zrt. Kötelezett:



Szerkesztettem és ellenjegyzem:



**BÉNYI ÉS TÁRSÁ ÜGYVÉDI IRODA**  
Dr. Bényi E. László ügyvéd  
1122 Budapest, Krisztina krt. 2-4. 1/17  
Tel: +361/225-8266, +361/457-0885  
Fax: +361/225-8267  
Email: [bs@benyi.hu](mailto:bs@benyi.hu)

Jogosult:

„1.2. Felek megállapodnak abban, hogy Kötelezett a Jogosult részére az 1.1. pontban megjelölt Ingatlanra a jelen Szerződés aláírásától 2017. december 31. napjáig bezáróan terjedő határozott időre, vételi (opciós) jogot enged. Vételi joga alapján Jogosult az Ingatlan tulajdonjogát - ide nem értve az Ingatlan alatt húzódó metróüzem felszín alatti létesítményei, és felszínen található kiszolgáló létesítményeinek tulajdonjogát - a jelen Szerződés II. pontjában meghatározott feltételek szerint egyoldalú jognyilatkozattal, és a 1.3. pontban meghatározott vételár és a 2.2. pontban meghatározott kamat megfizetésével vásárolhatja meg.

2.2. Amennyiben Jogosult a vételi jogával él, úgy a jognyilatkozat megtételét követően, a Jogosult köteles - a Kötelezett által a jognyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül kiállított számla alapján, a számla kiállításától számított 240 napon belül, a számlán megjelölt bankszámlára - az 1.3. pont szerinti vételárat egy összegben, banki átutalás útján megfizetni. Jogosult köteles továbbá a vételáron felül, - ugyancsak banki átutalással, a vételár megfizetésével egyidejűleg - a nettó vételár évi 1%-os kamatlábbal számított időarányos kamatát is megfizetni a Kötelezettek, a vételár megfizetésére kiállított számla kiállításának napjától a vételárnak a Kötelezett bankszámláján történő jóváírása napjáig terjedő időszakra. A banki átutalással teljesítendő fizetés akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az összeg a Kötelezett bankszámláján jóváírásra kerül. Kötelezett az 1.3. pont szerinti teljes vételár valamint a kamat összegének számláján való hiánytalan jóváírását követő 5 napon belül elismervényt (a továbbiakban: Elismervény) állít ki Jogosult részére.

A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Jogosult fizetési kötelezettségével késedelembe esik, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. §-nak megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles megfizetni mind a vételár, mind a kamat után.

*30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén Kötelezett jogosult a szerződés szerint gyakorolt vételi jog alapján megvalósított adás-vételtől elállni.*

2.3. Jogosult tudomással bír arról, hogy vételi jog gyakorlásáról rendelkező nyilatkozatot is be kell nyújtani a földhivatalhoz, továbbá, hogy a Jogosultnak igazolnia kell a nyilatkozat megtételét és közlését is. Erre figyelemmel Kötelezett tudomásul veszi, hogy a Jogosult a jelen Szerződés, a vételi jog gyakorlását tartalmazó jognyilatkozat, a vételár és a 2.2. pontban meghatározott kamat kifizetését igazoló, Kötelezettől származó Elismervény és a 2.4. pont szerint kiadásra kerülő bejegyzési hozzájárulás alapján tulajdonjogát az 1.1. pont alatt megjelölt Ingatlanra, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén minden további hozzájárulás vagy jognyilatkozat nélkül az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetheti.

BKV Zrt. Kötelezett:

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

BÉNYI ÉS TÁRSASÁG ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Bényi E. László ügyvéd

1122 Budapest, Krisztina krt. 2-4. 1/17.

Tel.: +361/225-8266, +361/457-0882

Fax: +361/225-8267

E-mail: [benyi@benyi.hu](mailto:info@benyi.hu)

WSI Jogosult:

2.4. Kötelezett a Jogosult 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez külön okiratban járul hozzá (a továbbiakban: Bejegyzési Hozzájárulás), melyet Kötelezett e Szerződés megkötésével egyidejűleg 5 eredeti példányban aláír és letétbe helyez a Szerződést Ellenjegyző Ügyvédnél (meghatározását lásd a 6.2 pontban) azzal, hogy azt a letéteményes Ellenjegyző Ügyvéd jogosult és köteles ellenjegyezni és ellenjegyzett formában az illetékes ingatlanügyi hatóságnál megbízói külön utasítás nélkül benyújtani, ha Jogosult az Elismervénnyel igazolja, hogy az 1.3. pontban meghatározott Vételárat, és a 2.2. pontban meghatározott kamatot a jelen Szerződésben megjelölt határidőben megfizette, valamint a 2.1. pontban megjelölt nyilatkozatot Kötelezett részére határidőben kézbesítette (közölte).

2.5. A fentieknek megfelelően abban az esetben, ha a Bejegyzési Hozzájárulás Jogosult részére történő kiadásának a fenti 2.1-2.4. pontokban meghatározott feltételei nem teljesülnek a fent 1.2 alatt meghatározott, az opció gyakorlására (ideértve a vételár és a kamat megfizetésére) nyitva álló határidő utolsó napjáig, az Ellenjegyző Ügyvéd köteles a Bejegyzési Hozzájárulást Kötelezett részére kiadni az ezt követő 8 napon belül.

3.10. Jogosult hozzájárul ahhoz, hogy

- a) ha 2017. december 31. napjáig, vételi jogával nem él, a határidő leteltét követően-, továbbá
- b) ha a Kötelezett a 2.2. pont utolsó bekezdése szerint elállt az adásvételtől, akkor ezt követően

Kötelezett a bejegyzett vételi jogot – a Jogosult minden külön nyilatkozata nélkül – az ingatlan-nyilvántartásból töröltesse, amely esetben Ellenjegyző Ügyvéd a 2.4. pont szerinti valamennyi Bejegyzési Hozzájárulást köteles a Kötelezett részére visszaszolgáltatni.”

I.2. A Vételi jogot alapító szerződés jelen Szerződésmódosítással nem érintett rendelkezései változatlanul érvényben maradnak.

## II. Ügyvédi képviselet és meghatalmazás

II.1. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződésmódosítás véglegesítésében Kötelezett képviseletében a ..... Ügyvédi Iroda (székhely: .....  
míg Jogosult képviseletében a .....  
Ügyvédi Iroda (székhely: .....), eljáró ügyvéd:  
járt el.

II.2. Felek jelen Szerződésmódosítás aláírásával meghatalmazzák és megbízzák ..... ügyvédet ..... Ügyvédi Iroda: .....  
..... kamarai lajstromszám: ..... e Szerződésben: „Ellenjegyző  
Ügyvéd”) a jelen Szerződésmódosítás ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy  
BKV Zrt. Kötelezett: ..... MSZ Jogosult:

Szerkesztettem és ellenjegyzem:



BÉNYI ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Bényi E. László ügyvéd  
1122 Budapest, Krisztina krt. 2-4-1/17  
Tel.: +361/225-8266, +361/457-0885  
Fax: +361/225-8267  
www.benyi.hu

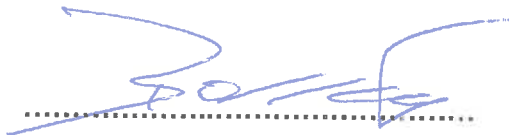
Jogosult vételi jogát, valamint annak szabályszerű gyakorlása esetén Jogosult tulajdonjogának bejegyzése érdekében harmadik személyek és az illetékes hatóságok (különösen az illetékes földhivatal) előtt teljes jogkörrel eljárjon, jognyilatkozatot és egyéb nyilatkozatot tegyen. Az Ellenjegyző Ügyvéd a Szerződésmódosítás ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

**II.3.** Felek tudomásul veszik, hogy e Szerződésmódosítással összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az Ellenjegyző Ügyvéd egyiküket sem képviselheti.

A Felek kijelentik, hogy jelen Szerződésmódosítást elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben egyezőt, cégszerűen, szabályszerűen, az aláírásra jogosult képviselőik útján 7 db magyar nyelvű eredeti példányban jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2017. december hó <sup>20</sup> ... napján

Budapest, 2017. december hó <sup>20</sup> ... napján



Bolla Tibor

elnök-vezérigazgató

**BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI ZÁRTKÖRŰEN  
MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG, KÖTELEZETT**



Gag El Mikhael

ügyvezető

**WELT-STADT IMMOBILIEN  
INGATLANBERUHÁZÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ  
TÁRSASÁG, JOGOSULT**

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Bényi E. László ügyvéd

Bényi és Társa Ügyvédi Iroda

1122 Budapest, Krisztina krt. 2-4.



Budapest, 2017. december hó <sup>20</sup> ... napján

**BÉNYI ÉS TÁRSA ÜGYVÉDI IRODA**

Dr. Bényi E. László ügyvéd

1122 Budapest, Krisztina krt. 2-4-4. 17

Tel: +36 1 22 22 22 22 / Fax: +36 1 22 22 22 22

E-mail: [benyi@benyi.hu](mailto:info@benyi.hu)

www.benyi.hu

**Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Budapest  
Akácfa utca 15.  
1980

Másolatban kapja:

**Bolla Tibor úr**  
elnök-vezérigazgató

valamint

**dr. Kuruc Ildikó asszony**  
főosztályvezető

Fejlesztési és Koordinációs Igazgatóság  
Tranzakciós és Környezetvédelmi Főosztály

Tárgy: Vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat

**Tisztelt Címzettek!**

Alulírott Gag El Mikhael, a WELT-STADT IMMOBILIEN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1022 Budapest, Filler utca 78-82. G. ép. 14.; cégjegyzékszám: 01-09-981711; statisztikai számjel: 13784380-4110-113-01; adószám: 13784380-2-41, ügyvezetője, a WELT-STADT IMMOBILIEN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság képviselőjében és nevében ezúton értesítem Önöket, hogy a Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1980 Budapest, Akácfa u. 15; cégjegyzékszám: 01-10-043037; statisztikai számjel: 12154481-4931-114-01; adószám: 12154481-4-44.) valamint a WELT-STADT IMMOBILIEN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság között 2017. év április hó 12. napján a Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatalnál 32538/1 helyrajzi számú, kivett irodaház és metró megnevezésű, természetben 1143 Budapest, Hungária körút 46. szám alatt található 7970 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan - melyből a Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság tulajdoni hányada 6599/7970 arányú eszmei hányad - tekintetében megkötött „Vételi jogot alapító szerződés” 2.1. pontja szerint úgy nyilatkozom, hogy a WELT-STADT IMMOBILIEN Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság a szerződés 1.2. pontjában rögzített határidőben a jelen Nyilatkozattal él a szerződésben rögzített vételi jogával.

Kérem, hogy a jelen Nyilatkozat alapján a szerződésben rögzített vételárról, a szerződés feltételei szerint a vételárra vonatkozó számlát szíveskedjenek kiállítani és részemre megküldeni.

Budapest, 2017. december 20.

Tisztelettel:



Gag El Mikhael  
WELT-STADT IMMOBILIEN  
Ingatlanberuházó Korlátolt Felelősségű Társaság



KOZP-0121584/2017-12-20

