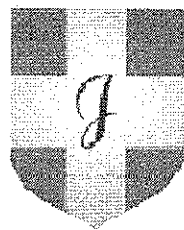


2010 FEBR 11

4/1



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2010. február 17.-i ülésére

Előterjesztő: GKK-PEB képviseletében
Dr. Juharos Róbert elnök

Ellenjegyzés: Dr. Xantus Judit
jegyző

Tárgy: Köztársaság tér 24. szám alatti ingatlan adásvételi szerződése

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Kerületfejlesztési, Költségvetési és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság	X
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Népjóléti Bizottság	
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat	

Döntés: nyílt, a határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Vagyongazdálkodási Iroda

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG:

AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL. *RKL* (SZERV. EGYSÉG VEZ.)

JOGI CSOPORT: *Andor*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *PA i. jelszettel*

AZ ANYAG TERJEDELME: *17 oldal*

ÉRKEZETT

2010 FEBR 11

15:00

8

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Tárgy: Köztársaság tér 24. szám alatti ingatlan adásvételi szerződése

A testületi ülés időpontja: 2010. február 17.

Előterjesztő: GKK-PEB képviseletében Dr. Juharos Róbert elnök

Előterjesztés előkészítője: Vagyongazdálkodási Iroda

A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges

Az előterjesztés munkatervben nem szereplő

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest, VIII. ker. Köztársaság tér 24. szám alatti felépítményes ingatlanra vonatkozóan 2008. március 26-án adásvételi előszerződés (2. sz. mellékelt) aláírására került sor az Önkormányzat és az Építő és épületkarbantartó Zrt. (ÉPKAR) között. Az adásvételi előszerződést felek 2009. június 15-én módosították (3. sz. mellékelt).

Az előszerződés tárgyát képező ingatlanból az önkormányzati bérlőket az ÉPKAR elhelyezte, szerződéses kötelezettségét határidőn belül teljesítette, így az adásvételi szerződésnek akadályja nincs.

A 4. sz. melléklet szerinti elszámolás alapján az ÉPKAR – a lakók elhelyezésének költségét elszámolva – 52.006.000,-Ft. vételárat fizet az Önkormányzat részére melyből 3.000.000,-Ft.-ot már korábban foglalóként megfizetett.

Az adásvételi előszerződéshez képest két esetben az adásvételi szerződés érdemi eltérést tartalmaz, melyekre részben az ügyfél kérésére, részben a teljesítés gyakorlati szempontból történő pontosítása miatt van szükség. A módosításokat a vevő jóváhagyása mellett a Hivatal Jogi Irodája is jóváhagyta. Az eltérések a következők:

1. az adásvételi előszerződés 8.1. pontjában a következő szerepel:
„A vevő kijelenti, hogy az ingatlant szálloda-építés céljára veszi meg és kizárólag erre a célra hasznosítja.”
az adásvételi szerződés 7.1. pontja ehhez képest a következőkkel egészül ki:
„A vevő kijelenti, hogy az ingatlant szálloda-építés, szálláshely-szolgáltatás, kereskedelmi, iroda funkció létesítésének céljára veszi meg és kizárólag erre a célra hasznosítja.”

A vevő kérése volt ez a változtatás, mivel a szálloda mellet egyéb, ehhez szorosan kapcsolódó funkciót is szeretne megvalósítani.

2. a másik eltérés a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének határidejét érinti, mely az adásvételi előszerződés 8.1. pontjában 5 év, az adásvételi szerződés 7.1. pontjában pedig 4 évre csökken. Erre a módosításra nem teljesítés esetén, az Önkormányzat visszavásárlási jogának eredményesebb gyakorlása miatt van szükség.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a leírtak alapján fogadja el az adásvételi szerződéstervezetet. (1. sz. melléklet)

Handwritten signature and mark.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1. a Budapest, VIII. Köztársaság tér 24. szám alatti (hrsz.: 34618) ingatlan 1. számú melléklet szerinti adásvételi szerződéstervezetét elfogadja.**
- 2. Felkéri a polgármestert, hogy az adásvételi szerződést írja alá.**

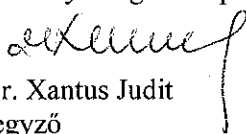
Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Budapest, 2010. február 10.


Dr. János Róbert
GKK-PEB
képviselésében

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Xantus Judit
Jegyző

Mellékeltek:

- 1) adásvételi szerződés-tervezet
- 2) adásvételi előszerződés
- 3) adásvételi előszerződés módosítás
- 4) vételár-elszámolás

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrészről

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15508009-2-42; statisztikai számjele: 15508009-7511-321-01; bankszámlaszáma: 14100309-10213949-01000006; képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester), mint **eladó** (a továbbiakban: eladó)

másrészről

Építő és épületkarbantartó Zrt. (székhelye: 1112 Budapest, Németvölgyi út 146.; cégjegyzékszám: 01-10-044871; adószáma: 11266101-2-43; statisztikai számjele: 11266101-4120-114-01; bankszámlaszám: 11745073-20006194; képviseli: ifj. Szeivolt István vezető tisztségviselő /an.: Lesz Katalin; szül.: Karcag, 1973. szeptember 9.; szig. száma: RL-II. 450426), mint **vevő** (a továbbiakban: vevő)

(eladó és vevő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

1.1. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a **Képviselő-testület 507/2007.(VII.11.) KT számú határozata** alapján zártkörű pályázatot írt ki az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. kerület **34618** hrsz-ú, **Köztársaság tér 24.** szám alatti ingatlan értékesítésére, az ingatlanon szálloda létesítésének feltételével a jelenlegi utcai homlokzat megtartásával.

1.2. A pályázat nyertese a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület 64/2008. (II. 06.) KT számú határozata** szerint vevő lett.


2.

A szerződés tárgyát képező ingatlan (a továbbiakban együtt: ingatlan) adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület Köztársaság tér 24.
Helyrajzi száma:	34618
Jellege:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Lakások száma:	9 db
Lakások összes alapterülete:	441 m ²

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester
eladó

.....
ÉPKAR Zrt.
Képviseli: ifj. Szeivolt István, igazgatósági tag
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2010. február 

Handwritten signature and number 3

Nem lakás célú helyiségek száma:	4 db
Nem lakás célú helyiségek összes alapterülete:	1102 m ²
Földrészlet alapterülete:	1616 m ²
Közmű ellátottsága:	összközmű
Terhei:	per-, teher és igénymentes

3.

Jognyilatkozat

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződést megelőzően egymással 2008. március 26. napján előszerződést kötöttek, amelyet 2009.06.15. napján az ingatlan kiürítési határideje tekintetében módosítottak (a továbbiakban: előszerződés). Az előszerződésben meghatározott feltételek teljesültek, erre tekintettel egymással adásvételi szerződést kötnek a 2. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan a jelen adásvételi szerződésben meghatározott feltételekkel.

4.

Jog- és kellékszavatosság

- 4.1. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan továbbá per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.
- 4.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan bérlőivel vevő megállapodott, bérlők az általuk bérelt lakásokat elhagyták, bérleti joggal terhelt lakás az ingatlanban nincs. Szerződő Felek egyezően megállapítják, hogy Vevő az előszerződés 6.1. pontjában foglaltaknak maradéktalanul eleget tett, az adásvételi szerződés megkötésének feltételeit Vevő teljesítette.
- 4.3. Az eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.
- 4.4. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében, az ingatlanon lévő épületek állapotának ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést. A vevő tudomásul veszi annak lehetőségét, hogy az ingatlanon lévő felépítmények jelen állapotukban rendeltetésszerű használatra nem alkalmasak, és gazdaságosan nem újíthatók fel. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a felépítmények csak jogerős építéshatósági engedély alapján bonthatók le, illetve építhetők át.

.....
 Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
 Képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester
 eladó

.....
 ÉPKAR Zrt.
 Képviseli: ifj. Szeivolt István, igazgatósági tag
 vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
 Budapest, 2010. február

4

5.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

5.1. Az ingatlan vételára **131.440.000,-Ft**, azaz százharmincegymillió-négyszáznegyvenezer forint, amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.
Az általános forgalmi adó szempontjából a telek a felépítménnyel azonos megítélés alá esik. Az ingatlanon lévő használt lakások értékesítése az ÁFA tv. 2. mellékletének 2. pontja alapján tárgyi adómentes.

5.2. Szerződő felek egyezően rögzítik azt a tényt, hogy az ingatlan jogszerű lakásbérleti bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, az ingatlan kiürítéséről vevő az előszerződésben foglaltak szerint gondoskodott. A lakásbérlet kiköltöztetésének költségeit eladó részben beszámítja az ingatlan vételárába az előszerződés és jelen adásvételi szerződésben meghatározottak szerint. Jelen adásvételi szerződésben az eladó kiürített felépítményes ingatlant értékesít a vevő részére.

5.3. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.3.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 3.000.000.-Ft, azaz Hárommillió forint összeget ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek már az előszerződés aláírásával úgy rendelkeztek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják. A foglaló összege a vételárba beszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, melyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár. A foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy a foglaló teljes összege megfizetésre került.


Szerződő felek egybehangzóan nyilatkozzák, hogy vevő az ingatlan a kötelezettségi körébe tartozó kiürítését követő elszámolást elkészítette, a kiürítés költségeiről elkülönítve a vételárral szemben érvényesíthető költségeket, majd az elszámolást és az alapul szolgáló dokumentumokat átadta az eladónak. Eladó az elszámolást ellenőrizte, azt elfogadta, ennek tudatában hívta fel a vevőt a fennmaradó vételárrész megfizetésére.

5.3.2. Szerződő felek a Vevő által a jogszerű bérlet részére már megfizetett pénzbeli térítésből 79.434.000,-Ft, azaz hetvenkilencmillió-négyszázharmincnégyezer forintot ismernek el és számítanak be második vételárrészként a vételárba.

5.3.3. Szerződő felek egybehangzóan rögzítik azt a tényt, hogy Vevő az adásvételi szerződés létrejöttét megelőzően utolsó vételár-részként már megfizetett 49.006.000,-

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester
eladó

.....
ÉPKAR Zrt.
Képviseli: ifj. Szeivolt István, igazgatósági tag
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2010. február 

Handwritten signature and mark

Ft, azaz negyvenkilencmillió-hatezer forintot, amelynek megfizetésével vevő a teljes Vételárat maradéktalanul teljesítette.

- 5.4 Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlanon álló épület egy nem lakás céljára szolgáló helyiségét az eladó határozatlan időre bérbe adta. Eladó kijelenti, hogy a bérleti szerződést 2008. november 30-ra felmondta, és Eladó a helyiséget kiürítette.

6.

Az szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

- 6.1. Szerződő felek egybehangzón rögzítik azt a tényt, hogy a késedelmi kötbér teljesítéséhez vevő bankgarancia nyújtási kötelezettségének eleget tesz, a Bank által kibocsátott számú bankgarancia jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadásra kerül.

A bankgarancia összege az építési engedély jogerőre emelkedését követő 180. napig 15.000.000,-Ft, az építési engedély jogerőre emelkedésének napjától a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 180. napig 7.500.000,-Ft.

7.

Átépitési kötelezettség

- 7.1. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant szálloda-építés, szálláshely-szolgáltatás, kereskedelmi, iroda funkció létesítésének céljára veszi meg és kizárólag erre a célra hasznosítja. A vevő vállalja, hogy az ingatlanon lévő épületeket átépíti, illetve lebontja, és az ingatlant Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) Ök. számú rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Az átépítés során az épület meglévő utcai homlokzatát meg kell őrizni, azt megváltoztatni nem lehet. A vevő beépítési kötelezettségének az alábbiak szerint tesz eleget:

- az adásvételi szerződés megkötésétől számított 24 hónapon belül megszerzi az épület átépítésére vonatkozó jogerős építési engedélyt;
- az adásvételi szerződés megkötésétől számított 4 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.


- 7.2. Az ingatlan beépítési feltételei

Az ingatlan övezeti besorolása: VK-VIII-1

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés stb.) a vevőt, mint nyertes pályázót terheli. Az ingatlan birtokbaadásakor közműcsatlakozással rendelkezik.

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester
eladó

.....
ÉPKAR Zrt.
Képviseli: ifj. Szeivolt István, igazgatósági tag
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2010. február 

Handwritten initials: W G

A beépítési százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 36/2002.(III.7.) számú Kormányrendelettel módosított 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet, a 46/1998. (X.15.) Főv. KGY. rendelet (FSZKT) a 47/1998.(X:15.) Főv. KGY rendelet (BVKSZ), és Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) Ök. számú rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

7.3. Az eladó visszavásárlási joga

A vevő az eladónak az ingatlanon jelen szerződés keltétől számított 5 évig visszavásárlási jogot enged, és hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön. A visszavásárlási jog az ingatlan esetleges további tulajdonosaival szemben is hatályos.

Amennyiben a vevő az általa vállalt átépítési kötelezettségének eleget tett, és az átépítést igazoló használatbavételi engedélyt az eladó részére bemutatja, az eladó a használatbavételi engedély bemutatásától számított 15 napon belül köteles kiadni a vevő részére a visszavásárlási jog törléséhez hozzájáruló, ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas nyilatkozatot.

7.4. Az átépítési kötelezettség nem teljesítése, ill. késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények

Visszavásárlási jog

Eladó visszavásárlási jogával abban az esetben élhet, ha vevő a 7.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik. A visszavásárlási ár azonos a vételárral. Visszavásárlás esetén az eladó a vevőnek az ingatlanra fordított hasznos kiadásait csak abban az esetben téríti meg, ha az ingatlan újra értékesítésre kerül, és az új vevő ezeket a kiadásokat az eladó részére megtéríti. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan újabb értékesítését annak eredményességéig folyamatosan megkísérli. Az újabb értékesítés során eladó köteles a vételárban a vevő által az ingatlanra fordított hasznos kiadásokat érvényesíteni.

Felek rögzítik, hogy vevő késedelmébe nem számít be: vis major esemény, harmadik személyek jogorvoslati eljárása, a hatósági ügyintézési határidők be nem tartása vagy egyéb, vevő önhibáján kívüli okból eredő késedelem.


Késedelmi kötbér

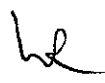
Ha a vevő a 7.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles megfizetni az eladónak. Felek rögzítik, hogy vevő késedelmébe nem számít be: vis major esemény, harmadik személyek jogorvoslati eljárása, a hatósági ügyintézési határidők be nem tartása vagy egyéb, vevő önhibáján kívüli okból eredő késedelem. A késedelmi kötbér mértéke:

- Az átépítésre vonatkozó jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelmé esetén a kötbér összege 15.000.000,-Ft;

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester
eladó

.....
ÉPKAR Zrt.
Képviseli: ifj. Szeivolt István, igazgatósági tag
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2010. február 

 7

- A jogerős használatba-vételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,-Ft.

8.

Ingtalan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó hozzájárul és kéri, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapjára vétel jogcímén 1/1 arányban bejegyzést nyerjen az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, a tulajdonjog bejegyzéssel azonos rangsorban az eladó javára szóló visszavásárlási jog bejegyzését is kéri a szerződő felek a Földhivataltól. Az adásvételi szerződést megkötésétől számított 30 napon belül az eladó nyújtja be a Földhivatalba.

Szerződő Felek kéri, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára jelen szerződés keltétől számított 5 év határozott időtartamra eladó visszavásárlási joga feltüntetésre kerüljön.

9.

Egyéb rendelkezések


- 9.1. Vevő képviselője kijelenti, hogy vevő Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 9.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra Budapest Főváros Önkormányzatát jogszabály alapján elővásárlási jog az 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése alapján nem illeti meg.
- 9.3. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.
- 9.4. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 9.5. Jelen szerződésre a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Jelen szerződés megkötéséhez a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete KT számú határozatával hozzájárult.

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester
eladó

.....
ÉPKAR Zrt.
Képviseli: ifj. Szeivolt István, igazgatósági tag
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2010. február 

 8

Adásvételi előszerződés

amely egyrészről

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15508009-2-42; statisztikai számjele: 15508009-7511-321-01; bankszámlaszáma: 14100309-10213949-01000006; képviseli: Csécsesi Béla polgármester), mint **eladó** (a továbbiakban: eladó), másrészről

Építő és épületkarbantartó Zrt. (székhelye: 1112 Budapest, Németvölgyi út 146.; cégjegyzékszám: 01-10-044871; adószáma: 11266101-2-43; statisztikai számjele: 11266101-4120-114-01; bankszámlaszám: 11745073-20006194; képviseli: ifj. Szeivolt István vezető tisztségviselő /an.: Lesz Katalin; szül.: Karcag, 1973. szeptember 9.; szig. száma: RL-II. 450426), mint **vevő** (a továbbiakban: vevő)

(eladó és vevő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1.

Előzmények

1.1. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a **Képviselő-testület 507/2007.(VII.11.) KT számú határozata** alapján zártkörű pályázatot írt ki az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. kerület **34618 hrsz-ú, Köztársaság tér 24.** szám alatti ingatlan értékesítésére, az ingatlanon szálloda létesítésének feltételével a jelenlegi utcai homlokzat megtartásával.

1.2. A pályázat nyertese a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat **Képviselő-testület 64/2008. (II. 06.) KT számú határozata** szerint vevő lett.

2.

Az előszerződés tárgyát képező ingatlan (a továbbiakban együtt: ingatlan) adatai

Címe:	Budapest VIII. kerület Köztársaság tér 24.
Helyrajzi száma:	34618
Jellege:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Lakások száma:	9 db (9 db bérleti joggal terhelt)
Lakások összes alapterülete:	441 m ²
Nem lakás célú helyiségek száma:	4 db (1 db bérleti joggal terhelt)
Nem lakás célú helyiségek összes alapterülete:	1102 m ²
Földrészlet alapterülete:	1616 m ²
Közmű ellátottsága:	összközmű
Terhei:	per-, teher és igénymentes

3.

Jognyilatkozat

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi előszerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén egymással adásvételi szerződést kötnek a 2. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan a jelen adásvételi előszerződésben meghatározott feltételekkel. Az adásvételi szerződés megkötésének határideje a jelen adásvételi előszerződésben meghatározott feltételek teljes körű teljesülésétől számított 15 nap.

4.

Jog- és kellékszavatosság

4.1. Az eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, az ingatlan továbbá per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek – a bérlok bérleti

1 db eredeti példányt írtattam;
2008. 04. 09.

(Handwritten signatures and initials)

jogviszonyán kívül – nincs olyan joga, illetve az adásvételi szerződés megkötésekor nem lesz olyan joga, amely a vevő birtoklását, vagy tulajdonjog bejegyzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná.

- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant adó, illeték, vagy más adók módjára behajtható köztartozás nem terheli.
- 4.3. A vevő kijelenti, hogy az ingatlant jól ismeri, többször bejárta, megvizsgálta, és általa felmért állapotban, az ingatlanról készült ingatlan értékbecslő szakvélemény ismeretében, az ingatlanon lévő épületek állapotának ismeretében írja alá jelen adásvételi előszerződést. A vevő tudomásul veszi annak lehetőségét, hogy az ingatlanon lévő felépítmények jelen állapotukban rendeltetésszerű használatra nem alkalmasak, és gazdaságosan nem újíthatók fel. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a felépítmények csak jogerős építéshatósági engedély alapján bonthatók le, illetve építhetők át.
- 4.4. A vevő tudomásul veszi, hogy a 2. pontban megadott adatok általános tájékoztató jellegűek, az esetleges eltérésekért az eladó a felelősségét kizárja.

5.

Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

- 5.1. Az ingatlan vételára **131.440.000,-Ft** amely összeg a vevő pályázatában ajánlott vételárral azonos.
Az általános forgalmi adó szempontjából a telek a felépítménnyel azonos megítélés alá esik. Az ingatlanon lévő használt lakások értékesítése az ÁFA tv. 2. mellékletének 2. pontja alapján tárgyi adómentes.
- 5.2. Az ingatlan jogszerű lakásbérleti bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel – pénzbeli térítéssel, vagy cserelakás biztosítása mellett – történő megszüntetéséről, az ingatlan kiürítéséről a vevő gondoskodik, és a bérlet kiköltöztetésének költségeit az eladó részben beszámítja az ingatlan vételárába, jelen adásvételi előszerződésben meghatározottak alapján. Az adásvételi szerződésben az eladó kiürített felépítményes ingatlant értékesít a vevő részére, ez a kötelezettség a nem lakás céljára szolgáló helyiségre nem terjed ki.
- 5.3. Az ingatlan vételárának megfizetése az alábbiak szerint történik:
- 5.3.1. A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára 3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió forint összeget ajánlati biztosíték címen. A szerződő felek jelen előszerződés aláírásával úgy rendelkeznek, hogy a befizetett ajánlati biztosíték jogcímét foglaló jogcímre változtatják. A foglaló összege a vételárba beszámít. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudják, hogy a szerződés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. Amennyiben az adásvételi előszerződés, illetve az adásvételi szerződés olyan okból hiúsul meg, melyért mindkét fél, vagy egyik fél sem felelős, az adott foglaló a vevőnek visszajár. A foglaló teljes összegének megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele.
- 5.3.2. Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a szerződő felek megállapítják a jelen adásvételi előszerződés szerint a lakásbérlet kiköltöztetésével kapcsolatban az eladó vételárkövetelésével szemben elszámolható igazolt vevői költségek összegét, és az ezen költségek levonása után fennmaradó vételárrészt. A fennmaradó vételárrészt a vevő a lakásbérlet kihelyezésére megszabott határidőt követő 60 napon belül banki átutalással fizeti meg az eladónak, a teljes vételár megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele.

6.

A lakásbérlet kihelyezésével kapcsolatos vevői kötelezettségek

- 6.1. A végleges adásvételi szerződés megkötésének előfeltételei:

ke 10

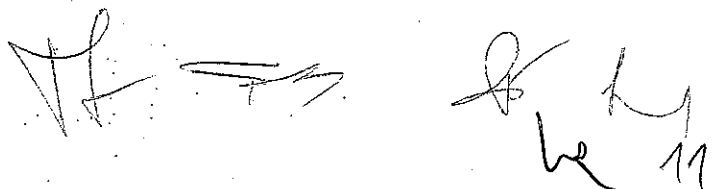
- a cserelakások eladó részére történő átadás-átvétele (amennyiben a cserelakás az eladó tulajdonába kerül),
- a cserelakás bérlő részére történő átadás-átvétele (amennyiben a cserelakás a bérlő tulajdonába kerül),
- a pénzbeli térítés bérlő részére történő megfizetése;
- az ingatlanból valamennyi lakásbérlő kihelyezése;
- a kiürítéssel kapcsolatos költségek teljes körű elszámolása; a fennálló vételárhátralék megfizetése vevő által eladó részére.

6.2. Az eladó az összes feltétel teljesülése esetén, a teljes körű elszámolás és a teljes vételár megfizetésétől számított 30 napon belül az előszerződésben foglaltaknak megfelelő tartalmú adásvételi szerződést köt az ingatlanra vevővel.

6.3. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan lakásbérlői bérleti jogviszonyának – cserelakás biztosításával, vagy pénzbeli térítés fizetése mellett – közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodásokat – az ehhez szükséges ügyintézésért teljes körű felelősség vállalásával – előkészíti és lebonyolítja az 1993. évi LXXVIII. törvény és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vonatkozó hatályos rendelete rendelkezéseinek megtartásával. A bérlők részére elsődlegesen cserelakásban történő elhelyezést kell felajánlani. A cserelakásoknak meg kell felelniük a vonatkozó jogszabályokban a lakásra meghatározott kritériumoknak, méretében és komfortfokozatában pedig legalább a csere alapjául szolgáló lakásnak. Az ingatlanban lévő lakásban lakó olyan jogcím nélküli lakáshasználóra, akire nézve az Önkormányzatnak elhelyezési kötelezettsége van, a jelen szerződés jogszerű lakásbérlőkre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Elhelyezési kötelezettség hiányában az érintett lakást az elszámolás szempontjából üresnek kell tekinteni, az eladó ezen lakások esetében a lakáshasználó kihelyezését nem vállalja. Cserelakás biztosításával történő kihelyezés esetén az eladó a bérleti szerződés megkötését megtagadhatja a vevő által előterjesztett olyan személlyel szemben, akire vonatkozóan az eladó Önkormányzatnak nincs jogszabályon alapuló elhelyezési kötelezettsége. A pénzbeli térítés mértékének és fizetési feltételeinek megállapításánál az Önkormányzat vonatkozó rendeletének rendelkezései irányadóak. A vevő köteles a bérlőkihelyezés során folyamatosan egyeztetést folytatni, illetve rendszeres tájékoztatást adni a bérlőkkel folytatott tárgyalásokról a Lakásügyi Osztály és a Gazdálkodási Osztály részére. Kapcsolattartók: Godó Edit osztályvezető, Lakásügyi Osztály, tel.: 459-2124, illetve dr. Iván Roland osztályvezető, Gazdálkodási Osztály, tel.: 459-2216.

6.4. Az eladó a jogszerű bérlők által elfogadott cserelakások értékét maximum 200.000,- Ft/m² áron, a jogszerű bérlők részére igazoltan megfizetett pénzbeli térítést maximum 180.000,- Ft/m² áron számítja be az ingatlan vételárába. A pénzbeli térítés elszámolása nem lakásonként, hanem az ingatlanra vonatkozóan összesen kifizetett pénzbeli térítés és azzal érintett összes lakásnégyzetméter figyelembe vételével történik. Az eladó a bérlők elhelyezésének költségét mindösszesen maximum 88.200.000,- Ft összeg erejéig számítja be az ingatlan vételárába. A cserelakások szerződéssel igazolt vételárán illetve a pénzbeli térítésen túl a bérlőkihelyezéssel kapcsolatosan semmiféle egyéb költség érvényesítésére nincs lehetőség az eladóval szemben, az a vételárba nem számítható be. Amennyiben a cserelakás mérete a bérlemény méretét meghaladja, a többletterületre eső vételárrész az eladóval szemben nem érvényesíthető, az ingatlan vételárába nem számítható be. Ez alól kivétel, ha a jelenlegi bérlemény a jogszabályban meghatározott minimális lakásnagyságot nem éri el, ebben az esetben a jelenlegi bérlemény területére, valamint a jelenlegi bérlemény és a minimális lakásnagyság alapterülete közötti különbségre eső vételárrész érvényesíthető. Ezen kiegészítő feltételeknél is alkalmazni kell azonban a fentebb írt maximális négyzetméterárat, a vételár azt meghaladó része az eladóval szemben nem érvényesíthető. A bérlők kihelyezésével kapcsolatos, a vételárba fentiek szerint be nem számítható többletköltségeket a vevőnek kell viselnie.

6.5. Az eladó, a lakásbérlő és a vevő a bérleti jogviszonyt mindhármasuk által aláírt megállapodással szünteti meg, amelynek tartalmaznia kell a kihelyezés módját, az elszámoláshoz szükséges valamennyi információt. Az ingatlanban lévő lakások birtokba adása a kiürítés során folyamatosan történik, a vevő az egyes lakások kiürítésének időpontjáról legalább öt nappal előre tájékoztatja az eladót, a bérlő a lakást az eladó által megjelölt önkormányzati vagyongazdálkodási szervezetnek adja birtokba, amely a lakást azonnal a vevő birtokába adja őrzés céljából. Az átadással a vevőnek a lakáson rendelkezési joga nem keletkezik, azonban ettől az időponttól öt terhelik a lakással



kapcsolatos közmű- és egyéb költségek. A két átadást a felek egy jegyzőkönyvben rögzítik, amelyet a bérlő, a vagyonkezelő szervezet képviselője és a vevő képviselője ír alá. Az utolsó lakás illetve helyiség vevő részére történő birtokba adásával egyidejűleg a vagyonkezelő szervezet az épület közös használatú részeit is a vevő birtokába adja, ettől az időponttól a vevőt terhelik az ingatlanhoz kapcsolatos költségek. Amennyiben az eladó és a vevő között az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés az előszerződésben meghatározott határidőben bármely okból nem jön létre, a vevő az eladó felhívására köteles az ingatlant az eladó birtokába adni.

6.6. A bérlőkihelyezés során a vevő feladatai különösen:

- A bérlők teljes körű tájékoztatása.
- A bérlő személyének és bérleti jogviszonya fennállásának vizsgálata. A vevő a bérlőkkel történő megállapodás aláírása előtt ügyfél-azonosítás alapján, valamint a Polgármesteri Hivatal Lakásügyi Osztály által hitelesített lakásbérleti szerződés alapján köteles meggyőződni a bérlő személyazonosságáról és a bérleti jogviszony fennállásáról.
- A bérlők igényeinek (lakásnagyság, minőség, tehervállalás) és jogosultságának vizsgálata.
- Megfelelő cserelakások bemutatása a leendő bérlőknek, elutasítás és elfogadás írásos nyilatkozatban való rögzítése. A költözés költségviselésére vonatkozó megállapodás.
- A megállapodásban foglaltak teljesülésének – pénzbeli megváltás esetén a kiürített lakás 45 napon belüli leadása, cserelakásban történő elhelyezés esetén a cserelakás átadásától számított 30 napon belül a kiürített lakás jogszabályi követelményeknek megfelelő leadása – figyelemmel követése, együttműködés az eladó vagyonkezelő szervezetével és Polgármesteri Hivatallal.
- A megállapodásban vállalt pénzbeli térítés kifizetési kötelezettség teljesítése az egyes megállapodásokban meghatározott időben és módon, valamint a bérlők számára biztosított cserelakás eladó/bérlő tulajdonába adása jelen adásvételi előszerződésben meghatározott időben és módon.

6.7. A vevő a lakásbérlőkkel folytatott tárgyalások során jelen előszerződés alapján az eladó felhatalmazása alapján jár el. A vevő és a bérlők közötti megállapodásban a vevő vállal kötelezettséget a megváltás kifizetésére, illetve a bérlő által elfogadott cserelakás eladó/bérlő részére történő – per-, teher-, és igénymentes állapotban való – tulajdonba adására. A vevő jelen előszerződésben a bérlőkkel kötendő megállapodások bonyolítása során legjobb tudása szerint, a szükséges szakértelmet biztosítva mindenkor az eladó és a bérlők érdekeit előtérbe helyezve, a vonatkozó jogszabályok, és jelen előszerződésben vállalt kötelezettségeinek megfelelően köteles eljárni.

6.8. A vevő a kiürítést követően elszámolást készít a kiürítés költségeiről elkülönítve a fentiek szerint a vételárral szemben érvényesíthető költségeket, majd az elszámolást és az alapul szolgáló dokumentumokat átadja az eladónak. Az eladó az elszámolást ellenőrzi, elfogadás esetén felhívja a vevőt a fennmaradó vételárrész megfizetésére, a teljes vételár megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele. A fennmaradó vételárrész megfizetését követően eladó előkészíti az adásvételi szerződés tervezetét, majd felhívja a vevőt az adásvételi szerződés aláírására.

6.9. Az ingatlanon álló épület egy nem lakás céljára szolgáló helyiségét az eladó határozatlan időre bérbe adta, a bérleti szerződést 2008. november 30-ára felmondja. Az eladó a helyiség kiürítéséért nem szavatol, ezzel kapcsolatos igényt a vevő nem érvényesíthet az eladóval szemben, a fentebb részletezett birtokbaadási rendelkezéseknél ez a helyiség nem vehető figyelembe. Amennyiben a helyiségbérlő a bérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatban az eladóval szemben megalapozott igényt érvényesít, ezt a vevő köteles az eladónak teljes körűen megtéríteni.

6.10. A lakásbérlők vevő által történő teljes körű kihelyezésének határideje a jelen előszerződés aláírásától számított 16 hónap.

7.

Az előszerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

- 7.1. A vevő a jelen adásvételi előszerződés alapján keletkező fizetési késedelme esetére Ptk. szerinti mértékű késedelmi kamatot, a lakásbérlők teljes körű kihelyezésének 60 napot meghaladó, vevőnek felróható késedelme esetére 30.000.000,-Ft, azaz Harmincmillió forint összegű késedelmi kötbért köteles fizetni eladónak. A vevő 90 napot meghaladó késedelme esetén eladó a szerződéstől a teljesítésre történő külön felhívás nélkül elállhat. Az elállás az előszerződést felbontja, és az Önkormányzat eladó a pályázatot sikertelennek nyilváníthatja. A foglaló visszafizetésére a vevő abban az esetben tarthat igényt, ha a bérlőkkel történő megállapodások megkötése érdekében a tőle elvárható gondossággal járt el. Ebben az esetben a lehetetlenülésre a vevő is hivatkozhat. Ez esetben a foglaló vevő részére történő visszafizetésén túl a feleknek egymás felé kötelezettségük nincs, és a pályázattal, adásvételi előszerződéssel kapcsolatban követelést semmilyen jogcímen egymás felé nem érvényesítenek.
- 7.2. A késedelmi kötbér teljesítéséhez a vevő bankgaranciát köteles nyújtani, ez az adásvételi előszerződés megkötésének feltétele. A bankgarancia összege az adásvételi szerződés aláírásáig 30.000.000,-Ft, az adásvételi szerződés aláírásától az építési engedély jogerőre emelkedését követő 180. napig 15.000.000,-Ft, az építési engedély jogerőre emelkedésének napjától a használatba-vételi engedély jogerőre emelkedését követő 180. napig 7.500.000,-Ft.

8.

Átépítési kötelezettség

A szerződő felek a jelen adásvételi előszerződés alapján kötendő adásvételi szerződés alábbi kötelező tartalmi elemeiben állapodnak meg.

8.1 A vevő kijelenti, hogy az ingatlant szálloda-építés céljára veszi meg és kizárólag erre a célra hasznosítja. A vevő vállalja, hogy az ingatlanon lévő épületeket átépíti illetve lebontja, és az ingatlant – Józsefváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 35/2004. (VII.15.) ök. számú rendelet (KVSZ) előírásainak megfelelően – szállodaépülettel beépíti. Az átépítés során az épület meglévő utcai homlokzatát meg kell őrizni, azt megváltoztatni nem lehet. A vevő beépítési kötelezettségének az alábbiak szerint tesz eleget:

- az adásvételi szerződés megkötésétől számított 24 hónapon belül megszerzi az épület átépítésére vonatkozó jogerős építési engedélyt;
- az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt.

8.2. Az ingatlan-beépítési feltételei

Az ingatlan övezeti besorolása: VK-VIII-1

A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés stb.) a vevőt, mint nyertes pályázót terheli. Az ingatlan birtokbaadásakor közműcsatlakozással rendelkezik.

A beépítési százalék, építménymagasság, szintszám, szinterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 36/2002.(III.7.) számú Kormányrendelettel módosított 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet, a 46/1998. (X.15.) Főv. KGY. rendelet (FSZKT) a 47/1998.(X.15.) Főv. KGY. rendelet (BVKSZ), és Budapest Józsefváros Önkormányzatának a Józsefváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 35/2004. (VII.15.) ök. számú rendelet (KVSZ) előírásai az irányadók.

8.3. Az eladó visszavásárlási joga

A vevő az eladónak az ingatlanon az adásvételi szerződés keltétől számított 5 évig visszavásárlási jogot enged, és az adásvételi szerződésben hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön. A visszavásárlási jog az ingatlan esetleges további tulajdonosaival szemben is hatályos.



Amennyiben a vevő az általa vállalt átépítési kötelezettségének eleget tett, és az átépítést igazoló használatbavételi engedélyt az eladó részére bemutatja, az eladó a használatbavételi engedély bemutatásától számított 15 napon belül köteles kiadni a vevő részére a visszavásárlási jog törléséhez hozzájáruló, ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas nyilatkozatot.

- 8.4. Az átépítési kötelezettség nem teljesítése, ill. késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények

Visszavásárlási jog

Eladó visszavásárlási jogával abban az esetben élhet, ha vevő a 8.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik. A visszavásárlási ár azonos a vételárral. Visszavásárlás esetén az eladó a vevőnek az ingatlanra fordított hasznos kiadásait csak abban az esetben téríti meg, ha az ingatlan újra értékesítésre kerül, és az új vevő ezeket a kiadásokat az eladó részére megtéríti. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan újabb értékesítését annak eredményességéig folyamatosan megkísérli. Az újabb értékesítés során eladó köteles a vételárban a vevő által az ingatlanra fordított hasznos kiadásokat érvényesíteni. Felek rögzítik, hogy vevő késedelembe nem számít be: vis major esemény, harmadik személyek jogorvoslati eljárása, a hatósági ügyintézési határidők be nem tartása vagy egyéb, vevő önhibáján kívüli okból eredő késedelem.

Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 8.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, késedelmi kötbért köteles megfizetni az eladónak. Felek rögzítik, hogy vevő késedelembe nem számít be: vis major esemény, harmadik személyek jogorvoslati eljárása, a hatósági ügyintézési határidők be nem tartása vagy egyéb, vevő önhibáján kívüli okból eredő késedelem. A késedelmi kötbér mértéke:

- Az átépítésre vonatkozó jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000,-Ft;
- A jogerős használatba-vételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000,-Ft.

9.

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó nyilatkozatok

Az eladó az adásvételi szerződésben hozzájárul ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapjára 1/1 arányban bejegyzést nyerjen az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, a tulajdonjog bejegyzéssel azonos rangsorban az eladó javára szóló visszavásárlási jog bejegyzését is kéri a szerződő felek a Földhivataltól. Az adásvételi szerződést megkötésétől számított 30 napon belül az eladó nyújtja be a Földhivatalba.

10.

Egyéb rendelkezések

- 10.1. Vevő képviselője kijelenti, hogy vevő magyar állampolgár, illetve Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.
- 10.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra Budapest Főváros Önkormányzatát jogszabály alapján elővásárlási jog az 1993. évi LXXVIII. törvény 83. § (2) bekezdése alapján nem illeti meg.
- 10.3. A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket maguk viselik.
- 10.4. A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi előszerződés és az ebben foglalt tartalommal a végleges adásvételi szerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 10.5. Felek az előszerződésből felmerülő esetleges jogviták eldöntésére kikötik a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

ke 14

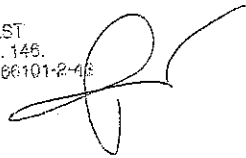
10.6. Jelen szerződésre a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi előszerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

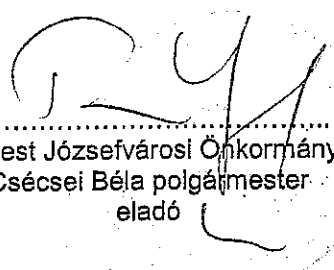
Jelen előszerződés megkötéséhez a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 64/2008. (II. 06.) KT számú határozatával hozzájárult.

Budapest, 2008. március 26.

ÉPKAR ZRT.
8.
1112 BUDAPEST
Németvölgyi u. 146.
Adószám: 11206101-2-43

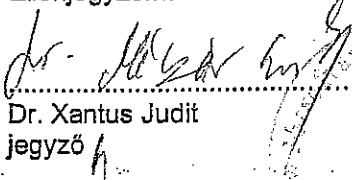


Építő és épületkarbantartó Zrt.
Ifj. Szeivolt István ügyvezető
vevő

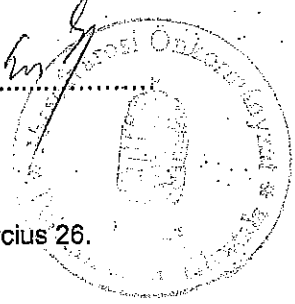


Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Csécsesi Béla polgármester
eladó

Ellenjegyzem:

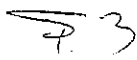


Dr. Xantus Judit
jegyző



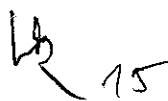
Ellenjegyzem:

Budapest, 2008. március 26.



dr. Főrizs Zsolt
ügyvéd

Főrizs Ügyvédi Iroda
Ügyvezető: dr. Főrizs Zsolt ügyvéd
1036 Budapest, József krt. 53.
Tel: Fax: 06-1-8030 1400 06-20-9637 470



Ingatlan adásvételi előszerződés módosítása

amely egyrészről

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15508009-2-42; statisztikai számjele: 15508009-7511-321-01; képviseli Csécsői Béla polgármester), mint **eladó** (a továbbiakban: eladó),

másrészről

Építő és épületkarbantartó Zrt. (székhelye: 1112 Budapest, Németvölgyi út 146.; cégjegyzékszám: 01-10-044871; adószáma: 11266101-2-43; statisztikai számjele: 11266101-4120-114-01; képviseli ifj. Szejvölt István /an.: Lesz Katalin; szül.: Karcag, 1973. szeptember 9.; szig. száma: RL-II. 450426/ vezető tisztségviselő), mint **vevő** (a továbbiakban: vevő)

(eladó és vevő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy 2008. március 26-án ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek egymással az eladó kizárólagos tulajdonát képező Budapest VIII. kerület **34618** hrsz-ú, természetben **Köztársaság tér 24.** szám alatti ingatlanra vonatkozóan (a továbbiakban: adásvételi előszerződés).
2. Szerződő felek az adásvételi előszerződés 6.10. pontjában foglaltakat az eladó Képviselőtestületének 152/2009. (IV. 22.) számú határozata 4. pontja alapján akként módosítják, hogy a lakásbérlok vevő által történő teljes körű kihelyezésének határideje az adásvételi előszerződés 2008. március 26-i keltétől számított 40 hónap.
3. Az adásvételi előszerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlanul hatályban maradnak.
4. Jelen szerződés-módosításra a vonatkozó jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

A szerződő felek a jelen szerződés-módosítást elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2009. június 15.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Csécsői Béla polgármester
eladó

Építő és épületkarbantartó Zrt.
vevő

Ellenjegyzem:

Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
* dr. Xantus Judit *
jegyző
2009 JUN 22

ÉPKAR ZRT.
8.
1112 BUDAPEST
Németvölgyi u. 146.
Adószám: 11266101-2-43

Ellenjegyzem:
(Budapest, 2009. június 15.)

Fórizs Ügyvédi Iroda
Ügyintéző: dr. Fórizs Zsolt ügyvéd
1085 Budapest, József krt. 53.
Tel./Fax: 337-8030 Mobil: 06-20-9837 476

dr. Fórizs Zsolt
ügyvéd

Budapest, VIII. Köztársaság tér 24. sz. alatti ingatlan vételárelszámolása

bérlő neve	cím	a lakás területe (m2)	beszámítás mértéke m2-ként (Ft)	a kiköltöztetés vételárba beszámítható mértéke (Ft)	a kiköltöztetés befektető által viselt tényleges költsége (Ft)
Szentgyörgyi Zsolt	I. em. 11.	26,00	180 000		5 698 000
Nagy Mária Olga	fszt. 9.	41,57	180 000		9 350 000
Meichl Mátvás	fszt. 10.	46,74	180 000		12 750 000
Pintér Andrea és Pintér Albertné	I. em. 14.	132,06	180 000		31 500 000
Uray Ágnes	I. em. 15.	35,00	180 000		7 810 000
Lakatos Krisztina	I. em. 16.	39,41	180 000		9 852 500
Megyei László Zsolt és k.k. Megyei Mónika	I. em. 12.	31,48	180 000		8 190 000
Koós Róbert	I. em. 15/A	53,86	180 000		13 000 000
Pör János Ferenc	fszt. 8.	35,18	180 000		8 500 000
Összesen		441,30	180 000	79 434 000	106 650 500

131.440.000. (vételár)-3.000.000. (foglaló)-79.434.000. (kiköltöztetés beszámítható költsége)=**49.006.000 Ft.** (fennmaradó vételár rész)