

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

...17...sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. január 19-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Víg u. 35. szám alatti, 34921 hrsz-ú ingatlan adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Görcsös Mónika divízióvezető

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1. sz. melléklet - kérelem

2. sz. melléklet - adásvételi előszerződés

3. sz. melléklet - nyilatkozat

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 100 %-os tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, Víg utca 35. szám alatti, 34921 helyrajzi számon nyilvántartott, 551 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan.

Az Önkormányzat nyilvános pályázat útján értékesítette a tárgyi ingatlant a pályázat nyertese, az EDIX-TRADE Kft. (székhelye: 1094 Budapest, Márton u. 12. iroda 1., cégjegyzékszám: 01 09 965736, adószám: 11065137-2-43; képviseli: Terjék Tímea ügyvezető) részére a 279/2021. (V. 20.) számú polgármesteri döntés alapján. Az ingatlan vételára 201.000.000,- Ft.

Az adásvételi előszerződés 2021. május 31. napján került aláírásra.

A lakóépületben 6 db lakás található, amelyből 5 db lakás bérleti szerződéssel bérlő által lakott, 1 db lakás pedig üres. Az ingatlan kiürítése folyamatban van.

Az EDIX-TRADE Kft. nevében Terjék István ügyvezető 2021. december 15. napján kérelmet nyújtott be, amely alapján szeretné előre hozni a végleges adásvételi szerződés megkötését, mivel a Kormányhivatal elutasította az építési engedély iránti kérelmet.

Az EDIX-TRADE Kft. a tulajdonosa a Budapest VIII., Víg u. 37. és 39. szám alatti ingatlanoknak is. Az építési engedély iránti kérelmet a már tulajdonában álló két telekingatlanon és az elővásárlási szerződéssel már biztosított Víg u. 35. szám alatti 3 db telken álló épületre kérte meg. A 3 telek egyben való beépítésének, az építési engedély megadásának feltétele, hogy a telkek egyesítve legyenek. Önmagában mindhárom telek kisméretű, emiatt gazdaságosan nem beépíthetőek és a parkolóhelyeket sem lehet biztosítani. A telekegyesítésnek akadálya, hogy a Víg u. 35. szám alatti ingatlan még az Önkormányzat tulajdonában áll, ezért az EDIX-TRADE Kft. a javaslata alapján kifizetné a teljes fennálló vételárhátralékot, ami 133.100.000,- Ft, a tulajdonjog átszállna a cégre, a birtokbaadás időpontja pedig az előszerződésben foglaltak szerinti időpont maradna, azaz legkésőbb 2022. november 30-ig kellene az Önkormányzatnak birtokba adnia az ingatlant. 2021. december 20. napján az EDIX-TRADE Kft. egy nyilatkozatot nyújtott be, amelyben előadta, hogy 2022. november 30. napjáig az Önkormányzat szabadon rendelkezhet az ingatlan hasznosításával, a bérlőkkel, illetve a bérleti díjak beszedésével.



Tekintettel arra, hogy a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendeletet a Képviselő-testület 2021. november 20-i ülésén módosította, és a nettó 150 millió forint feletti forgalmi értékű ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe került, jelen előterjesztés kapcsán a Bizottság hatásköre módosult. A hatályos rendelkezések szerint a Képviselő testület a Bizottság javaslata alapján hozza meg döntését, a továbbiakban nem elegendő, hogy az előterjesztést a Bizottság tárgyalásra javasolja a Képviselő-testületnek.

## **II. A betervezés indoka**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 16. § a) bekezdése alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés aláírása, a vételár összeg megfizetése esetén várható.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzat (továbbiakban: Vör.) 16. § a) bekezdése alapján a Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén.

A Vör.16/A. § alapján a 16. § szerinti esetekben a Képviselő-testület a tulajdonosi jogokat gyakorló Bizottság javaslata alapján dönt.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:30. §. (1) bekezdése alapján a tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, azt biztosítékul adja vagy más módon megterhelje, továbbá, hogy a tulajdonjogát másra átruházza vagy azzal felhagyjon.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2022. (I.19.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Víg u. 35. szám alatti, 34921 hrsz.-ú ingatlan adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó döntés döntés meghozataláról**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy **felkéri** a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elnökét, hogy a jelen előterjesztésben foglaltak szerint a Budapest VIII., Víg u. 35. szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötéséről szóló előterjesztést az alábbi határozati javaslattal terjessze a Képviselő-testület elé megtárgyalás és döntéshozatal érdekében:

„Képviselő-testület úgy dönt, hogy




- 1.) elfogadja az EDIX-TRADE Kft. (székhelye: 1094 Budapest, Márton u. 12. iroda 1., cégjegyzékszám: 01 09 965736, adószám: 11065137-2-43; képviseli: Terjék István ügyvezető) Budapest VIII. kerület, Víg u. 35. szám alatti, 34921 hrsz-ú ingatlan adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó kérelmét, egyúttal hozzájárul az adásvételi szerződés megkötéséhez a fennmaradó 133.100.000 Ft vételárhátralék egyösszegben történő megfizetése mellett az alábbi feltétekkel:
- a.) a birtokbaadás időpontja változatlan, 2022. november 30.
  - b.) a birtokbaadás időpontjáig a bérbeadó a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat marad, a tulajdonos nem lép be a bérbeadó helyébe, az Önkormányzat saját hasznára szedi a bérleti díjakat és kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjakat, szünteti meg a bérlőkkel a bérleti szerződéseket.
  - c.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat saját költségére önállóan végzi el az épület kiürítését.
- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy kösse meg és írja alá a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljárva a Budapest VIII. 34921 hrsz.-ú, természetben a Budapest, VIII. kerület Víg utca 35. szám alatti ingatlan **adásvételi szerződést** az EDIX-TRADE Kft.-vel (székhelye: 1094 Budapest, Márton u. 12. iroda 1., cégjegyzékszám: 01 09 965736, adószám: 11065137-2-43; képviseli: Terjék István ügyvezető).”


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: A Képviselő-testület 2022. februári ülése

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2022. január 12.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

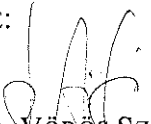
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA DIVÍZIÓVEZETŐ 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

**EDIX-TRADE Korlátolt Felelősségű Társaság**  
székhely: 1096 Budapest, Márton u. 12. fszt.  
cégjegyzékszám: 01-09-965736  
adószám: 11065137-2-43

**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**  
1082. Budapest, Baross u. 63-67



### KÉRELEM

Cégünk, az Edix-Trade Kft. (1094. Budapest, Márton u. 12.) 2021. május 21-én Adásvételi előszerződést kötött a Budapest, VIII. ker. Víg u. 35. sz. alatti ingatlanra (hrszt: 34921). Cégünk a tulajdonosa a Víg u. 37 és 39. sz. alatti ingatlanoknak is. A Víg u. 35. szám alatti ingatlan megvásárlásának a célja az volt, hogy a három telket bontás után együtt tudjuk beépíteni. Ennek feltétele, hogy a telkek egyesítve legyenek, mert önmagában mindhárom telek kisméretű, emiatt gazdaságosan nem építhetők be és a parkolóhelyek sem biztosíthatóak telken belül.

A telekegyesítésnek akadálya, hogy a Víg u. 35. szám alatti ingatlanra még nem kötöttünk végszerződést. Ezt a problémát szeretnénk feloldani, ezért a következőket javasoljuk:

- Kössük meg a végleges adásvételi szerződést
- Kifizetjük a vételár hátra lévő részét, a 133.100.000 forintot
- Így az ingatlan a mi tulajdonunkba kerül
- A birtokbaadásra viszont meghagynánk az eredeti 2022. november 30-i határidőt

A fenti esetben mindkét probléma megoldódna:

- mi tudnánk intézni a telekegyesítést
- az Önkormányzat pedig az eredeti határidőig használhatná az ingatlant

Kérjük a fentiekben szíves együttműködésüket, hogy az építési engedélyt mielőbb megszerezhessek.

Budapest, 2021. december 15.

Tisztelettel:

EDIX-TRADE Kft.  
1094 Budapest  
Márton u. 12. fszt. 2.  
Adószám: 11065137-2-43

**Terjék István**  
ügyvezető, EDIX-TRADE Kft.  
ügyvezető

## ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), mint **eladó** meghatalmazásából és megbízásából eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 25292499-2-42, cégjegyzék száma: 01-10-048457; KSH száma: 25292499-6832-114-01, képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök), mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

másrészről

**EDIX-TRADE Ipari Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1094 Budapest, Márton utca 12. Iroda 1., adószáma: 11065137-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-965736; statisztikai számjelle: 11065137-6810-113-01 képviseli: Terjék Tímea ügyvezető), mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

### I.

#### Előzmények

- 1.1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Polgármestere 160/2021. (III.25.)** számú határozata alapján kétfordulós, nyilvános pályázatot írt ki Budapest VIII. kerület, 34921 hrsz.-ú, természetben Víg utca 35. szám alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan értékesítésére.
- 1.2 A pályázat nyertese a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat **Polgármestere 279/2021. (V.20.)** számú határozata szerint vevő lett. Vevő pályázatában az ingatlan területén található felépítmény elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalta.

.....  
 Budapest Főváros VIII. kerület  
 Józsefvárosi Önkormányzat eladó  
 megbízásából eljáró Józsefvárosi  
 Gazdálkodási Központ Zrt.  
 képviseli: Kovács Ottó igazgatósági  
 elnök  
 Eladó

EDIX-TRADE Kft.  
 1094 Budapest  
 Márton utca 12. Iroda 1.  
 EDIX-TRADE Kft.  
 képviseletében eljár Terjék Tímea  
 ügyvezető

Vevő

**Dr. Lóránth József ügyvéd**  
 1036 Budapest, Bécsi út 52. II/4.  
 Tel: 250-82-21, KASZ: 36064650  
 E-mail: loranth@loranthdr.hu  
 Adószám: 18088720-2-41

.....  
 Dr. Lóránth József, ügyvéd  
 KASZ szám: 36064650

1.3 A felek rögzítik, hogy a pályázati kiírás a jelen előszerződés elválaszthatatlan részét képezi. Felek jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállalnak az előszerződés (illetve annak esetleges módosításai) alapján az adásvételi szerződés megkötésére a Ptk. 6:73. §-ában foglalt feltételek szerint azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötését a Ptk. 6:73. § (3) bekezdésében meghatározott feltételek teljesülése esetén tagadhatják meg.

## 2.

### A szerződés tárgyát képző ingatlan adatai

**Címe:** Budapest VIII. kerület, Víg utca 35.  
**Helyrajzi száma:** 34921  
**Megnevezése:** kivett lakóház, udvar, gazdasági épület  
**Térmértéke:** 551 m<sup>2</sup>  
**Közmű ellátottsága:** összközműves  
**Terhei:** az ingatlan jelenleg több bérleti joggal terhelt; a Magyar Államnak és Budapest Főváros Önkormányzatának elővásárlási joga van; az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

## 3.

### Jognyilatkozat

- 3.1. Eladó tulajdonát képezi 1/1 arányban a Budapest, 34921 hrsz.-ú, természetben a Budapest VIII. kerület, Víg utca 35. szám alatt található ingatlan.
- 3.2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az épületben 6 db lakás található, amelyből 5 db lakás bérlő által lakott és 1 db lakásban jogcím nélküli használó van, 5 db helyiség található, ebből 2 db helyiség üres, 1 db helyiség bérbeadásra került határozatlan idejű bérleti szerződés alapján. A helyiség bérleti jogviszonyának felmondási ideje 30 nap, 2 db helyiség a Polgármesteri Hivatal telephelye a 356/2012. (III. 28.) számú határozata alapján.
- 3.3. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden más elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam részére fennálló határidő az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés postára adásának napjától számított 35 nap.

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Eladó

EDIX-TRADE Kft.

1094 Budapest

Marton utca 42. földi 1.

EDIX-TRADE Kft.

képviselőként eljár Terjék Timea

ügyvezető

Vevő

dr. Lóránth József ügyvéd  
1036 Budapest, Bécsi út 52. II/4.  
Tel: 250-82-21, KASZ: 36064650  
E-mail: loranth@loranthdr.hu  
Adószám: 18099720-2-41

.....  
Dr. Lóránth József, ügyvéd  
KASZ szám: 36064650



3.4. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. tv. 39. § (2) bekezdése alapján a Budapest Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van.

4.

#### Jog- és kötelezettségek

4.1. Eladó el kívánja adni vevőnek, vevő pedig meg kívánja venni eladótól teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, szavatosság terhe mellett, vétel jogcímén a 2.) pontban írt ingatlant a jelen okiratban írt feltételekkel.

4.2. Az adásvételi szerződés megkötésének határideje a lakásokra, a helyiségekre vonatkozóan kötött valamennyi bérleti szerződés megszüntetését követően, az utolsó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló eladói értesítés kézhezvételétől számított 30 munkanap.

4.3. Vevő az ingatlan területén található felépítmények elbontását, majd az ingatlan beépítését vállalta.

4.4. Eladó vállalja, hogy az ingatlan kiürítését jelen adásvételi előszerződés aláírásától számított 18 naptári hónapon belül, azaz legkésőbb 2022. november 30. napjáig végrehajtja. Amennyiben a vállalt határidőn belül az ingatlan kiürítése nem megy végbe, emiatt pedig a birtokbaadás nem történik meg, akkor az Önkormányzat, az épület kiürítése megkezdése napját megelőző hónapra előírt, lakások bérleti díjából származó bérleti díj bevétel 1/30-ad részének megfelelő összegű napi kötbért fizet Vevőnek, amennyiben az Önkormányzat érdekein kívül felmerülő ok miatt nem tartható az ingatlan átadására kijelölt határidő, kötbér fizetési kötelezettség nem keletkezik.

5.

#### Az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

5.1. A vételár **201.000.000 Ft**, azaz **Kettőszázegymillió forint**, mely a vevő által a pályázati eljárás során ajánlott vételár. A vételárat vevő az alábbiak szerint fizeti meg eladó részére:

A vevő pályázatának benyújtásakor megfizetett az eladó számlájára **38.800.000,- Ft**, azaz **Harmincnyolcmillió-nyolcszázezer forintot** ajánlati biztosíték címén. A szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy a befizetett ajánlati biztosítékot **38.800.000 Ft** összeget foglalónak tekintik („Foglaló”). A vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett 29.100.000-Ft, azaz Huszonkilencmillió-egyszázezer-Ft-ot vételár előleg jogcímén.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Eladó

EDIX-TRADE Kft.  
1094 Budapest  
Mátyás utca 12. iroda 1.  
Adószám: 13065137-2-43

EDIX-TRADE Kft.

képviselőként eljár Terjék Tímea

ügyvezető

**dr. Lóránth József ügyvéd**  
1036 Budapest, Bécsi út 52. II/4.  
Tel: 250-82-21, KASZ: 36064650  
E-mail: loranth@loranthdr.hu  
Adószám: 18098720-2-41

Dr. Lóránth József, ügyvéd  
KASZ szám: 36064650

A foglaló és a vételár előleg összegének átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

- 5.2. A vételárból fennmaradó 133.100.000 Ft-ot, azaz **Egyszázharminchárommillió-egyszázezer** forintot vevő a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 60 naptári napon belül teljesíti az eladó részére. Eladó a vételár hátralék összegéről a bankszámláján történt jóváírás napjával, mint teljesítési nappal köteles számlát kiállítani Vevő részére. Továbbá eladó a birtokátruházás napjával, mint teljesítési nappal köteles végszámlát kiállítani Vevő részére.

## 6.

### Beépítési kötelezettség

- 6.1. A vevő vállalja, hogy az ingatlanokat a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti. Vevő beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:
- az ingatlanon található épületet elbontja, az ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez és
  - az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

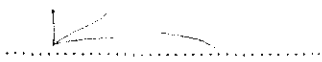
A közműfejlesztéssel kapcsolatos összes költség (pl. fejlesztési hozzájárulás, tervezés, stb.) a vevőt terheli.

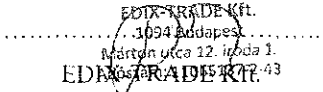
A beépítés százaléka, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTEK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, az 5/2015. (II. 16.) Főv. KGY. rendelet (BFRSZ), és Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásai az irányadók.

## 7.

### A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítésének, illetve késedelmes teljesítésének jogkövetkezményei

- 7.1. A beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén alkalmazható jogkövetkezmények:

  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök  
Eladó

  
képviselőként eljár Terjék Timea  
ügyvezető

Dr. Lóránth József. ügyvéd  
KASZ szám: 36064650

Vevő  
**dr. Lóránth József ügyvéd**  
1036 Budapest, Bécsi út 52. II/4.  
Tel: 250-82-21, KASZ: 36064650  
E-mail: loranth@loranthdr.hu  
Adószám: 18099720-2-41





7.1.2. Késedelmi kötbér

Ha a vevő a 6.1. pontban meghatározott valamely kötelezettségével neki felelhető okból késedelembre esik, késedelmi kötbért köteles fizetni az eladónak.

A késedelmi kötbér mértéke:

- A jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelmére esetén a kötbér összege 15.000.000,- Ft;
- A jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelmére esetén a kötbér összege 7.500.000,- Ft.

Felek rögzítik, hogy 61 napot meghaladó késedelem esetén, vevő a késedelmes teljesítésre tekintettel további 30.000,- Ft/nap kötbér megfizetésére köteles a szerződésszerű teljesítésig.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban meghatározott kötbér összegét nem tekinti eltűzöttnek.

7.2. Vevő a késedelmi kötbér teljesítéséhez banki garanciaszerződés megkötésével/ közjegyzői letétbe helyezéssel (a továbbiakban: garanciaszerződés) biztosítandó garanciaszerződés nyújtási kötelezettsége van, mely garanciaszerződést az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles Eladó részére átadni.

A garanciaszerződés összege a jogerős építési engedély megszerzésére a 6.1. pont szerint rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 15.000.000,- Ft, a jogerős használatbavételi engedély megszerzésére a 6.1. pont szerinti rendelkezésre álló határidő elteltét követő, 60 napot meghaladó késedelem esetén 7.500.000,- Ft. A garanciaszerződés az eladó javára lehívásra/átutalásra kerül a jelen szerződésben meghatározott késedelem esetén.

A garanciaszerződésben foglaltak 60 napnál kevesebb késedelem esetén időarányosan érvényesíthetők. Felek rögzítik, hogy csak olyan garancia fogadható el, amelyek alapján eladó egyoldalú tájékoztató nyilatkozatával a bank/közjegyző átutalja a jelen szerződésben meghatározott késedelmi kötbér összegét az eladónak, mindenféle egyéb feltétel nélkül.

8.

**Az ingatlan birtokának átruházása**

8.1. Eladó az ingatlan kiürítését követően, az adásvételi szerződésben meghatározott időpontban adja birtokba az ingatlant, összes ingóságaitól kiürítve, a kulcsok átadásával. Eddig az időpontig az ingatlannal kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az eladót, ettől az időponttól kezdődően pedig vevőt terheli.

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Eladó

EDIX-TRADE Kft.  
1094 Budapest  
Márton utca 12. iroda 1.  
Adószám: 110651372-43

EDIX-TRADE Kft.

képviselében eljár Terjék Tímea

.....  
ügyvezető  
**Dr. Lóránth József ügyvéd**  
1036 Budapest, Bécsi út 52. II/4.  
Tel: 260-82-21, KASZ: 36064650  
E-mail: loranth@loranthdr.hu  
Adószám: 18099720-2-41

.....  
Dr. Lóránth József, ügyvéd  
KASZ szám: 36064650

## Egyéb rendelkezések

- 9.1. Az eladó Magyarország törvényei szerint működő helyi önkormányzat.
- 9.2. Vevő képviselője kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ügyletkötési és ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezet.
- 9.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind eladó, mind vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 9.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okirataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

- 9.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.

A szerződő felek szerződést aláíró képviselői kijelentik, hogy az adásvételi előszerződés megkötésére és aláírására a szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek.

.....  
 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
 Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
 képviseli: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Eladó

.....  
 EDIX-TRADE Kft.  
 1034 Budapest  
 Bécsi út 12. Iroda 3.  
 EDIX-TRADE Kft.  
 képviselőként eljár Terjek Tímea  
 ügyvezető

.....  
 dr. Lóránth József ügyvéd  
 1036 Budapest, Bécsi út 52. II/4.  
 Tel: 250-82-21, KASZ: 36064650  
 E-mail: loranth@loranthdr.hu  
 Adószám: 18099720-2-41

.....  
 Dr. Lóránth József, ügyvéd  
 KASZ szám: 36064650

- 9.6. Jelen szerződés a Ptk. és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.
- 9.7. A felek között a szerződés előtti létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti. A szerződés módosítása kizárólag írásban történhet.

A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetekben a felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést ügyleti akaratuknak és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.

- 9.8. A szerződő felek jelen előszerződés elkészítésével és ellenjegyzésével dr. Lóránth József ügyvédet (1036 Budapest, Bécsi út 52. II./4, lajstromszám: 15480, KASZ. szám: 36064650) bízzák meg. Ellenjegyző ügyvéd a megbízást elfogadja.

Felek a jelen okiratot elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helyben hagyólag aláírják.

Budapest, 2021. május 31.

.....  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi  
Önkormányzat eladó megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

képviseli: Kovács Ottó  
igazgatósági elnök  
**Eladó**

EDIX-TRADE Kft.  
1094 Budapest  
Mánthos utca 1. koda 1.  
Adószám: 15065137-2-43

.....  
**EDIX-TRADE Kft.**  
képvisletében eljár Terjék Tímea  
ügyvezető  
**Vevő**

Jelen okiratot dr. Lóránth József (1036 Budapest Bécsi út 52. II./4, lajstromszám: 15480, KASZ. szám: 36064650) budapesti ügyvéd készítettem és ellenjegyzem Budapestén, 2021. május 31. napján.

.....  
Dr. Lóránth József, ügyvéd  
KASZ. szám: 36064650

**Dr. Lóránth József ügyvéd**  
1036 Budapest, Bécsi út 52. II/4.  
Tel: 250-82-21, KASZ: 36064650  
E-mail: loranth@loranthdr.hu  
Adószám: 18088720-2-41

EDIX-TRADE Koriátolt Felelősségű Társaság  
székhely: 1096 Budapest, Márton u. 12. fszt.  
cégjegyzékszám: 01-09-965736  
adószám: 11065137-2-43

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
1082. Budapest, Baross u. 63-67



### NYILATKOZAT

Alulírott Edix-Trade Kft. (1094. Budapest, Márton u. 12.), képviselőjében Terjék István ügyvezető az alábbi nyilatkozatot teszem:

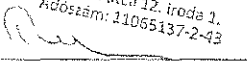
### NYILATKOZOM,

hogy amennyiben a Budapest, VIII. ker. Vig utca 35. szám alatt található ingatlanra **végleges adásvételi szerződést** kötünk a Józsefvárosi Önkormányzattal, és az ingatlan tulajdonjoga átadásra kerül, az ingatlan birtokbaadásáig – ami legkésőbb 2022. november 30 – az Önkormányzat szabadon rendelkezhet az ingatlan hasznosításával, a bérlőkkel illetve a bérleti díjak beszedésével.

Budapest, 2021. december 20.

Tisztelettel:

EDIX-TRADE Kft.  
1094 Budapest  
Márton utca 12. iroda 1.  
Adószám: 11065137-2-43

  
**Terjék István**  
ügyvezető, EDIX-TRADE Kft.  
ügyvezető