



BUDAPEST FŐVÁROS
XIII. KERÜLET
ALPOLGÁRMESTERE

- 8 -



50389401

A.sz. melléklet

KÖZVETLEN KEZELÉSŰ INGATLANGAZDALKODÁS
IGAZGATÓSÁG

2015 JAN 26.

XIII-4/2015 ÉRKEZETT

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.

Budapest
Pozsonyi út 56.
1133

Pf: 708
1399

Alapanyag	7334/15
Értékelési érték	7334/2015 MN.
Munka	1
2015 JAN 23.	Terjed.
Szóló felvétel	
Számjegyző	Ügyintéző:

KkeG

Tisztelt Cím!

Tájékoztatom, hogy a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat, mint eladó és a Korall-Invest 2006 Ingatlanfejlesztési és Ingatlanforgalmazási Korlátolt Felelősségű Társaság, mint Vevő között 2015. január 16-án adásvételi előszerződés jött létre a Budapest XIII. kerület 25565 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest, XIII. kerület Pannónia u. 77-79. szám alatt található ingatlanra.

Jelen levülelemhez mellékelten megküldöm az adásvételi előszerződés egy másolati példányát.

Az ingatlanra vonatkozóan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Ezért kérem, hogy levelem kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozzanak arról, hogy a Magyar Állam kíván-e élni az elővásárlási jogával.

Kérem, hogy nyilatkozatukat a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Jogi Osztályának küldjék meg a tulajdonjog-változás bejegyzése érdekében.

Budapest, 2015. január 26.,

Dorszei Gyula



Ingyatlan adásvételi előszerződés

amely létrejött egyrészről

a **Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat** (képviseli: **Borszéki Gyula** alpolgármester, törzskönyvi azonosító: 735760; adószám: 15735760-2-41; KSH statisztikai számjele: 15735760-8411-321-01, 1139 Budapest, Béke tér 1.), mint **Eladó** (továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

a **Korall-Invest 2006 Ingatlanfejlesztési és Ingatlanforgalmazási Korlátolt Felelősségű Társaság**

képviseli: Lovas Tamás ügyvezető
statisztikai szám: 13639204-6810-113-01
adószáma: 13639204-2-41
cégjegyzékszám: 01-09-865657
székhely: 1016 Budapest, Lisznyai u. 15. III. em. 12.
mint **Vevő** (továbbiakban: **Vevő**)

együttes említésük esetén **Szerződő Felek** között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1. Az **Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatalánál a **25565** hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XIII. Pannónia u. 77-79. szám alatti 5865 m² telekterületű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**). Az **Ingatlanon** jelenleg használaton kívüli épületek vannak, az **Ingatlan** ingatlan-nyilvántartásban kivett óvoda művelési ágba sorolt. **Eladó** Képviselő-testülete az 50/2006.(IV.20.) számú határozatával döntött arról, hogy módosítja az akkori nevén 4. számú Napközi Otthonos Óvoda Alapító Okiratát, és a jelen adásvétel tárgyát képező **Ingatlanon** működő óvodát 2006. július 1. napjával megszünteti, az adásvétel tárgyát képező **Ingatlan** használati jogát megvonja az intézménytől. Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 28/2012.(VII.3.) önkormányzati rendelet 8.§ a) pontja alapján azok a vagyonelemek korlátozottan forgalomképesek, melyek az Önkormányzatok intézményei használatában vannak, vagy amelyet az Önkormányzat rendeletével korlátozottan forgalomképesé nyilvánít. Az adásvétel tárgyát képező **Ingatlan** 2006. július 1. napjától nincs önkormányzati intézmény használatában, és az Önkormányzat rendeletével sem nyilvánította korlátozottan forgalomképesé.
2. Az **Eladó** Képviselő-testülete a 130/2014.(XI.13.) számú határozatával döntött az 1. pontban leírt **Ingatlan** árverésen történő értékesítésről.
3. **Szerződő Felek** adásvételi előszerződést kötnek azzal, hogy a végleges adásvételi szerződést az **Ingatlanon** található felépítmények bontását követően az épületfeltüntetés megszüntetésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 15 napon belül kötik meg a jelen adásvételi előszerződésben meghatározott tartalommal. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a végleges szerződésben **Eladó** eladja, **Vevő** megveszi az 1. pontban leírt **Ingatlan** a jelen adásvételi előszerződés feltételei szerint.

.....
Borszéki Gyula
XIII. Ker. Önkormányzat
Eladó

.....
dr. Kiss-Szebeni Norbert
jogtanácsos

.....
Lovas Tamás
Korall-Invest 2006 Kft.
Vevő

4. **Vevő** az Ingatlan megvásárlására vonatkozó jogát a 2014. december 18. napján megtartott árverésen tett ajánlata szerint 725.000.000 Ft + 195.750.000 Ft Áfa, mindösszesen 920.750.000 Ft, azaz Kilencszázhuszmillió-hétszázötvenezer Forint áron nyerte el. **Szerződő Felek** az Ingatlan vételárát általános forgalmi adóval növelt összegben határozzák meg, mert a végleges adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy az Ingatlanon található épületeket a **Vevő** elbontja, így a végeleges adásvételi szerződésben a **Szerződő Felek** „kivett, beépítetlen terület” minősítésű építési telek tulajdonjogának átruházására kötnek szerződést, amely tulajdonjogának átruházását általános forgalmi adófizetési kötelezettség terheli.
5. **Vevő** a teljes vételárát az árverési kiírás 7.1.2. pontja alapján az adásvételi előszerződés megkötésének napját követő 6 hónapon belül, jelen pontban meghatározott időpontig köteles átutalással megfizetni az **Eladó** 11784009-15513003-06530000 számú letéti bankszámlájára. **Eladó** jogosult az adásvételi előszerződéstől elállni és a végeleges adásvételi szerződés megkötését megtagadni, ha a **Vevő** a jelen pontban meghatározott határidőn belül nem fizeti meg az ingatlan teljes vételárát. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Vevő** a nettó kikiáltási ár 10 %-ának megfelelő összeget, 60.000.000 Ft, azaz Hatvanmillió Forintot az árverési kiírás 5.1. pontjának megfelelően árverési biztosíték jogcímen megfizetett **Eladónak**.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az árverési kiírás 7.1.2. pontja alapján halasztott fizetési konstrukció esetén a **Vevő** köteles a biztosíték mértékét a vételár 20 %-ra kiegészíteni az előszerződés megkötésével egy időben. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az árverési kiírás 7.1.2. pontja alapján a **Vevő** a jelen szerződés megkötésével egy időben megfizetett **Eladó** 11784009-15513003-06530000 számú letéti bankszámlájára 85.000.000 Ft összeget. **Szerződő Felek** a **Vevő** által megfizetett mindösszesen 145.000.000 Ft, azaz Egyszáznegyvenötmillió Forint összeget az árverési kiírás 7.1.2. pontja alapján a végleges szerződés megkötésének elmulasztásával okozott károkat biztosító óvadéknak tekintik. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásának napján az óvadék összege kamat felszámítása nélkül visszajár a **Vevőnek**. **Vevő** a végeleges adásvételi szerződés napján köteles **Eladónak** megfizetni 145.000.000 Ft, azaz Egyszáznegyvenötmillió Forint vételárrészletet **Eladó** 11784009-15513003-06530000 számú letéti bankszámlájára.

Vevő köteles a vételárból fennmaradó 580.000.000 Ft, azaz Ötszáznyolcvanmillió Forint vételárrészletet legkésőbb **2015. július 10. napjáig** megfizetni **Eladó** 11784009-15513003-06530000 számú letéti bankszámlájára. Fizetési késedelem esetén **Vevő** a Ptk. 6:155. § szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles. 60 napot meghaladó késedelem esetén **Eladó** a szerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül elállhat.

A jelen pont szerint megfizetett vételár kizárólag akkor kerülhet átutalásra az **Eladó** 11784009-15513003-00000000 számú számlaszámára, ha

- a) a Fővárosi Önkormányzat és a Magyar Állam a jogszabályon alapuló, a jelen szerződés 7. pontjában meghatározott elővásárlási jogáról írásban lemondott, és a lemondó nyilatkozatot az **Eladó** a **Vevő** részére igazolható módon átadta, vagy a

.....
Borszéki Gyula
XIII. Ker. Önkormányzat
Eladó

.....
dr. Kiss-Szebeni Norbert
jogtanácsos

.....
Lovas Tamás
Korall-Invest 2006 Kft
Vevő

Fővárosi Önkormányzat és a Magyar Állam az elővásárlási jogáról a felszólítás kézhezvételétől számított 35 napon belül nem nyilatkozik,

- b) a **Szerződő Felek** a végleges adásvételi szerződést megkötötték és abban **Eladó** a **Vevő** javára szóló bejegyzési engedélyt megadta.
 - c) **Eladó** az Ingatlant **Vevő** birtokába adta,
 - d) **Vevő** írásban hozzájárul a vételár átutalásához a letéti számláról.
- 6 **Vevő** a szerződés tárgyát képező Ingatlant az árverési kiírásban foglaltak alapján, valamint az általa ismert és a helyszínen megtekintett állapotban vásárolja meg. **Vevő** megismerte az Ingatlan beépíthetőségére vonatkozó Budapest Főváros XIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatot, az ahhoz kapcsolódó előírásokat, megismerte továbbá az Ingatlan közműhelyzetét, a közműterkép adattartalmát, mindezeket tudomásul veszi, és a jelen adásvételi előszerződést ezek ismeretében köti. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Eladó** az Ingatlan beépítése során nem írja elő a távhőszolgáltatás kötelező igénybevételét. Az adásvétellel az Ingatlanon rendelkezésre álló közműkontingensek is átszállnak **Vevőre**. Ezen kapacitások átírása során **Eladó Vevővel** köteles kiemelt gondossággal együttműködni.

Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanon nincs – sem országos, sem helyi jelentőségű – védetté nyilvánított épített vagy természeti érték, és folyamatban lévő védettségi eljárásról tudomása nincs. **Eladó** kijelenti, hogy tulajdonjoga fennállta alatt nem kezdeményez, és nem támogat az Ingatlant érintő védetté nyilvánítási eljárást, ilyen kérelemhez tulajdonosi hozzájárulást nem ad.

7. A **Vevő** tudomásul veszi, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII törvény 39.§ (2) bekezdése alapján az Ingatlanra a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. **Vevő** tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján az Ingatlanra a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.
8. Az **Eladó** a jelen adásvételi előszerződést - aláírás után - haladéktalanul megküldi a Fővárosi Önkormányzat és a Magyar Állam képviselője részére az elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat megtétele céljából. Abban az esetben, ha a Fővárosi Önkormányzat vagy a Magyar Állam él az elővásárlási jogával az **Eladó** a **Vevő** által a jelen szerződés 4. pontja szerint az **Eladó** számlájára átutalt teljes összeget - kamat felszámítása nélkül - 5 banki napon belül visszautalja a **Vevő** részére, **Vevő** OTP Bank Ny-nél vezetett 11712073-20002877 számú bankszámlájára.
9. **Eladó** az Ingatlant a **Vevő** részére beépítési kötelezettség előírásával adja el. **Eladó** tájékoztatja a **Vevőt**, hogy az Ingatlanon, használaton kívüli felépítmények vannak. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Vevő** a saját nevére kiadott jogerős bontási engedély alapján, saját költségén bontja el a felépítményeket. **Eladó** ennek érdekében a fenti korlátozott céllal lehetővé teszi az Ingatlanon való munkavégzést. A bontási engedély beszerzéséhez és a bontási munkák elvégzéséhez **Eladó** minden szükséges jognyilatkozatot késedelem nélkül megtesz. **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötését megelőzően tulajdonosként késedelem nélkül eljár annak érdekében, hogy a Budapesti 2. számú Körzeti

.....
Borszéki Gyula
XIII. Ker. Önkormányzat
Eladó

.....
dr. Kiss-Szebeni Norbert
jogtanácsos

.....
Lovas Tamás
Korall-Invest 2006 Kft
Vevő

Földhivatal az épületmegszüntetési vázrajz alapján az ingatlan-nyilvántartásban a változást átvezesse. **Vevő** tudomásul veszi, hogy az épületek elbontásával és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget köteles viselni, azt az **Eladó**ra semmilyen jogcímen nem terhelheti át.

10. **Vevő** köteles a végleges adásvételi szerződés tárgyát képező telekingatlant az érvényben lévő, **Vevő** által is megismert Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat előírásainak maradéktalan betartása mellett beépíteni. **Vevő** köteles az Ingatlant magába foglaló Bessenyei u. – Pannónia u. – Tutaj u. – Hegedűs Gy. utca által határolt tömbre építészeti tervpályázatot lebonyolítani a tervpályázati eljárások szabályairól szóló 305/2011.(XII.23.) Kormányrendeletben foglalt szabályok vállalásával. A **Vevő** nyilatkozik arról, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlant a tulajdonjog **Vevő** javára történő bejegyzésének napjától számított 48 hónapon belül beépíti, a beépítés tényét a jogerős használatbavételi engedély bemutatásával e határidőn belül igazolja.
11. A **Vevő** a beépítési kötelezettség teljesítése körében köteles a jogerős építési engedélyt a tulajdonjog **Vevő** javára történő bejegyzésének napjától számított 24 hónapon belül az **Eladónak** bemutatni.
12. Az ingatlan beépítésére a 10. pontban előírt kötelezettség késedelmes teljesítése esetén a **Vevő** minden késedelmes naptári napra 200.000 Ft, azaz Kettőszázezer Forint kötbért köteles az **Eladó** számára megfizetni, majd egy év elteltével, amennyiben a **Vevő** a használatbavételi engedélyt továbbra sem mutatja be minden késedelmes naptári napra 600.000 Ft, azaz Hatszázezer Forint kötbért köteles fizetni. Az **Eladó** a jelen pontban meghatározott kötbér összegét 30 naptári naponként érvényesíti.
13. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a 10. és 11. pont szerinti határidők az ügyintézési határidők átlépésének hosszával és az eljárásokban esetlegesen benyújtott jogorvoslatok elbírálásának idejével meghosszabbodnak.
14. A **Szerződő Felek** a jelen szerződésben meghatározott elállást írásban, a másik fél képviselőjéhez (**Eladó** részéről az illetékes alpolgármester, **Vevő** részéről az ügyvezető) címezve gyakorolhatják. Az elállás a másik félhez intézett elállási nyilatkozat igazolt kézhezvételét követő napon válik hatályossá. Az elállás a szerződést a felek között megszünteti.
15. Az **Eladó** az Ingatlant a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 8 napon belül adja a **Vevő** birtokába, amely birtokbaadást a **Szerződő Felek** képviselőik útján írásban rögzítenek. Az Ingatlan terheit a birtokbaadásig az **Eladó**, a birtokbaadás időpontjától a **Vevő** viseli.
16. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos adózási és illetékviselési kötelezettségeket ismerik. *Vevő az illetékviselésre a következő nyilatkozatot teszi: A Vevő az ingatlant, mint lakóház építésére alkalmas telektulajdont vásárolja meg és kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon a jelen szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít. Mindezekre tekintettel a Vevő kéri az állami adóhatóságot, hogy a visszterhes*

.....
Borszéki Gyula
XIII. Ker. Önkormányzat
Eladó

.....
dr. Kiss-Szebeni Norbert
jogtanácsos

.....
Lovas Tamás
Korall-Invest 2006 Kft
Vevő

vagyónátruházási illeték kiszabásánál az illetékekről szóló 1990. évi XCIII törvény 26. § (1) bekezdése szerint járjon el.

17. **Eladó** szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan az adásvételi előszerződés megkötésének napján a 7. pontban meghatározott elővásárlási jog kivételével per-, teher- és igénymentes. **Eladó** kijelenti és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a Közmű Társaságok felé tartozása nem áll fenn. **Eladó** kijelenti, hogy tájékoztatási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.
18. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a szerződés aláírására jogosultak, és képviselik a szerződés aláírására teljes körűen, korlátozás nélkül felhatalmazottak.
19. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a végleges adásvételi szerződést a **Vevő** tartozik a Földhivatalhoz benyújtani, a **Vevőt** terhelik a tulajdonosváltással kapcsolatos költségek és illetékek.
20. **Vevő** jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 37. § (1) bekezdésének rendelkezése szerinti közzétételi kötelezettség alapján a szerződés típusát, tárgyát, időtartamát, a szerződést kötő felek nevét, és a szerződés értékét az Önkormányzat a honlapján nyilvánosságra hozza.
21. A jelen adásvételi előszerződést dr. Kiss-Szebeni Norbert az **Eladó** jogtanácsosa (jt. ig. száma: 13712) ellenjegyzi.

A **Szerződő Felek** a jelen adásvételi előszerződést – amely 5 folyamatos sorszámozással ellátott oldalból áll – elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá. Az adásvételi előszerződés 4 eredeti példányban készült, amelyből a feleket 2-2 eredeti példány illeti meg.

Budapest, 2015. január „16,,

Borszéki Gyula
Budapest Főváros XIII. Kerületi
Önkormányzat képviselőjeként
Eladó

Lovas Tamás.
Korall-Invest 2006 Kft
képviselőjeként
Vevő

Ellenjegyzem:

Budapest, 2015. január „16,,



Borszéki Gyula
XIII. Ker. Önkormányzat
Eladó

dr. Kiss-Szebeni Norbert
jogtanácsos

Lovas Tamás
Korall-Invest 2006 Kft
Vevő

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/27289/2015

2015.01.29

BUDAPEST XIII.KER.

Szektor: 53

Belterület 25565 helyrajzi szám

1133 BUDAPEST XIII.KER. Pannónia utca 77-79.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 5865 (m2) törölő határozat:
Földrészlet területe változás előtt: 5865 (m2) törölő határozat: 143/1/2010/10.05.13

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett óvoda	0	5865	0.00	
----------------	---	------	------	--

II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 108915/1993/1993.03.01
 jogcím: 1990. évi LXV. tv.
 jogállás: tulajdonos
 név: XIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1139 BUDAPEST XIII.KER. Béke tér 1.

III R É S Z

- bejegyző határozat, érkezési idő: 2153/1970/1970.02.07
 Használat joga
 27 m2 területre.
 jogosult:
 név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK
 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72.-74.
- bejegyző határozat, érkezési idő: 71639/3/2010/10.09.20
 VezetékJog
 65 m2 területre VMB-128/2010.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -
- bejegyző határozat, érkezési idő: 209113/2/2011/11.02.22
 VezetékJog
 6 m2 területre, VMB-193/2010.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -
- bejegyző határozat, érkezési idő: 224571/2/2011/11.06.30
 VezetékJog
 156 m2 területre, VMB-194/2010.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

Folytatás a következő lapon

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/27289/2015

2015.01.29

Szektor: 53

BUDAPEST XIII.KER.

Belterület 25565 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 43191/2/2013/13.02.08

VezetékJog

124 m2 területre, VMB-93/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE