

71

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Eladó) 6745 Szeged, Széchenyi tér 9-11., képviselőjében: Dr. Lippai Pál polgármester,

valamint a Szervánszky Testvérek és Gyermekei Kft. (továbbiakban: Vevő) képv.: Szervánszky Zoltán ügyvez.igazg.

között, az alulírt napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

1./ Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Szeged I. ker. 4042 számú tulajdoni lapon, a 3862 helyrajzi számon 1905 m<sup>2</sup>-rel felvett Szeged, Széchenyi tér 17. - Klauzál tér 1. faliszámú ingatlan, mely műemlék védettségi fokozatú műemlék ingatlan minősül.

2./ Az ingatlant Eladó társasházzá alakíttatta, mely során a társasház alapító okirata, továbbá annak mellékletei (bérlemények, helyiségek felsorolása, műszaki munkarészek) a leendő tulajdonostársakkal egyeztetésre került, annak előírásait vevő elfogadta.

3./ Eladó eladja a társasház alapító okirat III/2. számmal megjelölt ingatlan részeit a Vevőnek, amely magában foglalja az ott írt helyiségcsoportot és a közös tulajdoni arányt.

4./ Az előző pontban írt ingatlanrészt Vevő az általa ismert műszaki és jogi állapotában megvásárolja a kölcsönösen kialakított vételáron - melyből a telek ára 16,2 millió Ft, a felépítmény ára 33,8 mill.Ft + ÁFA - összesen nettó 50.000.000 Ft-ért.

4/A. Vevő a vételárat két részletben az Eladó OTP Rt 289-98008 sz. számláján vezetett Szeged Mj. Város Közgyűlése 665-484009 sz. számlájára utalással az alábbiak szerint teljesíti:

1. részlet: 7 millió Ft + ÁFA összeget 1995. január 8-ig, melyből 5 millió Ft összeget a felek foglalónak tekintenek.

A felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogkövetkezményeivel.

2. részlet: 26,8 mill.Ft + ÁFA és 16,2 mill.Ft-ot a szerződés aláírásától számított 180 napon belül.

Vevő tudomásul veszi, hogy a második részlet összegét havi 2,5 %-os kamat terheli, melyet a teljes vételár megfizetésekor tartozik kiegyenlíteni.

5./ Szerződő felek egybehangzóan adják elő, hogy ismerik az Országos Múemlékvédelmi Hivatal Múemlékfelügyeleti Igazgatóság 1993. december 14-i keltű, 37330/4/1993. sz., az Országos Múemlékvédelmi Hivatal elnöke ezt módosító 11170/2/1994. sz. 1994. IV.6-i keltű határozatait, melyben az épületet életveszélyesnek nyilvánították, és kötelezték az akkori tulajdonos Szeged Mj. Város Önkormányzatát, hogy 1997. március 31-ig az Országos Múemlékvédelmi Hivatal Múemlékfelügyeleti Igazgatóság által engedélyezett tervek alapján az épületet állítsa helyre. Elfogadják azt a körülményt, hogy az ingatlan elidegenítése a 30/1964.(XII.2.) Korm.rend. 19/A. §. (1) bek. alapján a helyreállítási kötelezettséget nem szünteti meg.

Fentiek alapján Vevő vállalja, hogy a leendő tulajdonostársaival együtt a Múemlékvédelmi Hivatal által engedélyezett tervek alapján, és az általa megszabott 1997. március 31.-i időpontig az épületet helyreállítja.

6./ Eladó - külön nyilatkozatban - feltétlen beleegyezését adja, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

7./ Vevő a tulajdonába kerülő ingatlanrészt jelenleg is birtokolja.

8./ Eladó vállalja, hogy Vevő ingyenes közterülethasználati engedélyének lejártá után (megfelelő használati díj fizetés ellenében) biztosítja a Virág Cukrászda teraszának felállítását.

9./ Vevő vállalja, hogy a pincébe való önálló lejutást és áruszállítást a tulajdonában levő pincerészen belül az ingatlan helyreállításának és átalakításának első ütemében megvalósítja.

10./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 1./ pontban írt ingatlan elidegenítéséhez - átruházott jogkörben - az Országos Múemlékvédelmi Hivatal Múemlékfelügyeleti Igazgatósága 30570/5/1994. számú határozatában hozzájárulását megadta.

11./ Eladó szavatolja az ingatlan per-, teher és igénymentességét.

12./ A társasház alapító okirat földhivatali bejegyeztetése Eladó, a tulajdonjog átvezetése Vevő feladatát képezi.

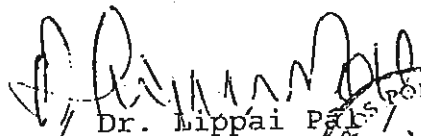
13./ A tulajdonátruházási illeték, illetve az ingatlan tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzésének költségei Vevőt terhelik.

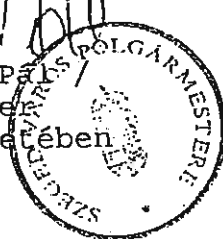
14./ A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a felek a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.


15./ Jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket a felek peren kívüli egyeztetés során kísérlik meg rendezni, melynek eredménytelensége esetén fordulnak az Eladó székhelye szerint illetékes bírósághoz.

Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének jóváhagyásával válik hatályossá.

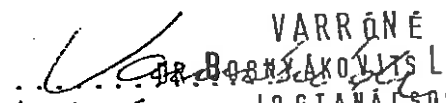
Szeged, 1994. november 17.

  
Dr. Lippai Pál  
polgármester  
Eladó képviselőjében



  
/ Szervánszky Zoltán /  
ügyvez. igazgató  
Vevő képviselőjében

Ellenjegyezte:

  
VARRÓNÉ  
Dr. BOZSÁKOVITS LAURA  
jogtanácsos JOGTANÁCSOS  
H 07693

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Virág Cukrászda Vendéglátó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt"** (székhely: 1011 Budapest, Gyorskocsi utca 12., cégjegyzékszám: 01-09-687235, statisztikai számjel: 11998518-5610-113-01, a jelen szerződés aláírásánál képviseli a Csabaholding Kft. felszámoló (székhely: 1146 Budapest, Thököly út 59/A I/3.) által kinevezett Horváth Attila felszámolóbiztos), mint **Eladó**, másrészről: **Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 6720 Szeged, Széchenyi tér 10-11., statisztikai számjel: 15484000-8411-321-06, képviseli Dr. Botka László polgármester), mint **Vevő**,  
a továbbiakban együttesen **Felek** között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

## Preambulum

Az Eladó felszámolója által kiírt nyilvános pályázatban együttes értékesítésre került kiírásra a Szeged I. kerület 3862/A/2 hrsz.-ú üzlethelyiség (Nagy Virág Cukrászda) ingatlan tulajdonjoga, és a Szeged Megyei Jogú Város tulajdonában álló Szeged I. kerület 3869/A/19 hrsz.-ú üzlethelyiség (Kis Virág Cukrászda) ingatlan bérleti joga, mivel a hosszú együttes működtetés miatt azok gazdasági egységet képeznek, erre tekintettel egységet képezőnek kell tekinteni a Nagy Virág Cukrászdára vonatkozó jelen adásvételi szerződést (a továbbiakban: adásvételi szerződés) és a Kis Virág Cukrászdára vonatkozó bérleti jog átruházásáról szóló megállapodást (a továbbiakban: bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodás).

A Vevő a Nagy Virág Cukrászdára vonatkozó elővásárlási jogának gyakorlásával vált jogosulttá jelen szerződés megkötésére.

1. Az Eladó ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 arányban a Szeged I. kerület, belterület 3862/A/2 hrsz. alatti, Szeged, Széchenyi tér 17. 2. ajtó alatt található, ismert nevén Nagy Virág Cukrászda és Kávéház, az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlethelyiség megjelölésű belterületi és műemlék ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan a tulajdoni lap szerint 811.76 m2 alapterületű, és hozzá tartoznak a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező alapító okiratban meghatározott helyiségek és a társasházi közös tulajdonból réses tulajdoni hányad.

Az ingatlan adásvétel csak az ingatlan szorosan értelmezett alkotórészeire és tartozékaira terjed ki, nem terjed ki az Eladó tulajdonában álló olyan egyéb dolgokra, eszközökre, ami az ingatlanban található, mert azt a felszámoló külön adásvételi szerződéssel értékesíti. Ezen külön dolgokról, eszközökről készült listát, amelyek nem tárgyai a jelen adásvételnek, a felek külön is egyeztetik. Az ingatlan tartozékának minősülnek a beépített zárterű emelő és annak szerelése, a kétmedencés mosogató, a mosogatócsap (C33 jelzésű), a Grudfos

.....  
Virág Cukrászda Vendéglátó és Kereskedelmi Kft. „f.a.” Eladó  
képviselet Horváth Attila felszámolóbiztos

Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata Vevő  
képviselet Dr. Botka László polgármester

.....  
Dr. Martonosi Éva  
Jogtanácsos  
Szeged Megyei Jogú Város  
Polgármesteri Hivatal  
6720 Szeged, Széchenyi tér 10.

szivattyú (MAO NH 32 jelű), a hangtechnika, a zöld szalon bútorozása, a zenei keverőpult, a telefonhálózat és a vagyonvédelmi rendszer. A szerződés 2. sz. melléklete a jelen adásvétel tárgyát képező alkotórészek, tartozékok, a 3. sz. melléklete az adásvétel tárgyát nem képező egyéb dolgok, eszközök.

2. Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlant a 2. sz. mellékletben megjelölt alkotórészekkel, tartozékokkal, egyéb dolgokkal, eszközökkel együtt 280.000.000,-Ft, azaz kettőszáznyolcvanmillió forint vételárért, az alábbi fizetési feltételekkel:

A Vevő megfizet a szerződés aláírásától számított 8 napon belül 25.000.000,-Ft ajánlati biztosítékot, ebből 20.000.000,-Ft összeget az adásvételi szerződés, 5.000.000,-Ft-ot pedig a bérleti jog átruházás ajánlati biztosítékaként. A 25.000.000,-Ft ajánlati biztosíték összegéből 20.000.000,-Ft-ot a bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodás szerinti ellenérték megfizetésére az Eladó mint a Kis Virág Cukrászda bérlője számolhatja el. Ha a Vevő az ingatlan vételárát teljes egészében megfizette, és az adásvételi szerződésből vagy a Kis Virág Cukrászda bérleti jogának átruházására vonatkozó megállapodásból eredő más tartozása az Eladó, illetve az Eladó mint Bérlő felé nincs, az ajánlati biztosíték összegéből 20.000.000,-Ft-ot a Kis Virág Cukrászda bérleti jog ellenértékének megfizetésére elszámoltnak kell tekinteni, a fennmaradó 5.000.000,-Ft-ot az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárába kell beszámítani.

A Vevő elveszti az adásvételi szerződésre megfizetett 20.000.000,-Ft ajánlati biztosítékot a következő esetekben:

- Az adásvételi szerződés nem megy teljesedésbe, és a Vevő nem tudja bizonyítani, hogy az neki nem felróhatóan történt.
- Ha nem fizeti meg az adásvételi szerződés szerinti teljes vételárát, és nem tudja bizonyítani azt, hogy ez az Eladónak felróható okból történt. Ez esetben nem védekezhet a Vevő azzal, hogy a vételár megfizetésének elmaradása nem neki, hanem más személynek például banknak róható fel, mert a vételár megteremtése a Vevő kockázati körébe tartozik.

A vételár fennmaradó összegét, 275.000.000,-Ft-ot a Vevő azt követő 60 napon belül köteles megfizetni, hogy az Eladónak mint Bérlőnek a Kis Virág Cukrászdára fennálló bérleti jogviszonya megszüntetésre került. A vételárát általános forgalmi adó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés j) pontja és a Felek egyező előadása alapján nem terheli.

A fizetés a felszámoló Csabaholding Kft. nevéen lévő CIB Bank 10700165-04411402-52000001 számú bankszámlájára történik.

3. Az alábbi bekezdésben foglaltak kivételével – az ingatlan per és tehermentes, a felszámolónak nincs tudomása az ingatlannal kapcsolatosan más személy által támasztott igényről.

Az ingatlant terheli az ingatlan-nyilvántartásba 39692/2001.02.21. ügyszámon és ranghelyen a Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata (törzsszám: 15484000, cím: 6720 Szeged, Széchenyi tér 9-11.) javára bejegyzett elővásárlási jog.

.....  
 Virág Cukrászda Vendéglátó és Kereskedelmi Kft. „f.a.” Eladó  
 képviseli Horváth Attila felszámolóbiztos

.....  
 Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata Vevő  
 képviseli Dr. Botka László polgármester

Dr. Martonfi Pál  
 Jogtanácsos  
 Szeged Megyei Jogú Város  
 Polgármesteri Hivatal  
 6720 Szeged, Széchenyi tér 10.

Az ingatlant terheli továbbá az INTER-EURÓPA BANK NYRT. (törzsszám: 10139327, cím: 1054 Budapest, szabadság tér 15.) javára 50.000.000.- Ft és járulécai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba 79755/2007.10.18. ügyszámon és ranghelyen bejegyzett jelzálogjog, a szintén az INTER-EURÓPA BANK NYRT. javára 1.100.000.- EUR és járulécai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba 79759/2007.10.18. ügyszámon és ranghelyen bejegyzett jelzálogjog, valamint szintén az INTER-EURÓPA BANK NYRT. javára 300.000.- EUR és járulécai a mindenkori forint ellenértéke erejéig az ingatlan-nyilvántartásba 79764/2007.10.18. ügyszámon és ranghelyen bejegyzett jelzálogjog.

A Csódtv. 38. § (4) bekezdése szerint az ingatlanon fennálló jelzálogjog az értékesítéssel megszűnik, a szükségessé vált törlést az ingatlan-nyilvántartásban a felszámoló által megküldött értékesítési jegyzőkönyv vagy az adásvételi szerződés alapján az ingatlanügyi hatóság, illetve a jelzálogjogot nyilvántartó más szervezet végzi. Ez alapján a Felek kéri, hogy a fent megjelölt jelzálogjogokat a Vevő tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozat benyújtásakor a Tisztelt Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásból törölni szíveskedjék.

Az Eladó és a Vevő a megszűnő jelzálogok ranghelyét fenntartani nem kívánják.

Ezen felül az ingatlant terheli a Szeged Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (cím: 6720 Szeged, Széchenyi tér 10.) javára 5.326.416.- Ft és járulécai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba 44176/2009.03.25. ügyszámon és ranghelyen bejegyzett végrehajtási jog.

A Cstv. 38. § (1) bekezdés alapján az adós ingatlanán fennálló végrehajtási jog a felszámolás kezdő időpontjában megszűnik. Ezen jogszabályhely alapján a Felek kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy a fent megjelölt végrehajtási jogot az ingatlan-nyilvántartásból törölni szíveskedjék.

4. Az Eladó tulajdonjogát a vételár teljes összegének megfizetéséig fenntartja. A Felek jelen szerződés alapján egyezően kéri a Tisztelt Földhivatalt az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét bejegyezni!

Az Eladó az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg elkészített tulajdonjog lemondó nyilatkozatot letétbe helyezi Dr. Óvári Judit egyéni ügyvédnél (6721 Szeged, Lechner tér 15., ügyvédi igazolvány szám: 102501) a jelen szerződés 4. sz. mellékletét képező letéti szerződés szerint. A Felek kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy amennyiben a Vevő kezdeményezi a tulajdonjog lemondó nyilatkozat benyújtásával tulajdonjogának bejegyzését az ingatlanra, azt vétel jogcímen szíveskedjen bejegyezni.

5. A birtokba adás a vételár teljes összegének megfizetését követő 2. munkanapon történik. A Vevő az ingatlannak a birtokba adás időpontjától kezdve húzza hasznait és viseli terheit, és viseli az ingatlanban bekövetkezett, másra át nem hárítható károkat.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a közüzemi szerződések a Vevő nevére átírára kerüljenek, és a Vevőnek az ezzel kapcsolatos ügyintézésre meghatalmazást ad, a birtokba adás alkalmával készült jegyzőkönyvben rögzített fogyasztásmérő óraállások alapján.

.....  
 Virág Cukrárszda Vendéglátó és  
 Kereskedelmi Kft. „f.a.” Eladó  
 Ellenjegyzem:  
 képviseli Horváth Attila felszámoló

.....  
 Szeged Megyei Jogú Város  
 Önkormányzata Vevő  
 képviseli Botka László polgármester

.....  
 Dr. Martonosi Éva  
 Jogtanácsos  
 Szeged Megyei Jogú Város  
 Polgármesteri Hivatala  
 6720 Szeged, Széchenyi tér 10.

A Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan bérbeadásra került a Virág Cukrászda és Kávéház Üzemeltető és Tanácsadó Kft. (székhely: 1011 Budapest, Gyorskocsi u. 12., adószám: 14719907-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-916706) részére, ezen ténnyről az Eladó előzetesen szóban tájékoztatta a Vevőt. Ezen bérleti szerződést a Csabaholding Kft. felszámoló felmondta a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján azonnali hatállyal. A Virág Cukrászda és Kávéház Üzemeltető és Tanácsadó Kft. bérlő levelet írt arról, hogy nem fogadja el az azonnali hatályú felmondást. Ezen levelet az Eladó a Vevő részére előzetesen bemutatta.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Virág Cukrászda és Kávéház Üzemeltető és Tanácsadó Kft.-vel szemben a tulajdonosi jogokat (beleértve a birtoklás jogának érvényesítését) a birtokba adást követően Vevő fogja érvényesíteni, az Eladóval szemben a Vevő a Virág Cukrászda és Kávéház Üzemeltető és Tanácsadó Kft.-vel kapcsolatosan semmilyen szavatossági vagy egyéb jogot nem érvényesít. Ez nem jelenti azt, hogy az Eladó nem lenne jogosult a Virág Cukrászda és Kávéház Üzemeltető és Tanácsadó Kft.-vel kapcsolatosan bármilyen jogot, különösen tulajdonosi jogot tulajdonjogának megszűnéséig érvényesíteni, csak azt jelenti, hogy a Vevővel szemben ez nem kötelezettsége, és azt tőle a Vevő nem követelheti.

Az Eladó az adásvételi szerződés megkötésekor a Vevő részére átadja a bérleti szerződést, annak felmondásáról szóló nyilatkozatot, valamint a bérlőnek a felmondásra adott válaszát tartalmazó dokumentumot.

A birtokba adásig a Felek együttműködnek a felmondás érvényességének megállapítása iránti eljárás megindításában.

6. A jogszabályokban meghatározott egyéb okokon túl a Felek az alábbi esetekben is jogosultak jelen szerződéstől elállni:

- Ha a Vevő 30 napon túli fizetési késedelembe esik.
- Ha bármelyik fél lényeges szerződésszegést, a másik féltől annak megszüntetésére vonatkozó írásbeli felhívás részére való megküldését követő 15 napon túl is fenntart.
- Ha az Eladónak mint bérlőnek a Kis Virág Cukrászdára fennálló bérleti joga az annak átruházására vonatkozó megállapodás megkötését követő 60 napon belül nem kerül megszüntetésre.
- Ha bármelyik fél jogosulttá válik elállni a bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodástól.

Az elállás a szerződést felbontja keletkezésére visszamenőleges hatállyal, és az eredeti állapot helyreállításának van helye, de az ajánlati biztosíték tekintetében a jelen szerződésben foglaltakat alkalmazni kell, azokat is amelyek az ajánlati biztosíték elvesztésére vonatkoznak.

7. Az ingatlant, annak állagát és használati viszonyait a Vevő képviselője megtekintette és megismerte.

8. A Felek a jelen jogügylettel kapcsolatos adózási és illetékfizetési szabályokkal tisztában vannak.

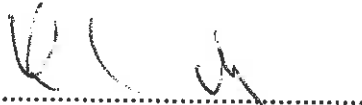
.....  
 Virág Cukrászda Vendéglátó és Kereskedelmi Kft. „f.a.” Eladó  
 Ezen jegyzem: Szeged, 20.....  
 képviseli Horváth Attila felszámolóbiztos


.....  
 Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata Vevő  
 képviseli Dr. Botka László polgármester

Dr. Martonosi Éva  
 Jogtanácsos  
 Szeged Megyei Jogú Város  
 Polgármesteri Hivatal  
 6720 Szeged, Széchenyi tér 10.

9. Az Eladó belföldi cégjegyzékbe bejegyzett magyarországi székhelyű gazdasági társaság, és felszámolás alatt áll.
10. A Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Martonosi Éva 6720 Szeged, Széchenyi tér 11. székhelyű, a Csongrád Megyei Bíróságnál 589 lajstromszám alatt bejegyzett jogtanácsost bízzák meg, továbbá meghatalmazzák, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatal előtti hatósági eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. A szerződéskötéskor az Eladó csatolja a képviseleti jogot igazoló cégkivonatot és eredeti aláírási címpéldányt.
11. A Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozataikat átadott, vagy a másik Félnak a jelen szerződésben szereplő székhelyére, a cím más belföldi címre való megváltozása esetén a másik Fél által írásban közölt megváltozott belföldi székhely címre ajánlott levélként feladott, vagy egyéb módon megküldött nyilatkozattal gyakorolhatják. A fentieknek megfelelően ajánlott levélként postára adott küldemény a feladástól számított ötödik napon a másik félhez megérkezett, joghatályos nyilatkozatnak tekintendő. Az Eladónak szóló nyilatkozatokat a felszámoló székhelyére kell megküldeni.
12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.
13. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Virág Cukrászda Vendéglátó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság „felszámolás alatt” felszámolási eljárása kapcsán a felszámolást elrendelő bírósághoz a jelen szerződésre esetlegesen kiható hatályú kifogás érkezett, amelynek elbírálása a szerződés aláírásának napján még nem történt meg.
14. A jelen szerződés tartalmazza a Felek által előadottakat és lényegesnek ítélteteket. A jelen irat összes aláírója az ellenjegyző jogtanácsos figyelmeztetése alapján is, a jelen iratot elolvasta, az összes aláíró által aláírt és a jogtanácsos által ellenjegyzett okirat legalább egy eredeti példányát átvette.


Szeged, 2010. március 26.

  
 .....  
**Virág Cukrászda Vendéglátó és  
 Kereskedelmi Kft. „f.a.” Eladó**  
 képviseli Horváth Attila felszámolóbiztos

  
 .....  
**Szeged Megyei Jogú Város  
 Önkormányzata Vevő**  
 képviseli Dr. Bejta László polgármester

Ellenjegyzem:

Szeged, 2010. 03. 26. napján



Dr. Martonosi Éva  
 Jogtanácsos  
 Szeged Megyei Jogú Város  
 Polgármesteri Hivatal  
 6720 Szeged, Széchenyi tér 13.



1/1

## TÁRSASHÁZALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

#### Általános rendelkezések

A Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló Szeged, Széchenyi tér 17. - Klauzál tér 1. faházszámú, a földhivatali ingatlannyilvántartásban I. ker. 4042 sz. tulajdoni lapon 3862 hrsz-on 1905 m<sup>2</sup> területtel felvett ingatlant a Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 314/1994. /VII.28./ Kgy. sz. határozatával megbízott INLAK Ingatlanközvetítő, Lakásgazdálkodási és Vagyonértékelő KFT társasházzá alakítja.

A társasházzá alakításra a házingatlannak a módosított 1993. év LXXVIII. tv és a 17/1994./IV.26./ Kgy. sz. határozat alapján való értékesítése előzményeként, az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései szerint kerül sor. Az alapító okirat tervezetének előkészítésében a leendő tulajdonostársak is részt vettek.

Ezen alapító okirat a létrejövő társasház egyes részeit természetben megosztva, önálló ingatlanként, külön tulajdonként veszi számba, más részeit pedig a tulajdonostársak / külön tulajdonának arányában számított/ közös tulajdonába rendeli.

Az ingatlannak ez a felosztása és a tulajdonostársak egymás közötti viszonya az alábbiak szerint alakul:

II.

Közös tulajdonban maradó részek

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a mellékelt tervrajzon és műleírásban szereplő, feltüntetett építményrészek és telek.

- I. Telek 1905 m<sup>2</sup>
- II. Alap - és felmenő falak, pillérek, kémények, szellőzőkürtök;
- III. A közbenső földem a közös tulajdoni, valamint a közös és külön tulajdonú részek között, burkolat nélkül;
- IV. Tetőszerkezet az összes bádogos szerkezettel, csapadék-elvezető csatornákkal;
- V. A külső homlokzat vakolással, lábazattal;
- VI. Közös helyiségek vakolattal, burkolattal;
- VII. Csatorna alap -és ejtóvezeték a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékekéig;
- VIII. Víz alap -és felszálló vezeték a külön tulajdoni részek leágazó szelepéig;
- IX. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni részek árammérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései;
- X. Gáz alap -és felszálló vezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőjéig;
- XI. TV antenna berendezés az antennafejekkel, az antenna árbóccal, a kikötésekkel, erősítőkkel, kábelhálózattal;
- XII. Az összes olyan itt meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgy, amely a közös építményrendszeren és területeken található.

- XIII. A földszinti alaprajzon II. számmal jelölt szárazkapu bejáró  $55.30 \text{ m}^2$  területtel;
- XIV. Az I. emeleti alaprajzon 2.25 számmal jelölt világítóudvar  $13.09 \text{ m}^2$  területtel;
- XV. A II. emeleti alaprajzon  
3.18 számmal jelölt  $9,40 \text{ m}^2$  és  
3.19 számmal jelölt  $3,18 \text{ m}^2$  világítóudvar;
- XVI. A padlástéri alaprajzon 4.01/B számmal jelölt világítóudvar  $12.58 \text{ m}^2$  területtel.

A közös tulajdon  $1000/1000$  rész eszmei hányadból áll. A közös tulajdon a tulajdonostársakat külön tulajdonuk arányában illeti meg.

A külön tulajdonon belül az egyéb külön tulajdoni részekhez képest a pince  $0,6$ , a padlástér  $0,5$  egységet jelent.

### III.

#### Külön tulajdonba kerülő részek

Az értékesítés után az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább felsorolásra kerülő ingatlanrészek.

1.számú,  $3.435,09 \text{ m}^2$  ( $2.804,899 \text{ m}^2$ ) területű társasházi külön tulajdoni egység a pince alaprajzon 0.26, valamint 0.01-0.16 számmal jelölt, összesen  $469,04 \text{ m}^2$  területű helyiségcsoport,

A földszinti alaprajzon 1.01-1.16 és I/1. számmal jelölt helyiségcsoport összesen  $598,87 \text{ m}^2$  területtel,

az I. emeleti alaprajzon 2.01 - 2.14, továbbá 2.26 számmal jelölt helyiségcsoport, összesen 726,34 m<sup>2</sup> területtel,

a II. emeleti alaprajzon 3.01 - 3.11 számmal jelölt helyiségcsoport, összesen 755,69 m<sup>2</sup> területtel,

a padlástéri alaprajzon 4.01 - 4.02 számmal jelölt 885,15 m<sup>2</sup> területrész  
a közös tulajdonban maradó részekből 604/1000-ed részilletősséggel.

2. számú a 881,76 m<sup>2</sup> /705,796 m<sup>2</sup>/ területű társasházi külön tulajdoni egység a

pince alaprajzon 0.17 - 0.25 számmal jelölt, összesen 439,91 m<sup>2</sup> területű helyiségcsoport,

a földszinti alaprajzon 1.17 - 1.26 számmal jelölt, összesen 441,85 m<sup>2</sup> területű helyiségcsoport

a közös tulajdonban maradó részekből 152/1000-ed részilletősséggel.

3. számú az 1.334,08 m<sup>2</sup> /1.097,62 m<sup>2</sup>/ területű

a földszinti alaprajzon 1.28 számmal jelölt lépcsőtér 27,20 m<sup>2</sup> területtel

az I. emeleti alaprajzon 2.11/A jelű közlekedő, 2.14/A jelű iroda és a 2.15 - 2.24 jelű helyiségcsoport, összesen 404 m<sup>2</sup> területtel,

a II. emeleti alaprajzon 3.10/A jelű közlekedő, a 3.11/A jelű iroda, valamint a 3.12 - 3.17 jelű helyiségcsoport, összesen 429,96 m<sup>2</sup> területtel,

a padlástéri alaprajzon 4.01/A jelű padlástér rész  
472,92 m<sup>2</sup> területtel

a közös tulajdonban maradó részekből 237/1000-ed  
részilletőséggel.

4. számú a 31,17 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség  
a földszinti alaprajzon 1.27 számmal jelölve, a  
közös tulajdonba maradó részekből 7/1000-ed rész-  
illetőséggel.

IV.

Ingatlanylevántartási rendelkezések

Az INLAK Ingatlanközvetítő, Lakásgazdálkodási és Vagyonértékelő KFT. /Szeged, Kelemen u.5./ mint megbízott a földhivatalnál kérni fogja, hogy a társasház alapítását az ingatlanylevántartásba jegyezze be. Ennek során a közös tulajdonban maradó részeket a földrészlettel együtt a törzsbetétbe, míg az egyes külön tulajdonba került részeket a közös tulajdonból hozzájuk tartozó hányadokkal együtt albetétekben, önálló ingatlanokként vegye nyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1./ A társasházban lévő, az előzőekben külön tulajdonként felsorolt helyiségcsoportok a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Ezeket önálló ingatlanoknak kell tekinteni a tőlük különválaszthatatlan közös tulajdoni illetőséggel együtt. A társasházi külön tulajdonnal tulajdonosa szabadon rendelkezik, azt elidegenítheti, átörökítheti, megterhelheti, használatát másnak átengedheti.

A tulajdonostársakat egymás társasházi tulajdonára elővásárlási jog nem illeti meg.

2./ A közös tulajdonba maradó ingatlanrészeket a hozzájuk tartozó felszereléseket mindegyik tulajdonostárs használhatja rendeltetésszerűen, a többi tulajdonostárs jogos érdekeinek sérelme nélkül.

A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat az ingatlanrészek közös tulajdoni jellegén.

3./ A tulajdonos köteles ingatlanátjő karban tartani.

A külön tulajdonban lévő részeken csak a tulajdonostársak beleegyezésével lehet változtani, kivéve ha a tervezett változtatás az építmény állagát és a többi tulajdonostárs jogos érdekét nem sérti. A kizárólagos tulajdonban lévő építményrészek, berendezések, felszerelések karbantartásával, fenntartásával, felújításával járó költségek a tulajdonost terhelik.

A közös tulajdonban maradt ingatlanrészek fenntartási költségeit, közterheit, közüzemi díjait, a karbantartásuk vagy helyreállításuk, felújításuk költségeit a tulajdonostársak tulajdoni illetőségek arányában kötelesek viselni, kivéve ha a közgyűlés állapít meg ettől eltérő mértéket.

A közös tulajdonban maradó ingatlanrészek felújításának fedezetéül a tulajdonostársak felújítási alapot kötelesek létrehozni. Ennek mértékét a közgyűlés határozza meg.

A közös költségek időszakonkénti összegéről, a befizetések esedékességéről a közgyűlés dönt. E döntés alapja a közgyűlés által elfogadott éves költségvetés.

4./ A társasház közösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

A közgyűlés a társasházi közösség legfőbb ügyintéző szerve. Évente legalább egyszer, egyébként a szükségeshez képest hívja össze a

közös képviselő. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. E kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt, azonos tárgyban összehívott közgyűlés a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül határozatképes. A tulajdonostársakat szavazati jog a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza, kivéve ha erről az 1977. évi 11. tvr. másként rendelkezik.

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt - szavazattöbbséggel - a közgyűlés választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. Két közgyűlés közötti időszakban a végzett munkájáról beszámolni, továbbá éves költségvetést és éves elszámolást készíteni köteleles.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos teendők, valamint mindazon közös ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés nem tartott saját hatáskörébe.

A közös képviselő a társasházközösség ügyeiben eljárva a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat. Képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint hatóságok és más szervek előtt.



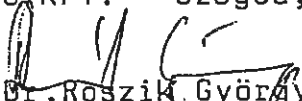
A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazása alapján a képviselővel ügyvédet is megbízhat.

E társasháztulajdonra az 1977.évi 11.tvr-ben és az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk.rendelkezései az irányadók.

Ezen alapító okiratban foglalt rendelkezések valamennyi tulajdonostársra és jogutódaira is kötelező erejűek.

Szeged, 1994.november 15.

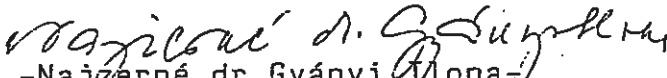
Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából az INLAK -Ingatlanközvetítő, Lakásgazdálkodási és Vagyonértékelő KFT. - Szeged, Kelemen u.5.

  
-Dr. Rószik György-  
ügyvezető igazgató

INLAK  
Ingatlanközvetítő, Lakásgazdálkodási és  
Vagyonértékelő KFT.  
Szeged, Kelemen u. 5.

3

Ellenjegyezte:

  
-Najzerné dr. Gyányi Ilona-  
jogtanácsos

Előttünk mint tanuk előtt:

*Mendelbaba Károly*  
Szeged, Kelemen u. 5.  
*Pluta Ferenc*  
Szeged, Kelemen u. 5.

## Munkalap1

ESZKÖZKÉNT NYILVÁNTARTOTT ÉPÜLETTARTOZÉKKÉNT BEÉPÍTETT VAGYONTÁRGYAK	
ZARTTERÜ EMLŐ +SZERELÉS	1 ételliit /épülettartozék
KÉTMEDENCES MOSOGATÓ	1 beépített, épülettartozék
MOSOGATÓCSAP C33	1 beépített /épülettartozék
GRUNDFOS SZIVATTYÚ MAO-NH 32	1 beépített épülettartozék
ZÖLD SZALON BÚTOROZÁSA	1 beépített belsőépítészetként épülettartozék
HANGTECHNIKA	1 beépített "helyreszerelt" rendszer
ZENI KEVERŐPULT	1 beépített "helyreszerelt" rendszer
TELEFONHÁLÓZAT	1 beépített "helyreszerelt" rendszer
VAGYONVÉDELMI RENDSZER	1 beépített "helyreszerelt" rendszer

## Virág Cukrászda Kft. f.a. Eszközök

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ	Db		
<b>1311. Termelő gépek berendezések</b>				
1 SZS-250 SZELETELŐ SG.		1	kiegészítő adapter	
2 HUSÓRLÓ SEGÉDGEP		1	kiegészítő adapter	
3 HABVERŐ SEGÉDGEP		1	kiegészítő adapter	
4 MH-60-A HABVERŐGÉP		1	kiegészítő adapter	
5 MH-40A HABVERŐGÉP		1	kiegészítő adapter	
6 JETWIP/G		1	selejt, üzemképtelen	
7 TEJSZÍN EMUGÁLÓ /Carpiggiani		1	üzemképes, jó	
8 ASZTALI SALÁTÁS H.F.		1		
9 JÉGKOCKAGÉP /AD80 SIMAG		1	üzemképes, jó	
10 KÁVÉS SNACK ALSÓP /koracél		1	jó állapotú	
11 HÜTÖTT ALSÓPULT		1	koracél "kézi" hűtő, üzemképes	konyha
12 BEÉPÍTHETŐ ALSÓCELLA		1	sütő kiegészítő, üzemképes	
18 POHÁRMOSÓGÉP /VINTO ELFRAMO		1	mosogatógépre adaptálva, üzemképes	mosogató
20 SÜTŐTÉRI TEPSITARTÓ Rácsok		1	rozsdamentes acél	
21 KELESZTŐ CELLA /CINAV		1	üzemképes, jó	cukrász üzem
22 NK 3 SÜTŐDOBOZOS E.K.		1	sütőkemence tartozék, ép, üzemképes	cukrász üzem
24 VENTIL HÜTŐSZEKRENY 400 L-ES /desszert		1	rozsdamentes acél	
25 TÉSztANYÚJTÓGÉP /SIGMA LM 6		1	üzemképes, jó	konyha
26 VENTIL HÜTŐ 400 L-ES /félkész termék		1	üzemképes	
27 MEDENCÉS MUNKAASZTAL A.P. /ELEKThERMAX		1	üzemképes	
28 FAGYASZTÓLÁDA		1		
29 ÁLLVÁNY		1	rozsdamentes acél	
30 THERMO HÜTŐ 50 L-ES		1	üzemképes	
31 ITALMIXER H.B.NR-936		1	botmixer, rozsdamentes	
35 GÁZASZTAL 4 ÉGŐS 2 RÁCSOS KGC /ELEKTROLUX		1	üzemképes	
36 HÜTÖTT MUNKAASZTAL		1	üzemképtelen	raktár, a konyha mellett
37 ROSTSÜTŐ, ASZTALI /CICA		1	üzemképes	konyhában lefóliázva
38 HÜTŐSZEKRENY 380 L /ELECTRONIC		1	fehér festett, üzemképes	
39 HÚSDARÁLÓ		1	rozsdamentes acél, üzemképes	
40 MUNKAASZTAL		1	rozsdamentes acél	konyha
41 GYÜMÖLCSPRÉS /CEDADO		1	rozsdamentes acél	söntés
42 SZENDVICSSÜTŐ /TECHNOSTAR		1		konyha
43 OLAJSÜTŐ		1		konyha
44 RÚDMIXER MP 450		1		
45 MOSOGATÓGÉP /VINTO		1		mosogató
46		1		

## Virág Cukrászda Kft. f.a. Eszközök

47	TECFRIGO SÜTEMÉNYES ÁLLÓHŰTŐ	1	üzemképes	
49	ÍVELT ÜVEGFALÚ HŰTŐVITRIN	1	üzemképtelen, használatra alkalmatlan, alkatrészként felhasználható	
50	GTE 3700 LIEBHERR HŰTŐLÁDA	1	tolótetős, üzemképes	
51	ZUCHELLI G. SÜTŐKEMENCE	1	üzemképes	cukrászüzem
52	CIMAR FORNI MO T516 ELEKTROMC	1	jó esztétikai, és műszaki üzemállapotú berendezés	
53	SIEMENS MOSÓGÉP	1	javítás alatt áll, üzemképtelen	
<b>141. Üzemi gép berendezés</b>				
54	SONY CDP-XEZ CD LEJÁTSZÓ	1		
55	IPARI PORSZÍVÓ SQ450-11	1		
56	PADLÁB EN-GJL-200	1		
57	NAPERNYÓTARTÓ ÁLLVÁNY	1		
58	TISZTÍTÓBERENDEZÉS HOME CLEANE	1		zöld szalon
59	MOBIL KLÍMA	1		
62	ZONGORA DIGITÁLIS	1		
63	FÉNYKÉPEZŐG. DIG. PENTAX	1		
64	SZÖNYEG KÜLTÉRI	1		
65	NÖVÉNYEK	1		
66	TARTÁLY AF E 200 L-ES	1		
67	KONTÉNER 12 SZEMÉLYES	1		
68	KONTÉNER 12 SZEMÉLYES	1		
69	ÖNTÖTT LÁBÚ KÁVÉHÁZI ASZTAL	27		
70	KÁVÉHÁZI FA FARAGOTT SZÉK	108		
71	NAPERNYÓ PONYVA 2 DB	1		
72	NAPERNYÓ PONYVA 15 DB	1		
73		1		
74	PANASONIC KXTCD700 TELEFON	1		
75	FOGAS THONET	1		
76	NOKIA GSM KÉSZÜLÉK	1		
77	SONY ERICSSON 2DB	1		

## LETÉTI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrésztől a*

**Virág Cukrászda Vendéglátó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt"**

(cégijegyzékszám: 01-09-687235, székhely: 1011 Budapest, Gyorskocsi utca 12., statisztikai jelzőszáma: 11998518-5610-113-01) a jelen szerződés aláírásánál képviseli a Csabaholding Kft. felszámoló (székhely: 1146 Budapest, Thököly út 59/A I/3.) által kinevezett Horváth Attila felszámolóbiztos) **mint Letevő/Eladó**  
(továbbiakban: Letevő/Eladó)

*másrészről a*

**Dr. Óvári Judit egyéni ügyvéd**

(ügyvédi igazolvány szám: 102501, lajstrom szám: 327, kamarai nyilvántartási szám: 16-017416)

Iroda: 6721 Szeged, Lechner tér 15.

**mint Letéteményes**

(továbbiakban: Letéteményes)

Valamint

**Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata** (6720 Szeged, Széchenyi tér 10-11.), képviseli Dr. Botka László polgármester; statisztikai jelzőszáma: 15484000-8411-321-06)

**mint Vevő**

(továbbiakban: Vevő)

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1./ Felek rögzítik, hogy Letevő/Eladó és Vevő között 2010. március 26. adásvételi szerződés jött létre Szeged I. kerület belterület 3862/A/2 hrsz.-ú ingatlan, természetben Szeged, Széchenyi tér 17. 2. sz. alatti üzlethelyiség (ún. Nagy Virág Cukrászda) vonatkozásában.

2./ Letevő átad az 1./ pontban írt szerződéshez kapcsolódóan Letéteményes részére 6 pld. tulajdonjog átszállására vonatkozó nyilatkozatot tartalmazó okiratot letétként. Letéteményes a letétet átveszi, elvállalja megőrzését.

3./ Letevő kiköti, hogy letéteményes a letétbe vett okirattól 4 példányt a Vevő részére adhat át kizárólag abban az esetben, ha a Vevő igazolja a Letevő/Eladó által kiadott azon nyilatkozat bemutatásával, hogy a Szeged I. kerület belterület 3862/A/2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában kötött 2010. március 26-i adásvételi szerződés szerinti vételár megfizetése teljes egészében megtörtént a Letevő/Eladó részére.


Letéteményes egyidejűleg a megmaradt 2 okirattól egy példányt köteles a Letevő/Eladó részére átadni, egy példányt pedig köteles megőrizni.

4./ Letéteményes a feltételeket tudomásul veszi, vállalja annak betartását, a letét megőrzését ingyenesen.

Felek a jelen szerződést mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

Szeged, 2010. március 26.

Virág Cukrászda Vendéglátó és Kereskedelmi  
Korlátolt Felelősségű Társaság „f.a.”  
Képv.: Csabaholding Kft. felszámoló  
Horváth Attila felszámolóbiztos  
Letevő/Eladó

  
Szeged MKVáros Önkormányzata  
Képv.: dr. Botka László polgármester  
Vevő

*Dr. Óvári Judit*  
*Dr. Óvári Judit*

*Dr. Óvári Judit*  
Dr. Óvári Judit ügyvéd  
Letéteményes

**DR. ÓVÁRI JUDIT**  
ügyvéd  
6721 Szeged, Lechner tér 15.  
Tel./fax: (62) 552-317, 552-318

# MEGÁLLAPODÁS BÉRLETI JOG ÁTRUHÁZÁSÁRÓL

Amely létrejött egyrészről: **Virág Cukrászda Vendéglátó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt"** (székhely: 1011 Budapest, Gyorskocsi utca 12., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-687235, a jelen szerződés aláírásánál képviseli a Csabaholding Kft. felszámoló (székhely: 1146 Budapest, Thököly út 59/A I/3.) által kinevezett Horváth felszámolóbiztos), mint **Bérlő,**

másrészről: **Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 6720 Szeged, Széchenyi tér 10-11., statisztikai számjel: 15484000-8411-321-06, a jelen szerződés aláírásánál képviseli Dr. Botka László polgármester), mint **Jogszerző,**

a továbbiakban együttesen, **Felek** között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

## Preambulum

Az Eladó felszámolója által kiírt nyilvános pályázatban együttes értékesítésre került kiírásra a Szeged I. kerület 3862/A/2 hrsz.-ú üzlethelyiség (Nagy Virág Cukrászda) ingatlan tulajdonjoga, és a Szeged Megyei Jogú Város tulajdonában álló Szeged I. kerület 3869/A/19 hrsz.-ú üzlethelyiség (Kis Virág Cukrászda) ingatlan bérleti joga, mivel a hosszú együttes működtetés miatt azok gazdasági egységet képeznek, erre tekintettel egységet képezőnek kell tekinteni a Nagy Virág Cukrászdára vonatkozó jelen adásvételi szerződést (a továbbiakban: adásvételi szerződés) és a Kis Virág Cukrászdára vonatkozó bérleti jog átruházásáról szóló megállapodást (a továbbiakban: bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodás).

A Jogszerző a Nagy Virág Cukrászdára vonatkozó elővásárlási jogának gyakorlása miatt köti meg a jelenlegi megállapodást.

1. Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Szeged I. kerület, belterület 3869/A/19 hrsz. alatti, Szeged, Klauzál tér 8. szám alatti, közismert nevén Kis Virág Cukrászda ingatlan, melyre a Bérlő a tulajdonossal illetve képviselőjével határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötött, amelyben a Bérbeadó vállalta, hogy 2020. január 1. napjáig a bérleti jogviszonyt rendes felmondással nem szünteti meg. A bérleti szerződés 2005. október 21-én egységes szerkezetbe foglalásra került, ezen okiratot a Felek ismerik.

2. Az 1. pontban megjelölt ingatlan bérleti jogát a Bérlő átruházza a Jogszerzőre 20.000.000-Ft, azaz húszmillió forint + 25 % ÁFA, összesen bruttó 25.000.000-Ft ellenérték (a továbbiakban: ellenérték) megfizetése ellenében, melyből 20.000.000,-Ft a Bérlő részére kerül megfizetésre, a fennmaradó 5.000.000,-Ft ÁFA összeget a Jogszerző közvetlenül fizeti meg az adóhatóságnak az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142.§ (1) bekezdés g) pontjában foglaltak alapján.

A Jogszerző a Nagy Virág Cukrászdára vonatkozó adásvételi szerződés alapján megfizet 25.000.000-Ft ajánlati biztosítékot, ebből 20.000.000-Ft összeget az adásvételi szerződés, 5.000.000-Ft-ot pedig a bérleti jog átruházás ajánlati biztosítékaként. A 25.000.000-Ft ajánlati biztosíték összegéből 20.000.000,-Ft-ot a jelen megállapodás szerinti ellenérték megfizetésére a Bérlő számolhatja el. Ha a Jogszerző a Nagy Virág Cukrászda vételárát teljes egészében megfizette, és az adásvételi szerződésből vagy a jelen megállapodásból eredő más tartozása a Bérlő felé nincs, az ajánlati biztosíték összegéből 20.000.000,-Ft-ot a Kis Virág Cukrászda bérleti jog ellenértékének megfizetésére elszámoltnak kell tekinteni, a fennmaradó 5.000.000,-Ft-ot a Nagy Virág Cukrászda vételárába kell beszámítani.



A Jogszerző elveszti a jelen megállapodásra megfizetett 5.000.000-Ft ajánlati biztosítékot a következő esetekben:

- Ha a jelen megállapodás nem megy teljesedésbe, és a Jogszerző nem tudja bizonyítani, hogy az neki nem felróhatóan történt
- Ha nem fizeti meg a Nagy Virág Cukrászda adásvételi szerződés szerinti teljes vételárat, és nem tudja bizonyítani azt, hogy ez a Bérlőnek felróható okból történt. Ez esetben nem védekezhet a Jogszerző azzal, hogy a vételár megfizetésének elmaradása nem neki, hanem más személynek például banknak róható fel, mert a vételár megteremtése a Jogszerző kockázati körébe tartozik.

A bérleti jog átruházás nem terjed ki a Bérlő tulajdonában álló olyan egyéb dolgokra, eszközökre, ami a bérleményben található, mert azt a felszámoló külön adásvételi szerződéssel értékesíti. Ezen külön dolgokról, eszközökről készült lista, amelyek nem tárgyai a jelen megállapodásnak, a jelen megállapodás 1. sz. mellékletét képezi, és azt a felek külön is egyeztetik.

3. A jelen megállapodás alapján a bérleti jognak a Jogszerzőre történő átruházásának feltétele, hogy a Nagy Virág Cukrászda vételára teljes összegének a Bérlő részére megfizetésre kerüljön, és ezt a Bérlő írásban igazolja. A Nagy Virág Cukrászda vételára teljes összegének megfizetését követő munkanapon a Bérlő köteles a Vevő részére kiadni az arról szóló igazolást.

4. A birtokba adás a Nagy Virág Cukrászda vételára teljes összegének megfizetését követő munkanapon történik.

A Jogszerző tudomással bír arról, hogy az ingatlan albérletbe adásra került a Virág Cukrászda és Kávéház Üzemeltető és Tanácsadó Kft. (székhely: 1011 Budapest, Gyorskocsi u. 12., adószám: 14719907-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-916706) részére. Ezen albérleti szerződést a Csabaholding Kft. felszámoló felmondta a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján azonnali hatállyal. A Virág Cukrászda és Kávéház Üzemeltető és Tanácsadó Kft. bérlő levelet írt arról, hogy nem fogadja el az azonnali hatályú felmondást.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Virág Cukrászda és Kávéház Üzemeltető és Tanácsadó Kft.-vel szemben a bérlői jogokat (beleértve a birtoklás jogának érvényesítését) a birtokba adást követően Jogszerző fogja érvényesíteni, a Bérlővel szemben a Jogszerző a Virág Cukrászda és Kávéház Üzemeltető és Tanácsadó Kft.-vel kapcsolatosan semmilyen szavatossági vagy egyéb jogot nem érvényesít. Ez nem jelenti azt, hogy a Bérlő nem lenne jogosult a Virág Cukrászda és Kávéház Üzemeltető és Tanácsadó Kft.-vel kapcsolatosan bármilyen jogot, különösen a birtoklás jogát érvényesíteni, csak azt jelenti, hogy a Jogszerzővel szemben ez nem kötelezettsége, és azt tőle a Jogszerző nem követelheti.

A Bérlő jelen megállapodás megkötésekor a Jogszerző részére átadja az albérleti szerződést, annak felmondásáról szóló nyilatkozatot, valamint az albérlőnek a felmondásra adott válaszát tartalmazó dokumentumot.

A birtokba adásig a Felek együttműködnek a felmondás érvényességének megállapítása iránti eljárás megindításában.

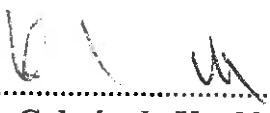
5. A jogszabályokban meghatározott egyéb okokon túl a Felek az alábbi esetekben is jogosultak jelen szerződéstől elállni:


- Ha a Jogszerző 30 napon túli fizetési késedelembe esik.
- Ha bármelyik fél lényeges szerződésszegést, a másik féltől annak megszüntetésére vonatkozó írásbeli felhívás részére való megküldését követő 15 napon túl is fenntart.
- Ha a Bérlőnek a Kis Virág Cukrászdára fennálló bérleti joga az annak átruházására vonatkozó megállapodás megkötését követő 60 napon belül nem kerül megszüntetésre.
- Ha bármelyik fél jogosulttá válik elállni az adásvételi szerződéstől.

Az elállás a szerződést felbontja keletkezésére visszamenőleges hatállyal, és az eredeti állapot helyreállításának van helye, de az ajánlati biztosíték tekintetében a jelen szerződésben foglaltakat alkalmazni kell, azokat is amelyek az ajánlati biztosíték elvesztésére vonatkoznak.

6. A bérleményt a Jogszerző ismeri, annak állagát és használati viszonyait megismerte.
7. A Felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Martonosi Éva 6720 Szeged, Széchenyi tér 11. székhelyű, a Csongrád Megyei Bíróságnál 589 lajstromszám alatt bejegyzett jogtanácsost bízzák meg.
8. A Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozataikat átadott, vagy a másik Félnek a jelen szerződésben szereplő székhelyére, a cím más belföldi címre való megváltozása esetén a másik Fél által írásban közölt megváltozott belföldi székhely címre ajánlott levélként feladott, vagy egyéb módon megküldött nyilatkozattal gyakorolhatják. A fentieknek megfelelően ajánlott levélként postára adott küldemény a feladástól számított ötödik napon a másik félhez megérkezett, joghatályos nyilatkozatnak tekintendő. A Bérlőnek szóló nyilatkozatokat a felszámoló székhelyére kell megküldeni.
9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyv és a Lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
10. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Virág Cukrászda Vendéglátó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság „felszámolás alatt” felszámolási eljárása kapcsán a felszámolást elrendelő bírósághoz a jelen megállapodásra esetlegesen kiható hatályú kifogás érkezett, amelynek elbírálása a szerződés aláírásának napján még nem történt meg.
11. Jelen megállapodás azt követő első munkanapon lép hatályba, amikor a Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének 15/2000. (III. 31.) Kgy. rendelete alapján a bérleti jogviszony a Bérló és a Bérbeadó között megszüntetésre került.
12. A jelen szerződés tartalmazza a Felek által előadottakat és lényegesnek ítélteteket. A jelen irat összes aláírója az ellenjegyző jogtanácsos figyelmeztetése alapján is, a jelen iratot elolvasta, az összes aláíró által aláírt és a jogtanácsos által ellenjegyzett okirat legalább egy eredeti példányát átvette.

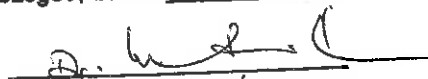
Szeged, 2010. március 26.

  
.....  
**Virág Cukrászda Vendéglátó és  
Kereskedelmi Kft. „f.a.” Bérló**  
képviseli Horváth Attila felszámolóbiztos

  
.....  
**Szeged Megyei Jogú Város  
Önkormányzata Jogszerző**  
képviseli Dr. Botka László polgármester

Ellenjegyzem:

Szeged, 2010. 03. 26. napján

  
.....  
Dr. Martonosi Éva  
Jogtanácsos  
Szeged Megyei Jogú Város  
Polgármesteri Hivatal  
6720 Szeged, Széchenyi tér 11.



## Munkalap1

MEGNEVEZÉS BRUTTÓ	Db	
<b>1311. Termelő gépek berendezések</b>		
BELSŐ SAROKELEM A.T.	1	bontott
KASSZAPULT ZÁRHATÓ F.	1	bontott
BELSŐ SAROKELEM A.T.	1	bontott
KÜLSŐ SAROKELEM A.T.	1	bontott
SEMLEGES SÖRÖSPULT	1	üzemen kívül, állapota nem ismert
KETLÁNGOS ASZTALI GÁZTŰZH.	1	
NÉGYLAPOS ASZTALI VILLAMOS TŰZHELY	1	üzemen kívül, állapota nem ismert
SÜTEMÉNYES VITRIN A.2RSCA /MULTISYSTEM	1	üzemen kívül
SÜTEMÉNYES VITRIN A.3RSCA /MULTISYSTEM	1	üzemen kívül
SÜTEMÉNYES VITRIN A.6RSCA /ORION	1	2 egységes, üzemben kívül
PASTOCHEF 55 KÁVÉFŐZŐ	1	
<b>141. Üzemi gép berendezés</b>		
ARTOS GA 2,8 FAGYLALT VITRIN	1	megbontva, üzemben kívül
KÖRÖS ÖLTÖZŐSZEKRÉNY	3	