

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**  
a Győr Belterület 6887 helyrajzi számú  
ingatlan vonatkozásában

(a továbbiakban „Szerződés”) amely létrejött

egyrésről

cégnév:

Mintinvest-2005 Ingatlanfejlesztési, Idegenforgalmi és Kulturális  
Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely:

1113 Budapest, Bartók Béla út 152. 1. em. 119.

céjegyzékszám:

01-09-869234

cégbíróság:

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

statisztikai számjel:

13591746-6810-113-01

adószám:

13591746-2-43

képviseli:

Dr. Hortolányi Elemérné ügyvezető önállóan

mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”),

másrészről

a **MAGYAR ÁLLAM**, mint vevő képviseletében - az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: „Vtv.”) 17. § (1) bekezdésének e) pontja alapján – eljár a

**Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MNV Zrt.)**

székhely:

1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

cégbíróság:

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

céjegyzékszám:

01-10-045784

statisztikai számjel:

14077340-6420-114-01

adószám:

14077340-2-44

képviseli:

dr. Lakner Zsuzsa főigazgató és dr. Zsigó Anikó igazgató együttesen

(a továbbiakban: „Vevő”),

együttesen mint „Felek”, külön-külön: „Fél” - között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

## 1. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

- 1.1 Jelen Szerződés tárgyát képezi a jelen Szerződés 2.2.1 pontjában meghatározott Ingatlan (amelyet a 2.3 pontban felsorolt és részletezett, harmadik személy javára bejegyzett jogok terhelnék) adásvétele.
- 1.2 Eladó el kívánja adni, Vevő pedig meg kívánja vásárolni a jelen Szerződés 2.2.1 pontjában meghatározott Ingatlant.

## 2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, AZ INGATLAN ÁTRUHÁZÁSA

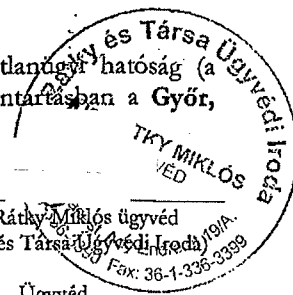
### 2.2 Az Ingatlan

- 2.2.1 Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Győri Járási Hivatal ingatlanügyi hatóság (a továbbiakban: „Ingatlanügyi hatóság”) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Győr,

\_\_\_\_\_  
Mintinvest-2005 Kft.  
képviseletén: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

\_\_\_\_\_  
Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjeggyel ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inytv.32.§ (2) f-g)]  
Vevő

\_\_\_\_\_  
dr. Rátky Miklós ügyvéd  
(Rátky és Társaság Ügyvédi Iroda)  
Ügyvéd  
Fax: 36-1-326-3399



**Belterület 6887 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 9022 Győr, Széchenyi tér 7. „felülvizsgálat alatt” alatt található, 893 m<sup>2</sup> alapterületű, „Kivett épület (vegyes rendeltetésű)” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”).**

- 2.2.2 Az Eladó tulajdonjogának bejegyzésére II./5. sorszám alatt, az Ingatlanügyi hatóság 47102/2008.07.11 számú – jogerős – határozatával, adásvétel jogcímén került sor.
- 2.3 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan hiteles tulajdoni lapján a 3. pontban írtakon túl az alábbi tények, jogok kerültek be-, illetve feljegyzésre:
- (i) III./1. sorszámú bejegyző határozat: 43522/1989.12.22: Építési magassági korlátozás 25 m, jogosult: Posta Rádió és Televízió Műszaki Igazgatóság Budapest;
  - (ii) III./3. sorszámú bejegyző határozat: 33361/2006.02.09: Önálló szöveges bejegyzés i/4. sorsz. Vallás és Közoktatásügyi Minisztérium 1620-33/1951. 1951 május 7-én kelt határozata alapján;
  - (iii) III/11. sorszámú bejegyző határozat: 36479/2013.03.25: Önálló szöveges művelési ág átvezetése.
- 2.4 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan több része bérleti szerződés tárgya. Az Eladó jelen Szerződés aláírását megelőzően átadta a Vevő részére az összes hatályos bérleti szerződést, és úgy nyilatkozik, hogy az átadott szerződésekben foglaltakon túl más, az Ingatlant érintő bérleti, használati jogviszony nem áll fenn. A Felek közösen megállapították, hogy az alábbiakban részletezett bérlőkkel hatályban lévő bérleti szerződések továbbra is fennmaradnak (azaz a Vevő az Ingatlant a határozott idejű bérleti jogviszonyok fenntartásával vásárolja meg):
- (i) az Eladó, valamint a Havanna Club Vendéglátó Kft. között 2014. március 11. napján létrejött határozott idejű bérleti szerződés, és annak 2014. április 10. napján kelt módosítása;
  - (ii) az Eladó, valamint a Pervacio Hungary Kft. között 2016. október 10. napján létrejött határozott idejű bérleti szerződés;
  - (iii) az Eladó, valamint a PASCUCINO Kft. között 2009. november 04. napján létrejött határozott idejű bérleti szerződés, és annak 2010. augusztus 25. napján, 2012. október 25. valamint 2013. december 1. napján kelt módosításai;
  - (iv) az Eladó, valamint a Zeugma Kebap Vendéglátó Kft. között 2013. augusztus 30. napján létrejött határozott idejű bérleti szerződés;
  - (v) az Eladó, valamint az ALBERTI E SANTI srl. között 2017. június 16. napján létrejött határozott idejű bérleti szerződés;
  - (vi) az Eladó, valamint az MRG Fashion Kft. között 2017. május 18. napján létrejött határozott idejű bérleti szerződés;

(a fentiekben felsorolt bérleti jogviszonyok a továbbiakban együttesen: „Engedélyezett Bérleti Jogviszonyok”)

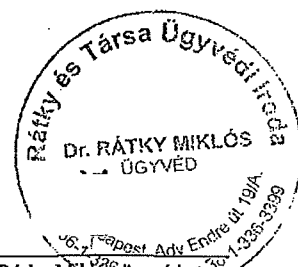
A Felek rögzítik, hogy az Eladó, valamint az ARRABONA PRIVÁTBANKÁR Befektetési Kft. között 2015. május 11. napján létrejött határozatlan idejű bérleti szerződést a Vevő nem kívánja átvenni, így annak megszüntetéséről az Eladó köteles gondoskodni („Megszüntetésre kerülő Bérleti Jogviszony”).

Mintinvest-2005 Kft.  
képviseli: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjegyével ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inyvt.32.§ (2) f-g)]  
Vevő

dr. Rátky Miklós ügyvéd  
(Rátky és Társa Ügyvédi Iroda)

Ügyvéd



Az Eladó a jelen Szerződés megkötését követő 15 munkanapon belül eredeti okiratokkal igazolja, hogy a Megszüntetésre kerülő Bérleti Jogviszonyhoz kapcsolódó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, vagy a szerződés felmondással történő megszüntetése megtörtént, és igazolja, hogy azt a bérlő részére megküldte, azt a bérlő átvette, illetve, ahol a postai átvétel nem történt meg, úgy ott a még egy alkalommal történő újraküldést az Eladó igazolja és nyilatkozatával igazolja, hogy a felmondás kézbesítettnek tekinthető. Eladó továbbá Jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Megszüntetésre kerülő Bérleti Jogviszony bérlője beruházásokat nem végzett az Ingatlanon található béreleményben, amennyiben a bérlő mégis megtérítési igényrel lépne fel, úgy Eladó köteles ezekért helytállni.

2.5 Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlan üzemeltetése érdekében az alábbi szerződéseket kötötte:

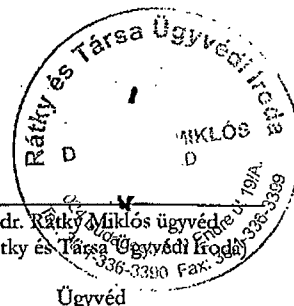
- (i) az Eladó és a KIL-SEC Kft. között 2014. január 1. napján kelt, recepciós, biztonsági és vagyonvédelmi feladatok tárgyában kötött megbízási szerződés, és annak 2017. május 1. napján kelt módosítása,
- (ii) az Eladó és GYHG Győri Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. között 2014. július 1. napján kelt, hulladékgazdálkodási közszolgáltatás ellátása tárgyában kötött közszolgáltatási szerződés, és az ahhoz kapcsolódóan 2014. július 1. napján kelt, a vegyes települési hulladék gyűjtéséhez biztosított hulladékgyűjtő edények tárgyában kötött haszonkölcsön szerződés,
- (iii) az Eladó és a Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság között 2014. április 24. napján kelt távfelügyeleti szolgáltatási szerződés,
- (iv) az Eladó és a Clean 4 Season Kft. között 2017. január 31. napján kelt, a Lloyd Palota folyamatos takarítása tárgyában kötött vállalkozási szerződés,
- (v) az Eladó és a MULTI ALARM Zrt. között 2017. január 18. napján kelt, folyamatos távfelügyeleti szolgáltatási szerződés tárgyában kötött szerződés,
- (vi) az Eladó és az OTIS Felvonó Kft. között 2011. február 28. napján kelt, felvonó berendezések rendszeres karbantartása, hibaelhárítása és javítási szolgáltatás biztosítása tárgyában kötött szerződés, és annak 2011. február 28. napján kelt módosítása,
- (vii) az Eladó és a Precíziós Klíma Kft. között 2016. április 10. napján kelt, UNIFLAIR és DAIKIN Europe NV., berendezések karbantartása tárgyában kötött szerződés,
- (viii) az Eladó és a Tűzex Kft. között 2015. március 9. napján kelt, tűzoltó készülékek és tűzcsapok és azok tartozékai felülvizsgálata, karbantartása tárgyában kötött szerződés,
- (ix) az Eladó és a Marton Szakértő Kft. között 2013. december 20. napján kelt felvonó, mozgólépcső / mozgójárda biztonságtechnikai felülvizsgálatára vonatkozó vállalkozási szerződés;
- (x) az Eladó és a Protect-Plusz Arrabona Bt. között 2010. november 9. napján kelt, tűzjelző rendszer karbantartás, és javítás tárgyában kötött szerződés.

(a fentiekben felsorolt szerződések a továbbiakban együttesen: „**Üzemeltetéssel Kapcsolatos Szerződések**”). A Felek megállapodnak, hogy Eladó a jelen Szerződés aláírásával Vevőre átruhazza az Üzemeltetéssel Kapcsolatos Szerződéseket is a Ptk. 6:208. § szerint azzal, hogy az egyes szerződésátruházások a Vevő általi – Üzemeltetéssel Kapcsolatos Szerződésekben részes felek – értesítésével hatályosulnak. Erre tekintettel az Eladó köteles legkésőbb az Ingatlan birtokátruházása napjáig beszerezni az Üzemeltetéssel Kapcsolatos Szerződések szerződő feleinek a Ptk. 6:209. § szerinti azon előzetes nyilatkozatait, arról hogy a Ptk. 6:208. § szerinti szerződésátruházáshoz előzetesen hozzájárulnak, és a szerződésátruházás a Vevő által küldendő értesítéssel válik hatályossá (a továbbiakban: „**Szerződésátruházási Nyilatkozatok**”). A Szerződésátruházási Nyilatkozatoknak kötelezően tartalmazniuk kell továbbá, az Üzemeltetéssel Kapcsolatos Szerződések szerződő feleinek azon nyilatkozatait, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek.

Mintinvest-2005 Kft.  
képviseli: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjegyével ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inytv.32.§ (2) f-g)]  
Vevő

dr. Rátky Miklós ügyvéd  
(Rátky és Társa Ügyvédi Iroda)  
336-3390 Fax: 336-3399  
Ügyvéd



Amennyiben bármely Üzemeltetéssel Kapcsolatos Szerződés szolgáltatója - mint szerződésben maradó fél - a fentiekben hivatkozott bármely szerződés átruházáshoz nem járul hozzá és ezt az Eladó igazolja a Vevő felé, illetve a Vevő által megkövetelt átláthatósági feltételnek bármely Üzemeltetéssel Kapcsolatos Szerződés szolgáltatója nem felel meg, az Eladó kötelezettséget vállal ezen Üzemeltetéssel Kapcsolatos Szerződés rendes felmondására.

Amennyiben a fentiek szerinti szerződésátruházásra nem kerülő Üzemeltetéssel Kapcsolatos Szerződés felmondásának időtartama az Ingatlan birtokátruházásának időpontját meghaladja, úgy az Eladó köteles a birtokátruházás időpontjától az adott Üzemeltetéssel Kapcsolatos Szerződés felmondási idejének végéig biztosítani az adott szolgáltatás igénybevételét, a Vevő pedig köteles az általa igénybevett szolgáltatás díját az Eladónak megtéríteni, oly módon, hogy az Eladó jogosult az igénybevett szolgáltatás díját a Vevőnek közvetített szolgáltatásként továbbszámolni.

- 2.6 Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlant megtekintette, annak jelenlegi jogi és műszaki állapotát részletesen megismerte, az Eladó Szerződés szerinti tájékoztatásai és szavatossági nyilatkozatai ismeretében köti meg a jelen Szerződést.
- 2.7 Az Eladó a jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg tájékoztatta a Vevőt, az Ingatlan vagyonszolgáltatására, fenntartására, üzemeltetésére saját nevében harmadik személyekkel megkötött szolgáltatási és biztosítási szerződésekről.
- 2.9 A fentiek előrebocsátását követően az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlant a jelen Szerződésben írt módon és feltételekkel.

### 3. A VÉTELÁR, A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE, TEHERMENTESÍTÉS

#### 3.1 Vételár meghatározása

- 3.1.1 A Felek az Ingatlan Vételárát kölcsönösen kialakítottan nettó **2.120.000.000,- Ft** (azaz **kettőmilliárd-egyszázhuszmillió Ft**) összegben állapítják meg (a továbbiakban: „Vételár”).
- 3.1.2 Az Eladó kijelenti, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXXVII. törvény (a továbbiakban: „Áfa tv.”) 88. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a jelen szerződés szerinti ingatlanértékesítésre is kiterjedően az adóhatóság felé tett korábbi nyilatkozatában az ilyen értékesítés adókötelessé tételét választotta. Az Áfa tv. 142. § (1) bekezdésének e) pontja alapján a 86. (1) bekezdés j) és k) pontjában említett termékértékesítés a fordított adózás szabályai alá tartozik, azaz a Vételárat terhelő általános forgalmi adó fizetési kötelezettségnek a jelen ingatlan adásvétel során közvetlenül a Vevő tesz eleget. Az Áfa tv. 142. §-ának (3) bekezdésére tekintettel a Felek kijelentik, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok, és nincs semmilyen, az Áfa tv-ben szabályozott olyan jogállásuk, amely alapján adó fizetése tőlük nem lenne követelhető. Az Áfa tv. 169. § n. pontja értelmében az Ingatlanra vonatkozó számlá(k)nak tartalmaznia kell, hogy „fordított adózás”.
- 3.1.3 A Felek az Ingatlan Vételárát az Ingatlan méretével és fizikai állapotával arányosnak ítélik. Mindkét Fél megerősíti, hogy az Ingatlan Vételára minden szempontból tisztességes mértékű, és ennek megfelelően a Felek a jövőben nem jogosultak feltűnő értékaránytalanságra hivatkozni a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (1) szakasza alapján és a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) szakaszának a rendelkezéseivel összhangban a Felek kifejezetten kizárják a jelen Szerződés megtámadásának a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (1) szakaszában biztosított jogát.

Mintinvest-2005 Kft.  
képviseli: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjeggyel ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inytv.32.§ (2) f-g]  
Vevő

Rátky és Társa Ügyvédek  
Dr. MIKLÓS  
ÜGYVÉD  
dr. Rátky Miklós ügyvéd  
(Rátky és Társa Ügyvédi Iroda)  
336-3390 Fax: 336-3399  
Ügyvéd

### 3.2 A Vételár megfizetése

3.2.1 A Vételár megfizetésének szerződészerű módja az, hogy a Vevő a jelen Szerződés 3.1.1 pontjában foglalt teljes Vételárat az alábbi feltételek együttes teljesülésének Eladó által történő igazolását követő 3 (három) munkanapon belül átutalással fizeti meg az Eladó *Raiffeisen Banknál* vezetett 12001008-01019497-00100006 számú bankszámlájára:

- (i) Eladó átadja a Vevő részére az Engedélyezett Bérleti Jogviszonyok bérlőinek cégszerűen aláírt, magánokiratba foglalt nyilatkozatait arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának átruházásáról tudomásuk van és, hogy az Ingatlanon értéknövelő beruházást nem hajtott végre vagy az elvégzett beruházások tekintetében az Eladóval teljes körűen elszámolt, és ebből eredően sem az Ingatlan Eladó által történő átruházásakor, sem a jövőben semmilyen követelést nem támaszt, és nem érvényesít sem az Eladóval, sem pedig a Vevővel szemben;
- (ii) Eladó átadja a Vevő részére az Engedélyezett Bérleti Jogviszonyok bérlőinek azon cégkivonatait, amely igazolja, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek;

Eladó átadja a Vevő részére az Engedélyezett Bérleti Jogviszonyok bérlői közül ALBERTI E SANTI srl. és a Pervacio Hungary Kft. nyilatkozatát, amely igazolja, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek;

- (iii) Eladó átadja a Vevő részére annak eredeti okiratokkal történő igazolását, hogy a Megszüntetésre kerülő Bérleti Jogviszonyhoz kapcsolódó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, vagy a szerződés felmondással történő megszüntetése megtörtént, és azt a bérlő részére megküldte, azt a bérlő átvette, illetve, ahol a postai átvétel nem történt meg, úgy ott a még egy alkalommal történő újraküldést az Eladó igazolja és nyilatkozatával igazolja, hogy a felmondás kézbesítettnek tekinthető;
- (iv) Eladó hitelt érdemlő módon igazolja a Vevő felé, hogy az Engedélyezett Bérleti Jogviszonyok bérlőin túl más jogi személy tekintetében a cégjegyzékben az Ingatlan székhelyként, telephelyként, fióktelepként nincs feltüntetve; és természetes személy lakcíme sincs oda bejelentve;
- (v) Eladó átadja a Vevő részére a Megszüntetésre kerülő Bérleti Jogviszony bérlője ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott magánokiratba foglalt azon nyilatkozatát, mely szerint az Ingatlant a felmondási idő leteltével jogszerűen elhagyja, annak birtokát visszaadja; valamint székhelyét, telephelyét, fióktelepét onnan 15 napon belül az illetékes cégbíróságnál törölteti;
- (vi) Eladó átadja a Vevő részére minden közüzemi szolgáltató 30 napnál nem régebbi igazolását arról, hogy az annak kiállításáig esedékes díjak megfizetésre kerültek;
- (vii) Eladó hitelt érdemlő módon igazolja a vevő felé, hogy az Art. 178. §-ának 32. pontja alapján köztartozásmentes adózónak minősül és nincs az MNV Zrt.-vel szemben lejárt tartozása;

Mintinvest-2005 Kft.  
képviseli: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjegyével ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inytv.32.§ (2) f-g)]  
Vevő

dr. Rátky Miklós ügyvéd  
(Rátky és Társa Ügyvédi Iroda)  
336-3390 Fax: 336-3399  
Ügyvéd

(viii) Eladó nyilatkozattal igazolja a Vevő felé, hogy továbbra is a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, és kötelezettséget vállal, hogy a kifizetés teljesítésekor is átlátható szervezetnek fog minősülni.

- 3.2.3 Eladó a Vételár teljesítésének fenti módját jelen Szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.
- 3.2.4 A Vételár teljesítésének időpontja a teljes Vételár Eladó számláján történő jóváírásának napja.
- 3.2.5 Amennyiben a Vevő a Vételár megfizetésével késedelembe esik, köteles a késedelem minden napjára a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt mérték szerinti összegét késedelmi kamat jogcímen Eladó részére megfizetni.
- 3.2.6 Az Eladó a Vételár bankszámláján történő jóváírását követő öt (5) napon belül előleg számlát állít ki és küld meg legkésőbb három (3) munkanapon belül a Vevő részére a Vevő adatainál feltüntetett székhelyre. A számla tartalmi és formai követelményei és a kifizetés tekintetében a Vevő a vonatkozó magyar jogszabályokat alkalmazza, az Eladó ezek előírásainak megfelelő számlát köteles kibocsátani a Vevő részére. A számlának tartalmaznia kell a beszerzési megrendelés egyedi azonosítóját: (BMR 4900015743), hogy „fordított adózás”, illetve jelen Szerződés számára történő hivatkozást.
- 3.2.7 Az Eladó a vég számlát az Ingatlan birtokátruházásával egyidejűleg állítja ki és küldi meg a Vevőnek. A vég számla teljesítési dátuma megegyezik a birtokbaadás dátumával. A vég számla összegéből az előleg számla összege levonásra kerül, így a vég számla pénzügyi teljesítést nem igényel, amelynek tényét az Eladó köteles feltüntetni a vég számlán. A vég számla tartalmi és formai követelményei tekintetében a Vevő a vonatkozó magyar jogszabályokat alkalmazza, az Eladó ezek előírásainak megfelelő vég számlát köteles kibocsátani a Vevő részére. A vég számlának tartalmaznia kell a beszerzési megrendelés egyedi azonosítóját: (BMR 4900015743), hogy „fordított adózás”, illetve jelen Szerződés számára történő hivatkozás.

#### 4. ELÁLLÁSI JOG

A Felek megállapodnak, hogy a fenti 3.2.1 pontban foglalt előfeltételeket az Eladó legkésőbb 2018. január 31. napjáig köteles teljesíteni. Amennyiben az Eladó ezen határidőt neki felróható módon elmulasztja, úgy a Vevő póthatáridő tűzése nélkül jogosult jelen Szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni. Ezen elállás esetén a Vevőt a teljes Vételár 15 %-ával megegyező mértékű, teljesítés elmaradására tekintettel kikötött kötbér illet meg.

#### 5. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ EGYES RENDELKEZÉSEK

- 5.1 Eladó külön okiratba foglalt, jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezett bejegyzési engedéllyel adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy – a teljes vételár Vevő által történő megfizetése esetén – az Eladó tulajdonjoga egyidejű törlése mellett a Vevő javára vétel jogcímen tulajdonjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára annak feltüntetése mellett, azzal hogy a Vtv. 3. § (1) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja (a továbbiakban: „Bejegyzési Engedély”).
- 5.2 A Felek jelen Szerződés aláírásával kéri az ingatlanügyi hatóságtól a Vevő tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelme függőben tartását addig, amíg az Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez

Mintinyest-2005 Kft.  
képviseli: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjegyével ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inyvtv.32.§ (2) f-g]  
Vevő

dr. Rátky Miklós ügyvéd  
(Rátky és Társa Ügyvédi Iroda)  
1065 Budapest, Ady Endre utca 19/A  
Tel: +36-1-336-3390 Fax: +36-1-76-3389  
Ügyvéd

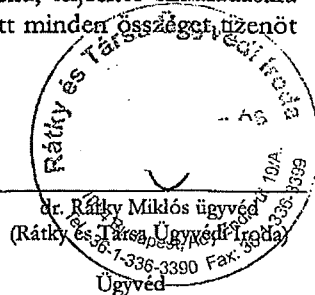
hozzájárulását megadja, de legfeljebb az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a jelen Szerződés ingatlanügyi hatóság részére benyújtásától számított hat (6) hónapos határidő elteltéig.

## 6. A BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 6.1 Felek úgy állapodnak meg egymással, hogy az Eladó az Ingatlan Engedélyezett Bérleti Jogviszonyokkal nem érintett részének birtokát a teljes Vételár teljesítését követő három (3) munkanapon belül jogosult és köteles kiürített és tiszta állapotban, valamint az Engedélyezett Bérleti Jogviszonyok alapján fennálló jogokon túl harmadik személyeket megillető jogtól mentesen a Vevő, mint főbirtokos részére átruházni és a Vevő jogosult és köteles azt birtokba venni. Felek az Ingatlan Engedélyezett Bérleti Jogviszonyokkal érintett részei vonatkozásában úgy állapodnak meg, hogy a birtokátruházásra a Ptk. 5:3.§ (4) bekezdése alapján a dolog kiadása iránti igény átruházásával kerül sor, amelynek időpontja a Birtokátruházási Jegyzőkönyv felvételének napja.
- 6.2 Eladó a birtokátruházással egyidejűleg köteles átadni a Vevőnek az Ingatlan tartozékaival és alkotórészeivel kapcsolatos valamennyi, az Ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges tájékoztatást, így különösen, de nem kizárólagosan a birtokában lévő dokumentációkat, használati utasításokat, leírásokat, jóállási jegyeket. Eladó a birtokátruházással egyidejűleg köteles átadni a Vevőnek a Szerződésátruházási Nyilatkozatokat. Amennyiben bármely Üzemeltetéssel Kapcsolatos Szerződés szolgáltatója a jelen szerződés 2.6 pontjában hivatkozott bármely szerződés átruházáshoz nem járul hozzá, ezen nyilatkozatot nem írja alá és ezt az Eladó igazolja a Vevő felé, illetve a Vevő által megkövetelt átláthatósági feltételnek bármely Üzemeltetéssel Kapcsolatos Szerződés szolgáltatója nem felel meg, a jelen szerződés 2.6 pontjában foglaltak az irányadóak. Kizárólag ezen esetek miatt a Vevő nem tagadhatja meg a birtokátruházást, köteles az Ingatlant birtokba venni.
- 6.3 Az Ingatlan birtokátruházása során az Eladó részéről átadásra kerül a Vevő részére az Ingatlan valamennyi kulcsa.
- 6.4 A birtokátruházásról a Felek közösen jegyzőkönyvet vesznek (a továbbiakban: „**Birtokátruházási Jegyzőkönyv**”) fel, melyben rögzítik legalább az Ingatlanban található közüzemi mérőórák számát és állását, valamint minden egyéb olyan tény, körülményt, amely rögzítését bármelyik szerződő Fél lényegesnek minősíti.
- 6.5 Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait és viseli az Ingatlan terheit, kárveszélyét.
- 6.6 A birtokátruházás napjától kezdődően a Vevő viseli azokat a mindenkori közterheket, amelyek az Ingatlan tulajdonosát terhelik és amelyek a birtokátruházást követően válnak esedékessé, valamint viseli az Ingatlanban beállott kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. A birtokátruházás időpontjáig terjedő, utolsó számlázási időszakról eltelt időre eső fogyasztás költségei az Eladót terhelik.
- 6.7 Vevő a birtokátruházást követően jogosult és köteles a közüzemi szolgáltatóknál eljárni a fenti mérőórák saját nevére történő átírása érdekében.
- 6.8 Amennyiben az Eladó a Vételár megfizetését követő három (3) munkanapon belül az Eladónak felróható okból nem teljesíti a birtokátadás feltételeit és az Eladó a birtokátruházási kötelezettsége teljesítésével több mint tizenöt (15) napos késedelembe esik, a Vevő jogosult az Eladóhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal a jelen Szerződéstől elállni. Vevő elállása esetén az Eladó köteles a Vevő által megfizetett minden összeget tizenöt (15) napon belül Vevő részére átutalással visszafizetni. Ezen elállás esetén a Vevőt a teljes Vételár 15 %-ával megegyező mértékű, teljesítés elmaradására kikötött kötbér illeti meg, emellett Eladó köteles a Vevő által megfizetett minden összeget, tizenöt (15) napon belül Vevő részére átutalással visszafizetni.

Mintinvest-2005 Kft.  
képviseli: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjegyével ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inytv.32.§ (2) f-g)]  
Vevő



## 7. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY LETÉTBÉ HELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

- 7.1 Letéteményes a jelen Szerződésben foglalt letétkezelés végrehajtásáért az esedékességi időpont alapulvételével teljes büntetőjogi, polgári jogi és ügyvédi fegyelmi felelősséggel tartozik.
- 7.2 A letét kezelésével kapcsolatos részletes szabályokat a Felek, mint letevők, illetve kedvezményezettek és a letéteményes közötti, külön okiratba foglalt letéti szerződés tartalmazza.
- 7.3 Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a Rátky és Társa Ügyvédi Iroda Ügyvédi Iroda (székhely: H-1024 Budapest, Ady Endre utca 19/A; eljáró ügyvéd: dr. Rátky Miklós), mint letéteményesnél a Bejegyzési Engedély 5 (öt) eredeti példányát azzal, hogy a letéteményes a Bejegyzési Engedély 3 (három) eredeti példányát azt követő három (3) munkanapon belül jogosult és köteles az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy a Vevő a teljes Vételárat az Eladónak átutalta.
- 7.4 Amennyiben a jelen Szerződés a fenti feltétel teljesülését megelőzően bármely okból megszűnik, úgy a letéteményes a letét valamennyi példányát az Eladó részére jogosult és köteles a jelen Szerződés megszűnését követően kiadni.

## 8. SZAVATOSSÁG

### 8.1. Az Eladó szavatossági nyilatkozatai

A jelen 8.1 pontban foglalt szavatossági nyilatkozatok mindegyike különálló szavatosságként és nyilatkozatként értelmezendő és azokat kifejezett ellentétes értelmű rendelkezés hiányában az Eladó további rendelkezései nem korlátozzák, illetve azok kiterjedésére vagy alkalmazására az Eladó további szavatolásának rendelkezései nem irányadók, kivéve amennyiben a jelen Szerződés kifejezetten úgy rendelkezik.

Az Eladó ezúton kijelenti és szavatolja a Vevőnek, hogy:

#### 8.1.1 Szervezet és Felhatalmazás

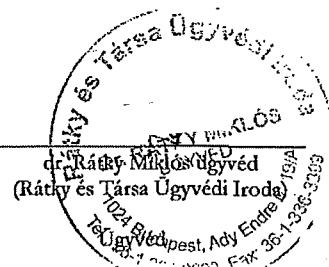
Az Eladó a Jogszabályok alapján szabályosan létrehozott és érvényesen létező társaság. Az Eladó teljes körű felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötéséhez, az abban foglalt kötelezettségei teljesítéséhez, valamint az abban foglalt tranzakció megvalósításához. A jelen Szerződés aláírását és átadását, valamint az abban tervezett tranzakció Eladó általi megvalósítását az Eladó részéről valamennyi társasági eljárás lefolytatása útján szabályosan jóváhagyták. A jelen Szerződés annak aláírásakor az Eladó érvényes és kötelező erejű, vele szemben kikényszeríthető kötelezettségeit testesíti meg.

#### 8.1.2 Jóváhagyások

A jelen Szerződés Eladó általi aláírásához, átadásához és teljesítéséhez nem szükséges bármely harmadik fél értesítése, illetve jóváhagyása, illetve az Eladó bármely kötelező testületének engedélye. Sem a jelen Szerződés aláírása, sem az Eladó bármely abban foglalt kötelezettségének a teljesítése nem ellentétes, nem ütközik az Eladó bármely alapító okiratának bármely rendelkezésével vagy eredményezi azok megszegését (amennyiben alkalmazandó), nem sért bármely olyan lényeges egyezséget, kötelezettségvállalást, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó részt vevő fél, és nem ellentétes bármely alkalmazandó jogszabállyal vagy rendelettel. Az Eladó nem vállalt olyan kötelezettséget és/vagy hozott olyan döntéseket, amelyek nyomán bármely szavatosság nem felel meg, vagy a jövőben majd esetleg nem felel meg a valóságnak

Mintinyest-2005 Kft.  
képviseli: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjeggyel ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inyvtv.32.§ (2) f-g)]  
Vevő





## 8.1.3 Társaság

- (i) Az Eladó (i) nem áll törlési vagy kénysztörlési eljárás alatt; (ii) nem hozott határozatot a törléséről, megszüntetéséről vagy felszámolásáról, és az Eladó tudomása szerint nincs folyamatban vagy függőben ilyen felszámolást, kénysztörlést, felosztatást vagy végelszámolást célzó peres eljárás vagy kérelem; és (iii) a jelen Szerződés aláírásának időpontjában nem áll bármely fizetéseképtelenséggel, csőd-eljárással, kénysztörlési eljárással, felszámolással, megszüntetéssel, csődgondnok, felszámoló, végelszámoló, vagyongazdálkodó kinevezésével kapcsolatos végzés, kérelem vagy határozat hatálya alatt vagy bármely egyéb hasonló cselekmény vagy eljárás alatt.
- (ii) Az Eladóval szemben nem áll fenn olyan nem teljesített ítélet vagy bírósági végzés, amely a jelen Szerződésben tervezett tranzakciót érvénytelenítené vagy hatálytalanítaná, vagy melynek alapján bármely harmadik személy az Ingatlanokkal vagy a Vevővel szemben bármely követelést nyújthatna be az Eladó tartozásai miatt.

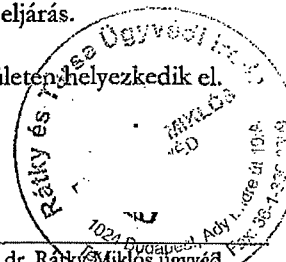
## 8.1.4 Ingatlan

- (i) Az Eladó az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa és a tulajdonjogot az Eladó jóhiszeműen szerezte meg.
- (ii) Az Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a 2.3 pontban felsorolt terheken kívül bármely akár bejegyzett, akár be nem jegyzett, bármilyen jellegű vagy természetű tehertől, követeléstől vagy igénytől mentesen birtokolja. Az Eladó nem nyújtott be kérelmet és nincs függőben harmadik fél kérelme az Ingatlan vonatkozásában bármely jognak, tehernek vagy követelésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. Az Eladó nem kapott írásos értesítést arról, hogy az Eladó és az Ingatlan korábbi tulajdonosai közötti ingatlan adásvételi szerződés nem érvényes/azt nem érvényesen kötötték meg.
- (iii) Az Eladó nem írt alá olyan dokumentumot, okiratot vagy megállapodást, amely terhet alapítana az Ingatlan vonatkozásában, és amely bejegyezhető lenne az ingatlan-nyilvántartásba.
- (iv) Az Ingatlan vonatkozásában nem áll fenn vételi jog, visszavásárlási jog, eladási jog vagy elővásárlási jog.
- (v) Az Eladó a jelen Szerződés kivételével nem részt vevő fél bármely előzetes, feltételes vagy bármely egyéb értékesítési szerződésben vagy az Ingatlant vagy azok bármely részét érintő bármely egyéb személlyel megkötött bármely egyéb szerződésben.
- (vi) Az Eladó nem kapott értesítést az Eladó vonatkozásában kiadott nem teljesített bírósági vagy hatósági döntésről.
- (vii) Az Ingatlan teljes körűen megfelel valamennyi alkalmazandó jogszabálynak, a helyi önkormányzat valamennyi szabályozásának.
- (viii) Az Ingatlan vonatkozásában nincs folyamatban kisajátítási vagy államosítási eljárás, illetve bírósági vagy állami testület által folytatott végrehajtási eljárás.
- (ix) Az Ingatlan nem szenvedett el áradást, és nem bányászati területen helyezkedik el.

Mintinvest-2005 Kft.  
képviseli: Dr. Hortolányi Eleméerné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjegyével ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inytv.32.§ (2) f-g)]  
Vevő

dr. Rátky Miklós ügyvéd  
(Rátky és Társa Ügyvédi Iroda)  
Ügyvéd



- (x) Az Eladó nem kapott az Ingatlan tulajdonjoga, üzemeltetése, fenntartása vagy felhasználása tekintetében a korábbi tulajdonos(ok) bármely fennálló követelésével kapcsolatos írásos értesítést, ítéletet vagy döntést, és nem tud ehhez kapcsolódó ideiglenes intézkedésről. Az Eladó tudomása szerint nem állnak fenn olyan körülmények, amelyek a jövőben alapul szolgálhatnának ilyen eljárások megindításának.
- (xi) Az Ingatlan elhelyezkedése és a szomszédos telkek, valamint az Ingatlan határai az ingatlan-nyilvántartásban elérhető helyszínrajzoknak megfelelnek.
- (xii) Az Ingatlan szabadon és korlátlanul megközelíthetőek gyalogosan közúton, az ilyen megközelíthetőség vonatkozásában bármely teher fennállása nélkül.
- (xiii) Az Ingatlan korlátlanul hozzáfér az Ingatlan megfelelő felhasználásához szükséges valamennyi közüzemi szolgáltatáshoz (ideértve a villamos energia, gáz- víz-, szennyvíz- és távközlési szolgáltatást).
- (xiv) Az Eladó nem kapott írásos értesítést arról, hogy az Ingatlan bármely bővítésére vagy további fejlesztésére bármely korlátozás vagy feltétel lenne alkalmazandó a helyi besorolási szabályozásban foglaltak kivételével.
- (xv) Eladó maradéktalanul eleget tett az Ingatlannal kapcsolatos adó- vagy más közherviselési kötelezettségének, és sem e körből, sem közműszolgáltatások igénybevételéből származó lejárt tartozása nincs.
- (xvi) Az Eladó az Ingatlan tulajdonjogát szabadon átruházhatja.

#### 8.1.5 Szabályozás betartása

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant (ideértve különösen valamennyi infrastruktúrát, illetve szerelvényt magába foglaló létesítményeit) a Jogszabályokkal összhangban használták és létesítették.

#### 8.1.6 Peres eljárások

- (i) Az Eladó az Ingatlant zavartalanul birtokolja. Az Ingatlan vonatkozásában nincs függőben és nem fenyeget olyan kereset, per vagy eljárás (ideértve, de nem kizárólag a bírósági, választott bírósági vagy adminisztratív eljárásokat), amely (i) a jelen Szerződésben tervezett tranzakciók megvalósítását megakadályozhatja, késleltetheti vagy egyéb módon akadályozhatja.
- (ii) Az Eladó nem kapott értesítést a kapcsolódó vagy szomszédos Ingatlan tulajdonosaival, bérlőivel vagy használóival határokkal, kibocsátással, szennyezéssel, szolgálommal, hozzáférési joggal vagy a hozzáférés módjával vagy az Ingatlan vonatkozásában fennálló egyéb joggal kapcsolatos függőben lévő jogvitákról. Az Eladó tudomása szerint ilyen jogvita nem fenyeget.
- (iii) Az Eladó az Ingatlan vonatkozásában nem érintett bármely függőben lévő vagy fenyegető polgári jogi, büntetőjogi, vagy hatósági eljárásban, illetve peres vagy választott bírósági eljárásban, és egyébként sem érintett olyan jogvitában, amely hátrányosan befolyásolhatja az Ingatlan értékét.

Mintinvest-2005 Kft.  
képviseli: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjegyével ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inytv.32.§ (2) f-g)]  
Vevő

dr. Rátky Miklós ügyvéd  
(Rátky és Társa Ügyvédi Iroda)  
Ügyvéd

## 8.1.7 Környezeti Kérdések

- (i) Az Eladó tudomása szerint az Ingatlant nem szennyezte be bármely káros vagy veszélyes anyag az irányadó környezetvédelmi jogszabályok értelmében. Az Eladó tudomása szerint nincsenek az Ingatlan felszíne alá beépített, ilyen anyagokat tartalmazó tartályok, és nem álltak fenn olyan körülmények, melyek alapján az Eladóval vagy az Ingattal szemben bármely értesítés, vizsgálat, hatósági, polgári jogi vagy büntetőjogi eljárás indulhat bármely környezetvédelmi jogszabály megszegéséért. Az Eladó nem kapott értesítést bármely állami, önkormányzati vagy magán forrásból a környezetet ért bármely kárról vagy bármely környezetvédelmi jogszabály megszegéséről, és az Eladó tudomása szerint ilyen eljárás nem fenyeget.
- (ii) Az Ingatlant nem érte olyan szennyezés, melynek eredményeként a környezetvédelmi jogszabályokkal összhangban költségek merültek fel, vagy jellegétől függetlenül bármely vizsgálat, kezelés lefolytatására vagy hasonló egyéb intézkedésre vonatkozó kötelezettség áll fenn, amely korlátozza az Ingatlan (aktuális és jövőbeli) használatát.
- (iii) Az Eladó nem kapott értesítést az Ingatlan egészével vagy bármely részével kapcsolatosan az Ingatlan vonatkozásában joghatósággal rendelkező bármely környezetvédelmi hatóság által kiszabott bírságról, meghozott döntésekről vagy beadványokról. Az Ingatlan vonatkozásában az alkalmazandó környezetvédelmi jogszabályok alapján illetve értelmében nincs függőben, és nem fenyeget semmiféle eljárás.
- (iv) Az Ingatlant érintő és ahhoz kapcsolódó valamennyi tevékenység összhangban volt és jelenleg is összhangban van valamennyi alkalmazandó környezetvédelmi jogszabállyal.
- (v) Az Ingatlan területén a környezet igénybevitelével, illetőleg terhelésével járó tevékenységet nem végzett, nincs ismerete arról, hogy a korábbi tulajdonosok ilyen tevékenységet végeztek volna.

## 8.1.8 Teljes körű Átvilágítás

Az Eladó kijelenti, hogy feltárt a Vevő részére valamennyi dokumentumot és információt, amely jelentős mértékben befolyásolhatja az Ingatlan pénzügyi, jogi és üzleti megtérülését. Különösen:

- (i) a Vevőnek átadott dokumentumokban foglalt információk az igazságnak megfelelnek, helyesek, nem félrevezetőek és teljes körűek;
- (ii) az átadott dokumentumok az eredeti dokumentumok hű, teljes körű másolatai, az aláírások eredetiek;
- (iii) az átadott dokumentumokat az átadásuk óta nem módosították, mindegyikük érvényes és hatályos, és egyiküket sem mondták fel;
- (iv) a vonatkozó dokumentumokat aláíró személyek megfelelő felhatalmazással rendelkeztek az adott dokumentum aláírásához és teljesítéséhez.

Mintinvest-2005 Kft.  
képviseli: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjegyével ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inyvtv.32.§ (2) f-g)]  
Vevő

dr. Rátky Miklós ügyvéd  
(Rátky és Társa Ügyvédi Iroda)

Ügyvéd



## 8.2. A Vevő Jótállásai

A Vevő ezúton kijelenti és szavatolja az Eladó felé az alábbiakat:

A Vevő az irányadó jogszabályok alapján szabályosan létrehozott és érvényesen létező társaság. A Vevő teljes körű felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötéséhez, az abban foglalt kötelezettségei teljesítéséhez, valamint az abban foglalt tranzakció megvalósításához. A jelen Szerződés aláírását és átadását, valamint az abban tervezett tranzakció Vevő általi megvalósítását a Vevő részéről valamennyi szükséges társasági eljárás lefolytatása útján szabályosan jóváhagyták. A jelen Szerződés annak aláírásakor a Vevő érvényes és kötelező erejű, vele szemben kikényszeríthető kötelezettségeit testesíti meg.

## 9. ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS, DÍJ-, ADÓ- ÉS KÖLTSÉGVISELÉS

- 9.1 Felek a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák Rátky és Társa Ügyvédi Irodát (székhely: H-1024 Budapest, Ady Endre utca 19./A.; eljáró ügyvéd: dr. Rátky Miklós), hogy a Szerződést ellenjegyezze, azt az ingatlanügyi hatóság részére benyújtsa, a rábízott letétet/ letéteket kezelje, továbbá őket a jelen jogügylettel kapcsolatban az ügyvédi törvényben foglalt teljes jogkörrel képviselje.
- 9.2 Az Eladó kijelenti, hogy az itt megjelölt tranzakcióval kapcsolatban a jogi és adótanácsot saját tanácsadóitól kapott.
- 9.3 A Felek megállapodnak abban, hogy képviselőjükben eljáró 9.1 pontban megjelölt ügyvéd költségeit és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségeit a Vevő viseli.
- 9.4 Vevő jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az Itv. 5. § (1) bekezdés a) és c) pontjai alapján, az Ingatlan megvétele kapcsán teljes személyes illetékmentességben részesül.
- 9.5 Eladó a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy teljes körűen tisztában van az Ingatlan elidegenítéséből befolyó bevétel adózásával kapcsolatos hatályos adójogi rendelkezések tartalmával.

## 10. VEGYES RENDELKEZÉSEK

### 10.1. A Felek jogállása

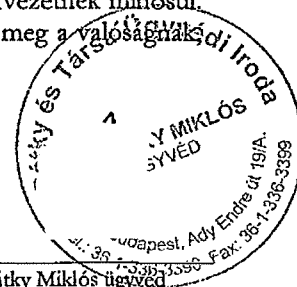
- 10.1.1 Eladó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű gazdasági társaság, amely felszámolási- illetve csődeljárás alatt nem áll. Eladó a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges, valamint az Ingatlan átruházására vonatkozó jogai korlátozva nincsenek.
- 10.1.2 Vevő kijelenti, hogy önálló jogképességgel rendelkezik és a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges, valamint az Ingatlan átruházására vonatkozó jogai korlátozva nincsenek.
- 10.1.3 Az Eladó kijelenti és igazolja, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján az Art. 178. §-ának 32. pontja alapján köztartozásmentes adózónak minősül és nincs az MNV Zrt.-vel szemben lejárt tartozása.
- 10.1.4 Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával és az egyidejűleg átadásra kerülő nyilatkozattal külön is kijelenti, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdése 1. pont szerinti átlátható szervezetnek minősül. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben ezen nyilatkozat nem felel meg a valóságnak, akkor a jelen Szerződés semmis.

Mintinvest-2005 Kft.  
képviselet: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjegyével ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inyvtv.32.§ (2) f-g]  
Vevő

dr. Rátky Miklós ügyvéd  
(Rátky és Társa Ügyvédi Iroda)

Ügyvéd



## 10.2. Együttműködés

- 10.2.1 A Felek megállapodnak abban, hogy egymás részére a szükséges jognyilatkozatokat az adásvétel, mint szerződéses cél eléréséhez felhívásra a jelen Szerződésben foglalt határidőben megteszik.
- 10.2.2 A Felek jelen Szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.
- 10.2.3 Felek megállapodnak, hogy mind az Eladó, mind a Vevő a másik Fél kérésére bármely további ellenszolgáltatás nélkül kötelesek aláírni és a másik Fél rendelkezésére bocsátani minden olyan további dokumentumot, és megtenni minden olyan intézkedést, ami általában elvárható, hogy a tulajdonjog Vevőre történő átruházása, valamint a teljes Vételár Eladó részére történő megfizetése mielőbb megtörténjen.
- 10.2.4 Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy a Vtv. 5. §-a alapján jelen Szerződésben foglaltak – kivéve a személyes adatokat – közérdekből nyilvános adatnak minősülnek, erre tekintettel azok nyilvánosságra hozatalát Felek tudomásul veszik.

## 10.3. A jelen Szerződés szerinti nyilatkozatok

- 10.3.1 A jelen Szerződés a Felek cégszerű aláírásának napján jön létre. Amennyiben a Felek a Szerződést nem egyidejűleg írják alá, úgy a Szerződés az utolsó aláírás napján jön létre.
- 10.3.2 Felek a Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni. A jelen Szerződéssel kapcsolatban bármelyik Fél által a másik Félnek adandó bármely értesítés vagy dokumentum a másik Fél által átvételi igazolással (tértivevény, személyes átvétel) azon megjelölt időpontban, ha faxon küldték, akkor a faxhoz csatolt visszajelzésen feltüntetett sikeres továbbítás időpontjában minősül kézbesítettnek.

A Szerződéssel összefüggésben a Felek nyilatkozatai az alábbi személyeknek kézbesítve joghatályosak:

a) Eladó számára: Dr. Hortolányi Elemérné ügyvezető (Mintinvest-2005 Kft.)

Cím:

Tel:

Fax:

b) Vevő számára: Dr. Zsigó Anikó igazgató (Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt.)

Cím:

Tel:

Fax:

## 10.4. Egyebek

10.4.1 A jelen Szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem érinti a jelen Szerződés egyéb rendelkezéseit, azaz a részleges érvénytelenség nem vezet a jelen Szerződés érvénytelenségére. Ilyen esetben az érvénytelen rendelkezés helyébe, a rendelkezés céljához legközelebbi rendelkezés lép.

10.4.2 A jelen Szerződés a Felek teljes megállapodását tartalmazza. A jelen Szerződés aláírásával a Felek korábbi megállapodásai hatályukat veszítik. A jelen Szerződést kizáró

Mintinvest-2005 Kft.  
képviselet: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézjegyével ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inytv.32.§ (2) f-g)]  
Vevő

dr. Rátky Miklós ügyvéd  
(Rátky és Fácsonk Ügyvédi Iroda)  
Ügyvéd

Felek által aláírt okirattal lehet módosítani. Felek egyező akarattal eltekintenek az ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtás során azon, a jelen Szerződés mellékletét képező dokumentumok becsatolásától, amelyek benyújtása nem feltétele az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek.

- 10.4.3 Minden olyan kérdést, amelyet Felek a jelen Szerződésben nem szabályoznak, annak céljával és a Felek ésszerű gazdasági érdekeivel összhangban kell értelmezni.
- 10.4.4 Jelen Szerződés vonatkozásában a magyar jog alkalmazandó. Felek a vitás kérdéseket lehetőség szerint békés úton tisztázzák. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamely vitás kérdést annak felmerülésétől számított 30 (harminc) napon belül nem tudnak tárgyalásos úton rendezni, úgy bármelyik Fél az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bírósághoz fordulhat, Felek külön illetékességet nem kötnek ki.
- 10.4.5 A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, és mint akarattal mindenben megegyezőt írják alá. A jelen Szerződés hét (7) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) példány az Eladónál, 3 (három) példány a Vevőnél, és 3 (három) példány az okiratot ellenjegyző ügyvédnél marad.
- 10.4.6 A jelen Szerződés aláírásával a Felek engedélyezik a személyazonosságuk és képviselőik személyazonosságának az ellenőrzését, a személyes adataik kezelését, valamint a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd jogosult az ilyen ellenőrzés során megkeresni az illetékes hatóságokat az 1998 évi XI törvény és a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007 (XI. 19) számú szabályzatának rendelkezéseivel összhangban, és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló, 2017. évi LIII. törvénnyel összhangban jóváhagyni az ügyfél-azonosítási eljárás eljáró ügyvéd általi lefolytatását, valamint az általa a jogszabályok és rendeletek értelmében szerzett bármely személyes adatok kezelését és tárolását. A jelen Szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket az azonosítás céljáról, módjáról és az azonosítás kiterjedési köréről, valamint az ügyvédi részvétel visszautasításának a kötelezettségéről, és amennyiben az azonosítás során az ügyvéd bármely azonosító dokumentum jogtalan felhasználását észleli, köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az azonosítás során észlelt tényeket azon a helyen illetékes rendőrkapitányságon, ahol az adott dokumentumot felhasználták.
- 10.4.7 A Vevő képviseletében eljáró dr. Lakner Zsuzsa főigazgató és dr. Zsigó Anikó igazgató az Inyvt. 32. § (2) f)-g) pontja alapján külön szerkesztett okiratban meghatalmazza dr. Szabó Mártont az MNV Zrt. munkavállalóját, hogy helyette a jelen Szerződés és a vonatkozó letéti szerződés oldalait azonosítható kézzel írt aláírásával lássa el.

## 10.5. Energetikai tanúsítvány

Felek rögzítik, hogy Eladó elkészítette az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján az Ingatlan energetikai tanúsítványát (kódja: HET – 00379883)

Az Ingatlan energetikai tanúsítványának egy eredeti példányát Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevő részére, aki a Szerződés aláírásával igazolja annak átvételét.

Mintinvest-2005 Kft.  
képviseletében: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam (MNV Zrt.)  
kézzel írt aláírásával ellátta dr. Szabó Márton  
meghatalmazott [Inyvt.32.§ (2) f-g)]  
Vevő

Rátky és Társa Ügyvédi Iroda  
Miklóš  
ÜGYVÉD  
Rátky és Társa Ügyvédi Iroda  
Budaörs, My Estre ut 191A.  
106-1-336-3399  
dr. Rátky Miklós ügyvéd  
(Rátky és Társa Ügyvédi Iroda)  
Ügyvéd

## 11. TÉNYVÁZLATI ZÁRADÉK

Felek, mint megbízók kijelentik, hogy a jelen okiratban foglalt szerződéses akaratukkal mindenben megegyeznek. Felek megbízzák az eljáró ügyvédet, hogy a Szerződést elkészítse, ellenjegyezze, annak ingatlanügyi hatósági benyújtása és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során őket képviselje, a letéteket kezelje.

## 12. MELLÉKLETEK, ÁTADÁSRA KERÜLŐ DOKUMENTUMOK JEGYZÉKE

### 12.1 A Szerződés aláírásakor átadásra kerültek az alábbi dokumentumok:

- 1 Energetikai tanúsítvány
- 2 Az Ingatlan hiteles tulajdoni lapja
- 3 Az Ingatlan térképmásolata
- 4 Az Ingatlan jelenlegi alaprajza
- 5 Az Ingatlan vonatkozásában rendelkezésre álló műszaki leírások
- 6 Az Eladó cégkivonata és az Eladó képviseletében aláíró személyek aláírási címpéldánya - 30 napnál nem régebbi eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolati példányban
- 7 Engedélyezett Bérleti Jogviszonyok szerződése

### 12.2 Mellékletek:

Felek a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződést annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Nvt., a Vtv. valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

Budapest, 2017. december 21.

Mintinvest-2005 Kft.  
képviseleti: Dr. Hortolányi Elemérné  
ügyvezető  
Eladó

Magyar Állam  
képviseletében eljáró  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
képviseleti: dr. Lakner Zsuzsa főigazgató és  
dr. Zsigó Anikó igazgató  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2017. december 21. napján:

dr. Rátky Miklós  
ügyvéd  
(Rátky és Társa Ügyvédi Iroda  
székhely: 1024 Budapest, Ady Endre utca 19/A.)



