

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata (1067 Budapest, Eötvös u. 3., KSH szám: 15735698-8411-321-01, adószám: 15735698-2-42, képviseli: Hassay Zsófia polgármester), mint Eladó (továbbiakban: **Eladó vagy Önkormányzat**), másrészről

Amelus Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-269573 székhelye: 1093 Budapest, Vámház krt. 13., statisztikai számjele: 10902570-6810-113-01, adószáma: 10902570-2-43; képviseletében dr. Szabó Dénes László meghatalmazott), mint Vevő (továbbiakban: **Vevő vagy Amelus Kft.**)
együttesen **Felek** között a mai napon és helyen a következő feltételekkel:

1.) Előzmények


Eladó a Képviselő-testülete **123/2016.(IV.21.)** számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázat kiírásáról döntött a Budapest, VI. kerület Andrásy út 21. szám alatti (29327/0/A/1-5, /7-31 és /33-48. helyrajzi számú ingatlanok (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**) tulajdonjogának **kizárólag együttesen** történő értékesítése érdekében.


A pályázati kiírásnál az ajánlati limit ingatlanforgalmi szakvéleménnyel került megállapításra.


A pályázónak vállalnia kellett:


- az ajánlott vételár összegére vonatkozó, kötelező érvényű, visszavonhatatlan hatályú bankgarancia átadását az Önkormányzat részére, és a vételár összegéből 200.000.000,-Ft vételárelőleg megfizetését az adásvételi szerződés megkötéséig,
- az adásvételi szerződés függőben tartással történő megkötését,
- az Ingatlanokon fennálló valamennyi lakásbérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatosan felmerülő pénzbeli térítés teljes körű megfizetését a bérbeadóval valamint a bérlőkkel kötött és közokiratba foglalt megállapodások alapján, legkésőbb a Bejegyzési engedély kiadásának a napjáig, továbbá a hivatkozott megállapodások keltétől számított minimum 6 hónapig a bérleti jogviszonyok változatlan tartalommal történő fenntartását,
- az Ingatlanokat magába foglaló épület felújítását az örökségvédelmi előírások alapján legkésőbb 2020. december 31-ig saját költségen, és ezen kötelezettség biztosításául meghiúsulás esetére a vételár 15 %-ával egyező mértékű késedelmi kötbér megfizetését, valamint az Önkormányzat részére az „Ingatlanok” vételárának 80 %-ával egyező összegben visszavásárlási jog biztosítását.

A 2016. május 2. és május 31. közötti időszakra kiírt pályázatra 1 db érvényes ajánlat került benyújtásra, az eredményes pályázat nyertese a **Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének a 202/2016. (VI. 30.)** számú határozata alapján az **Amelus Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**, a jelen szerződés szerinti Vevő, az általa ajánlott 1.368.180.000,-Ft, azaz Egymilliárd-háromszázhatvanölmillió-egyszáznyolcvanezer forint vételárral.


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvölgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

2.) Az adásvétel tárgyát képező egyes ingatlanok és azokhoz kapcsolódó tények rögzítése

2.1. Felek a Takarnet Földhivatali Információs Rendszerből a mai napon lehívott tulajdoni lap másolatok alapján közösen megállapítják az alábbiakat:

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 215 m² alapterületű, raktár megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 427/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrassy út 21. szám alatti lakóépület pinceszintjén található (a továbbiakban: **Ingatlan1**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 92 m² alapterületű, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 183/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrassy út 21. szám alatti lakóépület pinceszintjén található (a továbbiakban: **Ingatlan2**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 64 m² alapterületű, raktár megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 127/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrassy út 21. szám alatti lakóépület pinceszintjén található (a továbbiakban: **Ingatlan3**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 146 m² alapterületű, raktár megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 290/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrassy út 21. szám alatti lakóépület pinceszintjén található (a továbbiakban: **Ingatlan4**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 228 m² alapterületű, raktár megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 453/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrassy út 21. szám alatti lakóépület pinceszintjén található (a továbbiakban: **Ingatlan5**).


Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 27 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 54/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrassy út 21. szám alatti lakóépület földszint 1. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan6**).


Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/8 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 64 m² alapterületű, műhely megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 127/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrassy út 21. szám alatti lakóépület földszintjén található (a továbbiakban: **Ingatlan7**).


Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 27 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 54/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrassy út 21. szám alatti lakóépület földszint 2. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan8**).


Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 28 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 56/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrassy út 21. szám alatti lakóépület földszint 3. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan9**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 112 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 222/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrassy út 21. földszinten található (a továbbiakban: **Ingatlan10**).


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvolgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/12 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 225 m² alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 447/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület földszintjén található (a továbbiakban: **Ingatlan11**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 102 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 202/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület félemelet 5. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan12**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/14 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 53 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 105/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület félemelet 4/A. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan13**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/15 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 88 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 175/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület félemelet 4. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan14**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/16 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 69 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 137/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület félemelet 3/A. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan15**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/17 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 43 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 85/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület félemelet 3. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan16**).


Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 68 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 135/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület félemelet 2. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan17**).

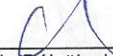
Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/19 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 80 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 159/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület félemelet 1. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan18**).


Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 522 m² alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 1036/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 1. emeletén található (a továbbiakban: **Ingatlan19**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/21 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 62 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 123/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 1. emelet 2/A. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan20**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/22 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 74 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 147/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 1. emelet 2. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan21**).


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvölgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 168 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 334/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 1. emelet 3. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan22**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/24 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 73 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 145/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 1. emelet 4. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan23**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/25 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 82 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 163/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 1. emelet 5. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan24**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/26 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 81 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 161/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 2. emelet 1. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan25**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/27 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 133 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 264/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 2. emelet 1/B. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan26**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/28 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 201 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 399/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 2. emelet 2. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan27**).


Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/29 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 25 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 50/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 2. emelet 3. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan28**).


Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/30 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 61 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 121/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 2. emelet 4. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan29**).


Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/31 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 72 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 143/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 2. emelet 4/A. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan30**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/33 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 133 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 264/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 2. emelet 5. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan31**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/34 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 99 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 197/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 2. emelet 6. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan32**).


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvölgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/35 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 62 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 123/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 2. emelet 1/A. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan33**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/36 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 120 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 238/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emelet 1. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan34**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/37 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 73 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 145/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emelet 2. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan35**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/38 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 141 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 280/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emelet 2/A. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan36**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/39 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 39 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 77/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emelet 3. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan37**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/40 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 63 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 125/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emelet 4/A. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan38**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/41 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 56 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 111/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emelet 4. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan39**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/42 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 28 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 56/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emelet 5. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan40**).


Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/43 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 71 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 141/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emelet 5/B. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan41**).


Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/44 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 78 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 155/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emelet 5/A. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan42**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/45 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 70 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 139/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emelet 6. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan43**).


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvölgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/46 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 52 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 103/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emelet 6/A. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingtalan44**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/47 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 115 m² alapterületű, iroda megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 228/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emeleten található (a továbbiakban: **Ingtalan45**).

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest VI. kerület, belterület, 29327/0/A/48 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 61 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 121/10000 tulajdoni hányaddal, amely természetben a 1061 Budapest, Andrásy út 21. szám alatti lakóépület 3. emelet 7. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingtalan46**).

2.2. A tulajdoni lap másolatok tanúsága szerint Eladónak az Ingatlanokon fennálló tulajdonjoga eredeti állapot visszaállítása jogcímen a 64606/1/2008/05.02.10 számú határozattal került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Felek rögzítik, hogy az **Ingtalanok** tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel, a természetbeni cím „felülvizsgálat alatt áll”.

2.3.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjainak III. részei bejegyzést nem tartalmaznak, ingatlan-nyilvántartáson kívül az alábbi terhek állnak fenn:

- a) Ingatlan9, Ingatlan13, Ingatlan16, Ingatlan20-24, Ingatlan26, Ingatlan27 csak részben, 154m² erejéig, annak társbérleti jellege okán, Ingatlan28-30, Ingatlan33, Ingatlan35, Ingatlan36, Ingatlan38, Ingatlan39, Ingatlan41 és Ingatlan44 bérleti joggal terhelt,
- b) Ingatlan6 jogcím nélküli használatlaltal terhelt, kiürítésére 2016. június 13. napján eljárás indult.
- c) Ingatlan19 jogcím nélküli használatlaltal terhelt, kiürítésére a Fővárosi Bírósághoz 2006. augusztus 31. napján benyújtott keresettel, 4.P.23.947/2006/5. számon helyiség kiürítése tárgyban a Fővárosi Bíróságon eljárás indult, mely peres eljárás a Fővárosi Törvényszéken 4.P.21.977/2015/03. számon van folyamatban. A per tárgya vegyes kötelem, mely perben Vevő II. rendű felperes, így ezen eljárásról közvetlen tudomással rendelkezik.


2.3.2. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 2.3.1. b) – c) pontban foglalt perekben Vevővel együttműködik és minden szükséges intézkedést haladéktalanul megtesz Ingatlan6 és Ingatlan19 tehermentesítése és a perek sikeres lezárása érdekében.


2.4. Ingatlanokat érintő elővásárlási jogok


2.4.1. Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlanok mindegyike műemlék és ebből kifolyólag – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. 86. § (4) bekezdése alapján – a jelen ügylet kapcsán a Magyar Államot, valamint Budapest Főváros Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

2.4.2. Felek tudomással bírnak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján elővásárlási jog illeti a Magyar Államot.

2.4.3. Felek tudomással bírnak arról, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján Budapest Főváros Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvölgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

2.4.4. Felek tudomással bírnak arról, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdése szerint elővásárlásra jogosult lakásbérleket is megilleti az oszthatatlan szolgáltatásként értékesítésre kerülő Ingatlanok tekintetében az elővásárlási jog.

2.4.5. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint a miniszter (a továbbiakban: Jóváhagyásra jogosult) jóváhagyása szükséges bármely olyan jogügylet, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül, vagy az egyéb módon kikerül a nemzeti vagyon köréből, vagy azon osztott tulajdon létesül. Eladó a pályázat kiírását megelőzően megkereste a Jóváhagyásra jogosultat, és előzetes nyilatkozatot szerzett be az adásvételi szerződés megkötéséhez. Jóváhagyásra jogosult az előzetes hozzájárulását az Ingatlanok adásvételéhez megadta, mely nyilatkozatot Eladó a jelen szerződéskötéssel egyidejűleg Vevő részére bemutatta, azt Vevő megismerte, amit Vevő jelen szerződés aláírásával igazol. Eladó vállalja, hogy jelen szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül megküldi az adásvételi szerződést a bejegyzéshez szükséges miniszteri jognyilatkozat beszerzése érdekében.

2.4.6. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanokra szerződéses alapon más személynek elővásárlási joga nem áll fenn. A jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata beszerzése érdekében a jelen szerződés egy-egy példányát az Eladó megküldi a jogosultak, illetve a jogosultak helyett az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szervek részére a jelen szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül.

2.4.7. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő 8.1.1 pontban részletezett kötelezettségére tekintettel a 2.4.4. pontban meghatározott elővásárlási jogosultak nyilatkozatainak beszerzése iránt közösen, a 8.1.1. pontban meghatározott megállapodással egyidejűleg járnak el.

2.4.8. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben bármely jogosult úgy nyilatkozik, hogy él elővásárlási jogával, a nyilatkozat Eladó általi kézhezvételének napján jelen adásvételi szerződés hatálytalanná válik és az adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogával élő személy között jön létre. Ez esetben a Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani. Eladó a megfizetett Vételárelőleget – eredeti összegben, kamatok nélkül – a jelen szerződés hatálytalanná válásától számított 5 munkanapon belül köteles a Vevő részére visszafizetni.

2.4.9. Eladó kötelezettséget vállal, hogy az elővásárlási nyilatkozatokat, illetve a nyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő eredménytelen leteltének tényét,


- a nyilatkozat Eladóhoz érkezését, illetve
- a határidő leteltét követő 3. munkanaptól számított


3 munkanapon belül közli a Vevővel, ide nem értve a 2.4.7. pontban foglalt esetet.

3.) Adásvétel

3.1. Eladó kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy kizárólagos tulajdonosa az Ingatlanoknak, az Ingatlanok feletti rendelkezési joga – a 2.3.1. pontban részletezettekben és a 2.4. pontban meghatározott elővásárlási jogokon kívül – korlátlan és teljes, továbbá szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatban harmadik személynek – a 2.3.1. pontban részletezettekben és a 2.4. pontban meghatározott elővásárlási jogokon kívül – nincs olyan joga vagy igénye, amely a Vevő Ingatlanokra vonatkozó tulajdonszerzését, valamint tulajdonjoga gyakorlását korlátozná, vagy akadályozná.

Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan – a 2.3.1. pontban részletezettekben és a 2.4. pontban meghatározott elővásárlási jogokon kívül – per-, teher- és igénymentes, továbbá, hogy azt adók vagy adók módjára behajtandó tartozások és egyéb tartozások nem terhelik.


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvölgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

Eladó szavatolja, hogy Vevő az Ingatlanok tulajdonjogát – a 2.3.1. pontban részletezettek figyelembevételével – per-, teher-, és igénymentesen szerzi meg.

3.2 Jelen szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban, 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja adásvétel jogcímén a jelen szerződés 2.1. pontjában körülírt Ingatlanokat. Eladó jelen szerződés rendelkezései szerint Vevőre ruházza a jelen szerződés 2.1. pontjában körülírt Ingatlanok birtokát (birtokátruházás). Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok osztják egymás jogi sorsát, azokat az Eladó kizárólag együttesen kívánja Vevő részére eladni, illetve Vevő azokat kizárólag együttesen kívánja megvásárolni.

3.3. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat jelen adásvételi szerződés aláírása előtt megnézte, az Ingatlanok műszaki állapotára vonatkozó adatokat ismeri, azokat megfelelőnek találta. Vevő kijelenti, hogy az adásvételt követően Eladóval szemben az Ingatlanok műszaki állapotával kapcsolatos semminemű igényvel, követeléssel nem lép fel.

Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az Ingatlanoknak egyéb, a műszaki adatokban meg nem jelenő rejtett hibáiról, vagy olyan körülményről – a 2.3.1. pontban részletezettekén kívül –, ami gátolná az Ingatlanok használatát. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas.

3.4.1. Felek rögzítik, hogy Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadta Vevő részére a társasház alapító okiratot, amelyeknek átvételét Vevő jelen szerződés aláírásával elismer és nyugtáz.


3.4.2. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. r. szerint kell tanúsítványt készíteni, és Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy ezen rendelet szerinti HET-00456105 számú tanúsítványt Eladótól átvette.

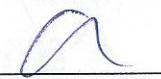
4.) Vételár, fizetési feltételek

4.1. Az Ingatlanok vételára a nyertes pályázati ajánlat alapján **1.368.180.000,- Ft + áfa, azaz Egymilliárd-háromszázhatvannyolcmillió-egyszáznyolcvanezer forint + áfa** összeg (a továbbiakban: Vételár). Felek rögzítik, hogy a Vételár az Ingatlanok alkotórészét, tartozékát képező beépített épületgépészeti és beépített műszaki berendezések, tárgyak értékének, valamint a 2.3.1. pontban meghatározott terhekkel történő értékesítés tényének és az Ingatlanok együttes értékesítésének figyelembevételével került meghatározásra.

4.2. Felek nyilatkozzák, hogy a vételár alapját képező pályázati ajánlati limit megállapításánál elsődleges szempont volt, hogy a Budapest, VI. kerület Andrásy út 21. szám alatti, 29327/0/A/1-5, /7-31 és /33-48. helyrajzi számú ingatlanok kizárólag együttesen kerülnek értékesítésre, így az Ingatlanok vételár alapját képező pályázati ajánlati limit is egységesen, szakértői vélemény alapján került megállapításra. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok vételára az Ingatlanok forgalmi értékével teljes mértékben értékarányos. Az egyes albetétek vételára pedig az egységes vételárból került kiszámításra, az Ingatlanok nettó vételára albetétenkénti részletezésben a következő:

Megnevezés	Helyrajzi szám	Vételár	Megnevezés	Helyrajzi szám	Nettó vételár
Ingatlan1	29327/0/A/1	64.707.000 Ft	Ingatlan24	29327/0/A/25	24.679.000 Ft
Ingatlan2	29327/0/A/2	27.688.700 Ft	Ingatlan25	29327/0/A/26	24.378.000 Ft
Ingatlan3	29327/0/A/3	19.261.700 Ft	Ingatlan26	29327/0/A/27	40.028.100 Ft
Ingatlan4	29327/0/A/4	43.940.600 Ft	Ingatlan27	29327/0/A/28	60.493.600 Ft
Ingatlan5	29327/0/A/5	68.619.600 Ft	Ingatlan28	29327/0/A/29	7.524.200 Ft
Ingatlan6	29327/0/A/7	8.126.100 Ft	Ingatlan29	29327/0/A/30	18.358.800 Ft


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvölgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

Megnevezés	Helyrajzi szám	Vételár	Megnevezés	Helyrajzi szám	Nettó vételár
Ingtalan7	29327/0/A/8	19.261.600 Ft	Ingtalan30	29327/0/A/31	21.669.400 Ft
Ingtalan8	29327/0/A/9	8.126.200 Ft	Ingtalan31	29327/0/A/33	40.028.100 Ft
Ingtalan9	29327/0/A/10	8.427.000 Ft	Ingtalan32	29327/0/A/34	29.795.300 Ft
Ingtalan10	29327/0/A/11	33.707.900 Ft	Ingtalan33	29327/0/A/35	18.659.800 Ft
Ingtalan11	29327/0/A/12	67.716.700 Ft	Ingtalan34	29327/0/A/36	36.115.600 Ft
Ingtalan12	29327/0/A/13	30.698.200 Ft	Ingtalan35	29327/0/A/37	21.970.300 Ft
Ingtalan13	29327/0/A/14	15.951.100 Ft	Ingtalan36	29327/0/A/38	42.435.800 Ft
Ingtalan14	29327/0/A/15	26.484.700 Ft	Ingtalan37	29327/0/A/39	11.737.700 Ft
Ingtalan15	29327/0/A/16	20.766.400 Ft	Ingtalan38	29327/0/A/40	18.960.800 Ft
Ingtalan16	29327/0/A/17	12.941.600 Ft	Ingtalan39	29327/0/A/41	16.854.000 Ft
Ingtalan17	29327/0/A/18	20.465.600 Ft	Ingtalan40	29327/0/A/42	8.427.100 Ft
Ingtalan18	29327/0/A/19	24.077.000 Ft	Ingtalan41	29327/0/A/43	21.368.400 Ft
Ingtalan19	29327/0/A/20	157.102.700 Ft	Ingtalan42	29327/0/A/44	23.475.200 Ft
Ingtalan20	29327/0/A/21	18.659.800 Ft	Ingtalan43	29327/0/A/45	21.067.500 Ft
Ingtalan21	29327/0/A/22	22.271.300 Ft	Ingtalan44	29327/0/A/46	15.650.200 Ft
Ingtalan22	29327/0/A/23	50.561.800 Ft	Ingtalan45	29327/0/A/47	34.610.700 Ft
Ingtalan23	29327/0/A/24	21.970.300 Ft	Ingtalan46	29327/0/A/48	18.358.800 Ft

4.3. Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 142. § (1) bekezdés e) pont szerint a jelen ügylet a fordított adózás hatálya alá tartozik. Az Eladó nyilatkozik, hogy ezen törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján tett bejelentése szerint az Ingatlanok adásvétele ÁFA köteles. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fordított adózás szabályai szerint a teljes nettó vételár összegét alapul véve az áfát Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé közvetlenül bevallja, és a vonatkozó szabályok szerint megfizeti.

4.4. Felek megállapodnak abban, hogy a 4.1. pontban meghatározott vételárat Vevő az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:


4.4.1 Vevő jelen szerződés aláírása előtt – az 1. pontban rögzített pályázati feltételeknek megfelelően – **200.000.000,- Ft-ot, azaz Kettőszázmillió forint Vételárelőleget** megfizetett az Eladó által megjelölt, Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15506007-02130000 számú számlaszámra, melyet az Eladó jelen szerződés aláírásával is elismer és nyugtáz. Eladó a Vételárelőleg összegére előlegheszámát állít ki.


4.4.2. Vevő a fennmaradó Vételárhátralékot, **1.168.180.000,-Ft, azaz Egymilliárd-egyszázhatvannyolcmillió-egyszáznyolcvanezer forint** összeget (a továbbiakban: **Vételárhátralék**), a 8.1.1. szerinti megállapodások hatálybalépésétől számított 5 (öt) munkanapon belül köteles megfizetni Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett


11784009-15506007-02130000 számú számlaszámra,

feltéve, hogy az elővásárlásra jogosultak egyike sem élt a rendelkezésére álló határidőn belül az elővásárlási jogával.

Felek megállapodnak abban, hogy a fizetés napjának az a nap tekinthető, amikor az összeget az Eladó bankszámláján jóváírják. Felek kifejezetten kizárják azt, hogy Vevő a jelen szerződés


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvölgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

alapján fennálló fizetési kötelezettségével szemben bármilyen, az Eladóval szembeni esetleges követelését beszámítsa.

4.5. Felek rögzítik, hogy Vevő a fennmaradó Vételárhátralék biztosítására, annak erejéig, az 1.) pont a) bekezdésében foglalt kötelezettségének megfelelően a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően átadta a BancoSabadell Bank (székhely: Avda. Diagonal, 407,bis Barcelona (Spanyolország) által 2016. július 28. napján kiállított, kötelező érvényű, visszavonhatatlan hatályú bankgaranciát Eladó részére, melynek átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

4.6. Eladó a Vételárhátralék teljesítésének napjával az Ingatlanok nettó vételára alapján az előleghatározott figyelembevételével számlát állít ki 1.168.180.000,-Ft összegben, amelyen feltünteti, hogy az ügylet az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján a fordított adózás hatálya alá tartozik.

5.) Birtokbaadás

5.1. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok birtokba adására nem egy időben kerül sor, hanem megállapodnak, hogy az az alábbi ütemezés szerint történik:

5.1.1 A Jelen szerződés 2.3.1 pontban fel nem sorolt, tehermentes Ingatlanok Vevő részére történő birtokba adására a Vételárhátralék Eladó által fentebb megjelölt számlaszámon történő jóváírását követő 8. munkanapig kerül sor. A birtokbaadásról Eladó és Vevő Ingatlanonként külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza a birtokátruházás tényét, a közüzemi fogyasztásmérők állását, az egyes albetétek állapotát és egyéb általuk fontosnak ítélt tényeket.

5.1.2. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés 2.3.1 b) és c)pontjaiban meghatározott ingatlanok birtokának Vevőre ruházása, azaz formális birtokba adása a fenti, 5.1.1. pontban meghatározott időben, azzal egyidejűleg történik. A birtokátruházás tényét Felek jegyzőkönyvben rögzítik.

5.1.3. A jelen szerződés 2.3.1 a) pontjában meghatározott, bérleti joggal terhelt Ingatlanoknak Vevő részére történő birtokba adásának a határideje a bérlőkkel kötött egyes megállapodások keltétől számított 180. nap.

5.2. A birtokbaadást követően Vevő viseli az Ingatlanok terheit és másra át nem ruházható kárait, valamint szedi annak hasznait. A birtokbaadás tárgyát képező albetétekkel kapcsolatos közüzemi díjak és egyéb költségek viselésére a Vevő e naptól köteles, e naptól száll át a kárveszélyviselés terhe Vevőre. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a közművek átírása kapcsán Vevővel együttműködik, a szükséges nyilatkozatokat a szolgáltatók felé megteszi.


6.) Elállás a szerződéstől

6.1. Eladó elállási joga


Eladó érdekmúlás bizonyítása nélkül abban az esetben jogosult elállni jelen szerződéstől, ha Vevő a pályázatában és a jelen szerződésben vállalt bármely kötelezettségét megszegi, és e kötelezettségének az Eladó által kitűzött megfelelő póthatáridő elteltével sem tett eleget.

6.2. Vevő elállási joga

Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha az Eladó jelen szerződésben foglaltak szerint nem adja ki a Bejegyzési engedélyt és mulasztását Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő további 3 munkanapon belül sem orvosolja. Ebben az esetben 5 munkanapon belül köteles Eladó Vevő részére visszafizetni az elállási jog gyakorlásáig Vevő által már megfizetett összegeket.


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvölgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

7.) Ingatlan-nyilvántartás, tulajdonjog-átszállás

7.1. Eladó hozzájárul és kéri, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapjára **vétel jogcímén az Amelus Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban** bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett azzal, hogy Felek kéri ezen kérelmet az Ingatlanokra vonatkozó Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat (a továbbiakban: Bejegyzési engedély) benyújtásáig, de legfeljebb **6 (hat) hónapig függőben tartani az Inytv. 47/A.§ (1) bekezdés b) pontja alapján.**

7.2. Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Ódor Dániel Kálmán ügyvédnél letétbe helyezi az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti bejegyzési engedély 4 (négy) eredeti példányát, a jelen Adásvételi Szerződés aláírását megelőzően aláírt letéti szerződés rendelkezései szerint. A Bejegyzési engedélyt az eljáró ügyvéd a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében benyújtja az illetékes földhivatal részére, amennyiben Eladó jelen pont a) és b) pontjában foglalt előfeltételek megvalósulását követő 5 munkanapon belül nyilatkozza, hogy

- a) a Vevő jelen szerződés 4.4.2. pontjában meghatározott határidőig megfizette Eladó részére a Vételárhátralékot, és a
- b) 2.3.1. a) pontban megjelölt Ingatlanok tekintetében megkötötte a 8.1.1. pont szerinti megállapodásokat és megfizette a 8.1.1. pont szerinti kompenzációt.

Amennyiben Eladó ezen kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy letétkezelő ügyvéd abban az esetben is jogosult a Bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatal részére benyújtani, amennyiben a feltételek megvalósulását és az Eladó mulasztását Vevő hitelt érdemlő módon igazolja.

8.) Vevő egyéb, speciális kötelezettségei. Kötbér, visszavásárlási jog


8.1.1. Vevő a pályázati kiírásban és pályázati ajánlatában foglaltak szerint jelen szerződésben visszavonhatatlan kötelezettséget vállal, hogy a 2.3.1. a.) pontban felsorolt ingatlanok tekintetében, az azokon fennálló lakásbérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatosan felmerülő pénzbeli térítés teljes költségét a bérbeadóval valamint a bérlőkkel kötött és közokiratba foglalt megállapodásokban foglaltak szerint megfizeti. Kötelezettséget vállal továbbá, hogy a 2.3.1 a.) pontban felsorolt ingatlanokon fennálló bérleti jogviszonyokat a hivatkozott megállapodások keltétől számított legfeljebb 6 hónapig változatlan tartalommal fenntartja. Ennek keretében Vevő kifejezetten


- kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jog megváltásáért nettó 450.000,-Ft/m² kompenzációt biztosít a bérlőknek
- tudomásul veszi, hogy a megváltás ellenértékének megfizetése a tulajdonjog bejegyzési engedély egyik előfeltétele
- tudomásul veszi, hogy az egyes bérlemények birtokba adásának határideje a bérlőkkel kötött megállapodások és az ezzel egyidejűleg teljesített kompenzáció megfizetésének keltétől számított 180. nap.

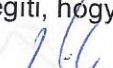
Vevő köteles a kompenzáció teljes összegét a bérlőkkel kötött megállapodás hatálybalépésével egyidejűleg a bérlők részére megfizetni azzal, hogy a bérlők a megállapodás aláírásától számított 6 hónap alatt kötelesek a bérleményükből kiköltözni. A Felek rögzítik, hogy jelen pont szerinti megállapodások akkor lépnek hatályba, amikor valamennyi a 2.3.1. a.) pontban felsorolt ingatlan bérlőjével létrejött a közokiratba foglalt megállapodás.


8.1.2. Vevő a 8.1.1. pont szerinti megállapodások megkötésére az utolsó elővásárlási nyilatkozat kézhezvételétől, illetve az elővásárlási nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő eredménytelen elteltéről szóló 2.4.9. pont szerinti értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles.

8.1.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 8.1.1. pont szerinti megállapodások megkötésében teljes körűen közreműködik, e körben elősegíti, hogy valamennyi bérlő teljesítse a


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvolgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

bérleti jog megváltásával kapcsolatos előzetes kötelezettségvállalását és ennek megfelelően aláírja közokirati formában a 8.1.1. szerinti megállapodásokat.

8.1.4. Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben 2016. december 31. napjáig nem jön létre valamennyi, a 8.1.1. pont szerinti megállapodás, és a megállapodások megkötésének meghíúsulása nem a Vevő felróható magatartásának következménye, akkor jelen Adásvételi Szerződés 2017. január 1. napján megszűnik azzal, hogy az Eladó a megfizetett Vételárelőleget – eredeti összegben, kamatok nélkül – az Adásvételi Szerződés megszűnésének napjától számított 5 munkanapon belül köteles a Vevő részére visszafizetni.


8.2. Vevő a pályázati kiírásban és pályázati ajánlatában foglaltak szerint jelen szerződésben visszavonhatatlan kötelezettséget vállal, hogy saját költségén elvégzi az Ingatlanokat magába foglaló, Budapest VI. kerület Andrássy út 21. szám alatti épület felújítását az örökségvédelmi előírásoknak megfelelően, legkésőbb 2020. december 31-ig. Amennyiben a jelen pontban meghatározott kötelezettségét Vevő a megadott határidőig neki felróható ok miatt nem teljesíti, úgy a Vételár mértékének 15%-ával egyező mértékű késedelmi kötbért tartozik az Eladó részére megfizetni a megjelölt határidő lejáratakor. Amennyiben a Vevő a jelen pontban foglalt kötelezettségét neki fel nem róható ok miatt nem teljesíti, akkor a jelen pontban foglalt határidő meghosszabbodik azzal az időtartammal, amíg a Vevő a neki fel nem róható ok miatt nem tudja a szerződéses kötelezettségét teljesíteni.

8.3. Felek megállapodnak arra a nem várt esetre, ha Vevő a pályázatban meghatározott felújítási kötelezettségét neki felróható ok miatt 2020. december 31-ig nem teljesíti, Vevő a Ptk. 6:224.§-a alapján az Eladónak az Ingatlanok tulajdonjogára visszavásárlási jogot enged. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a meghatározott időpontig nem, vagy nem az előírásoknak megfelelően végzi el az épület felújítását, úgy Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett nyilatkozatával a jelen szerződésben meghatározott Vételár 80%-os, azaz 1.094.544.000,-Ft összegű vételárért visszavásárolhatja. Amennyiben a Vevő a jelen pontban foglalt kötelezettségét neki fel nem róható ok miatt nem teljesíti, akkor a jelen pontban foglalt határidő meghosszabbodik azzal az időtartammal, amíg a Vevő a neki fel nem róható ok miatt nem tudja a szerződéses kötelezettségét teljesíteni.


8.4. A Felek egyezően rögzítik, hogy a Vevőt terhelő kötbérfizetési kötelezettség, valamint az Eladó visszavásárlási joga azt a célt szolgálja, hogy az Ingatlanokra vonatkozó, műemlékvédelmi felújítási kötelezettségnek Vevő eleget tegyen.

Felek emellett tudomással bírnak arról is, hogy az Ingatlanok felújításának munkáit számos előre nem látható tényező befolyásolja, így többek között az épület teljes kiürítése, az Ingatlanokat érintő folyamatban lévő jogviták lezárása és az építési-, műemlékvédelmi hatóságok előírásai. Miután ezen tényezők túlnyomó részt kívül állnak a Vevő hatáskörén illetőleg az esetleges késedelem megszüntetéséhez részben az Eladó közreműködése is szükséges, ezért a Felek az előbbi tényezők következtében felmerülő késedelmet a jelen Szerződés 8.2 és 8.3 pontja tekintetében olyan késedelemnek tekintik, amely nem róható fel a Vevőnek.

8.5. Eladó jelen szerződés aláírásával az Eladó tulajdonában álló, jelenleg bérleti joggal terhelt Budapest, VI. kerület, 29327/0/A/32 helyrajzi számú – jelen szerződés tárgyát nem képező – lakásingatlanra Vevő javára elővásárlási jogot alapít. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a Vevő elővásárlási joga az illetékes földhivatalnál bejegyzésre kerüljön. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan ténylegesen és jogilag is megüresedett, a hatályos rendelete szerinti értékesítésre késedelem nélkül kijelöli és értékesítésére pályázatot ír ki. Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen 8.5. pont szerinti ingatlan értékesítésére 2016. december 31. napjáig nem ír ki pályázatot, az ennek következtében bekövetkező késedelem nem tekinthető a jelen Szerződés 8.2 és 8.3 pontja tekintetében olyan késedelemnek, amely felróható a Vevőnek.


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvölgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

9.) Ügyvédi meghatalmazás, díj-, adó- és költségviselés

9.1. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Ódor Dániel Kálmán ügyvédet (Bánki és Társai Ügyvédi Iroda, 1051 Budapest, Dorottya utca 1.), hogy őket az Ingatlanok adásvételével illetve a 8.5. pont szerinti elővásárlási jog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban, illetve a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt képviselje, jelen szerződést ellenjegyezze.

9.2. A Felek megállapítják, hogy a 9.1. pontban foglaltakon túl külön jogi képviselővel járnak el a jelen Szerződés előkészítése, szerkesztése és aláírása során. Az Eladót a szerződéskötés és az okiratszerkesztés során dr. Pálvölgyi Szilas ügyvéd (1065 Budapest, Nagymező utca 28.) míg a Vevőt dr. Ódor Dániel Kálmán ügyvéd képviseli. Miután az okiratszerkesztésben mindketten részt vettek a Szerződést mindkét ügyvéd ellátja ellenjegyzéssel, és a Szerződés jogszabályoknak történő megfeleléséért mindegyik ügyvéd kizárólag saját ügyfele részére tartozik felelősséggel.

9.3. Felek megállapodnak, hogy mindegyik Fél maga viseli a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségek rá eső részét. Szerződő felek az illeték- és adófizetési kötelezettségeikkel tisztában vannak. A jelen okirat megkötésével kapcsolatban felmerülő ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj, valamint a visszerthes vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli.

10.) Vegyes rendelkezések

10.1. Jelen szerződés a Felek egyetértésével csak írásban módosítható. Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

10.2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos bármely jognyilatkozatot, és értesítést írásba kell foglalni, és tértivevényes, ajánlott küldeményként, vagy személyesen, átvételi elismervény ellenében kell kézbesíteni. Ellenkező értelmű írásos értesítésig, a Felek értesítési címei az alábbiak:

Az Eladó nevében:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata

Hassay Zsófia polgármester

Cím: 1067 Budapest, Eötvös u. 3.

E-mail: onkormanyzat@terezvaros.hu

A Vevő nevében:


Amelus Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság


dr. Szabó Dénes meghatalmazott


Cím: 1051 Budapest, Dorottya u. 1.

E-mail: d.szabo@taylorwessing.com

Ellenkező értelmű írásos értesítésig a Felek a fent körülírt értesítési címére küldött jognyilatkozatok és értesítések kézbesítettnek és joghatályosnak minősülnek abban az esetben is, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezett vissza. A visszaérkezett jognyilatkozat, értesítés a postára adás napját követő 5. (ötödik) naptári napon minősül kézbesítettnek.


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvölgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd


Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő


dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

10.3. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére és ilyen esetben az érvénytelen pont helyett a jelen szerződés megkötésénél irányadó akaratuknak megfelelően fognak haladéktalanul az érvénytelen rész helyett érvényesen megállapodni.

10.4. Vevő nyilatkozta, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság és ügyletkötési jogosultságában korlátozva nincsen.
Eladó ezzel egyidejűleg kijelenti, hogy képviselőjében eljáró személy önálló képviselői joggal rendelkezik. Az Eladó részére átadásra került – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti – nyilatkozat alapján Vevő átlátható szervezetnek minősül.


10.5. Felek megegyeznek, hogy bármely, a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszűnésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező jogvita eldöntésére a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróóság kizárólagos hatáskörét kötik ki, annak saját eljárási szabályai szerint.


10.6. Eladó nyilatkozta, hogy Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Magyarországon bejegyzett önkormányzat. Felek a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges, valamint az Ingatlanok átruházására, illetve megszerzésére vonatkozó jogai korlátozva nincsenek. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése, és az önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése alapján csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet értékesíteni. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződést nyilvános, egyfordulós pályázat előzte meg, a jelen szerződés az érvényes pályázat nyertese és az Önkormányzat között jön létre

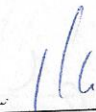
10.7. Vevő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint közérdekű adatok, ezért az abban meghatározott feltételek szerint nem tagadható meg ezen szerződés 3. személy részére történő kiadása.

10.8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet rendelkezései irányadóak.

10.9. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek képviselőinek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben képviselőket ellátó személyek adatait a jogügylet biztonsága érdekében vezetett hatósági nyilvántartásban ellenőrizze.


Budapest Főváros VI. ker.
Önkormányzat
eladó


dr. Pálvolgyi Szilas
ellenjegyző ügyvéd



Amelus Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
vevő



dr. Ódor Dániel Kálmán
ellenjegyző ügyvéd

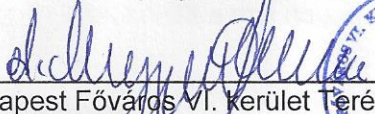
10.10. Jelen szerződés 15 (tizenöt) példányban készült, melyből 9 (kilenc) példány Eladót, 6 (hat) példány Vevőt illeti.

Szerződő Felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték, és ezután azt, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.


Budapest, 2016. augusztus 1.

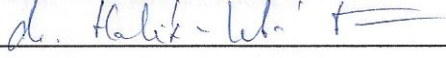

 Budapest Főváros VI. kerület Terézváros
 Önkormányzata
Eladó
 képviseli
 Hassay Zsófia
 polgármester


 Amelus Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
Vevő
 képviseli
 dr. Szabó Dénes
 meghatalmazott


 Budapest Főváros VI. kerület Terézváros
 Önkormányzata
 dr. Mogorósi Sándor jegyző

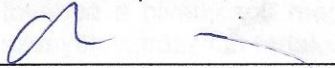
Pénzügyi ellenjegyző:


 Tóthné Kiss Éva főosztályvezető
 Költségvetési és Intézménygazdálkodási
 Főosztály


 Eladó képviseletében és Eladó aláírásával
 egyidejűleg ellenjegyzem
 2016. augusztus 1. napján
 dr. Halik-Szabó Vivien jogtanácsos


Budapest Főváros VI. kerület Terézvárosi
 Polgármesteri Hivatal
 1067 Budapest, Eötvös utca 3.
 dr. Halik-Szabó Vivien
 jogtanácsos
 Az igazolvány száma: 16319


 „Ellenjegyzem” Eladó aláírását Budapesten, 2016. augusztus 1. napján


 dr. Pálvölgyi Szilas
 ügyvéd

Dr. Pálvölgyi Szilas
 ügyvéd
 Pálvölgyi Szilas Ügyvédi Iroda
 1065 Budapest, Nagymező u. 28.
 Telefon/Fax: 269 4165

„Ellenjegyzem” Vevő aláírását Budapesten, 2016. augusztus 1. napján


 dr. Ódor Dániel Kálmán
 ügyvéd

Budapest Főváros VI. ker.
 Önkormányzat
 eladó

dr. Pálvölgyi Szilas
 ellenjegyző ügyvéd

Amelus Kereskedelmi és
 Szolgáltató Kft.
 vevő

dr. Ódor Dániel Kálmán
 ellenjegyző ügyvéd