

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.10...sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2022. június 22-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 hrsz-ú ingatlan átruházására vonatkozó döntés meghozatalára**

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

Készítette: dr. Görcsös Mónika divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: 2022. május 26. napján kelt adásvételi szerződés
3. számú melléklet: hozzájárulás
4. számú melléklet: letéti megállapodás

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2021. június 24. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 helyrajzi számon nyilvántartott, 408 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant bontási és beépítési kötelezettséggel a Tolnai Resort Kft (székhelye: 1088 Budapest, Krúdy utca 11., cégjegyzékszám: 01 09 373108, adószám: 27344822-2-42; képviseli: Michael Silly ügyvezető) részére, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörét gyakorolva Pikó András polgármester 126/2021. (III.11.) számú határozata alapján, a nyilvános pályázat nyertesének.

Az adásvételi szerződés 6. pontja alapján vevő vállalta, hogy az ingatlant beépíti és a beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) az ingatlan birtokbaadásától számított két éven belül jogerős építési engedélyt szerez
- b) az ingatlan birtokbaadásától számított öt éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítése esetére a szerződés 7. pontja szerint a késedelmi kötbér mértéke:

- a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000 Ft
- a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000 Ft.

A 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összegek időarányosan érvényesíthetők.

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

2022. június 3. napján a Tolnai Resort Kft. nevében Michael Silly ügyvezető kérelmet nyújtott be, amely szerint a Tolnai Resort Kft. szeretné átruházni az ingatlant a KK Kavics Beton Kft-re (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 11. hátsó lph. IV. emelet 11.; adószám: 12788989-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-703501; képviseli: Silly Michael ügyvezető), tekintettel arra, hogy a KK Kavics Beton Kft. tőkeerősebb cég, amely a jelenlegi gazdasági helyzetben (építési árak robbanásszerű növekedése, energiaárak emelkedése, nehezedő külső finanszírozás) nagy jelentőséggel bír. A Tolnai Resort Kft. és a KK Kavics Beton Kft. azonos tulajdonosi körrel bír. Az ingatlan átírásával a Józsefvárosi Önkormányzattal megkötött Adásvételi Szerződésben vállalt kötelezettségeket a KK Kavics Beton Kft. átveszi és maradéktalanul teljesíti. Így valamennyi kötelezettség teljesítése a tőkeerős KK Kavics Beton Kft. által biztosítva van, amit a Tolnai Resort Kft. saját erejéből nem tudna megfinanszírozni. Hitelfelvétel a KK Kavics Beton Kft. részére biztosított. A kérelem melléklete a két fél között 2022. május 26. napján megkötött adásvételi szerződés.

Az ingatlan harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig az Önkormányzat hozzájárulása szükséges.

A KK Kavics Beton Kft. a szerződés 6.7. pontjában rögzítettek alapján vállalja a beépítési kötelezettséget és a késedelmi kötbért, az eredeti, 2021. június 24. napján kötött szerződésben foglaltakkal megegyezően. A Tolnai Resort Kft. az ingatlant 2021. augusztus 19. napján vette birtokba, a határidők ezen időponttól kezdődnek.

Javasoljuk, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tulajdonjogának KK Kavics Beton Kft. részére történő átruházásához, azzal a feltétellel, hogy vevő vállalja a Tolnai Resort Kft. által vállalt kötelezettségeket, valamint intézkedik a Bankgarancia nevére történő átírásáról is.

## **II. A betérjesztés indoka**

A tulajdonosi hozzájárulással kapcsolatos döntés meghozatalára a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult.

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

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

Az Önkormányzat számára pozitív pénzügyi hatás az ingatlan beépítési kötelezettség teljesítése esetén várható.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. pont h) alpontja értelmében: Vagyonyügyletnek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása, különösen az átsorolás, megterhelés feloldása és a vagyonnal összefüggő tulajdonosi rendelkezési jogok gyakorlása körébe tartozó összes egyéb, nem nevesített döntési, jognyilatkozat-adás engedélyezésére irányuló jogkör”.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### Határozati javaslat

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2022. (VI.22.) számú határozata**

#### **a Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan átruházására vonatkozó döntés jóváhagyásáról**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1.) a Budapest VIII., Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tulajdonjogának a Tolnai Resort Kft (székhelye: 1088 Budapest, Krúdy utca 11., cégjegyzékszáma: 01 09 373108, adószám: 27344822-2-42; képviseli: Michael Silly ügyvezető) eladó és a KK Kavics Beton Kft. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 11. hátsó lph. IV. emelet 11.; adószám: 12788989-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-703501; képviseli: Silly Michael ügyvezető) vevő között 2022. május 26. napján létrejött Adásvételi Szerződés alapján a tulajdonjog KK Kavics Beton Kft. részére történő átruházásához azzal a feltétellel, hogy a KK Kavics Beton Kft. vállalja a

- Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Tolnai Resort Kft. között 2021. június 24-én kelt adásvételi szerződésben vállalt beépítési és kötbér fizetési kötelezettségeket az alábbiak szerint:

Az adásvételi szerződés 6. pontja alapján vevő vállalta, hogy az ingatlant beépíti és a beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) az ingatlan birtokbaadásától számított két éven belül jogerős építési engedélyt szerez
- b) az ingatlan birtokbaadásától számított öt éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítése esetére a szerződés 7. pontja szerint a késedelmi kötbér mértéke:

a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000 Ft

a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000 Ft.

A 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összegek időarányosan érvényesíthetők.

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

továbbá


- a KK Kavics Beton Kft. a Tolnai Resort Kft. által a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat részére adott bankgarancia szerződés saját nevére történő átírását, és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat részére történő átadását.

2.) **felkéri** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az előterjesztés 4. számú mellékletét képező letéti megállapodás aláírására, és az abban foglaltak szerint, az előterjesztés 3. számú mellékletét képező hozzájárulás kiadására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: a 2. pont esetében: 2022. július 15.

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. június 15.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

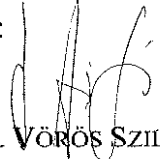
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. GÖRCSÖS MÓNICA DIVÍZIÓVEZETŐ 

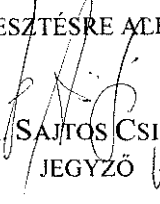

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓS CSILLA  
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR *S u.*  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet

**Feladó:**  
**Tolnai Resort Kft.**  
**Krúdy utca 11.**  
**1088 Budapest**  
**Michael Sily**

**Címzett:**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
**Baross u. 63-67.**  
**1082 Budapest**  
**Dr. Görcsös Mónika**

**Tárgy:** Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi utca 3., Hrsz. 35324 - ingatlan átruházására vonatkozó jóváhagyás kérése

Tisztelt Dr. Görcsös Mónika!

Hivatkozva a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi utca 3. szám alatti ingatlanra, Hrsz. 35324, 2021. június 24-én megkötött adásvételi szerződésre, melynek 3.3. pontja szerint a fentiekben megjelölt ingatlan átruházására szeretnénk Öntől jóváhagyást kérni a KK Kavics Beton Kft. részére, melynek székhelycíme 1088 Budapest, Krúdy utca 11.

Tolnai Resort Kft. át szeretné ruházni a KK Kavics Beton Kft-re a 1086 Budapest Szerdahelyi utca 3. ingatlant a következő indoklással:

KK Kavics Beton Kft. tőkeerősebb cég, amely a jelenlegi gazdasági helyzetben (építési árak robbanásszerű növekedése, energiaárak emelkedése, nehezedő külső finanszírozás) nagy jelentőséggel bír.

A Tolnai Resort Kft. és KK Kavics Beton Kft. azonos tulajdonosi körrel bír. Az ingatlan átírásával a Józsefvárosi Önkormányzattal megkötött Adásvételi Szerződésben vállalt kötelezettségeket a KK Kavics Beton Kft. átveszi és maradéktalanul teljesíti. Így valamennyi kötelezettség teljesítése a tőkeerős KK Kavics Beton Kft. által biztosítva van, amit a Tolnai Resort Kft. saját erejéből nem tudna megfinanszírozni. Hitelfelvétel a KK Kavics Beton Kft. részére biztosított.

Természetesen a KK Kavics Beton Kft. vállalja a 2021. június 24-én megkötött Adásvételi Szerződésben vállalt kötelezettségeket.

Budapest, 2022. június 01.

.....  
Michael Sily  
Tolnai Resort Kft.

**Tolnai Resort Kft.**  
H-1088 Budapest, Krúdy u. 11.  
Adószám: 27344822-2-42  
OTP Bank Zrt. 11735012-21445145

1.

Vh 5

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről

**Tolnai Resort Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: Tolnai Resort Kft., székhelye: 1088 Budapest, Krúdy utca 11. hátsó. lház. IV. em. 11., cégjegyzékszám: 01-09-373108, adószám: 27344822-2-42, statisztikai számjele: 27344822-6820-113-01, Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, képviseli: Silly Michael ügyvezető önállóan) mint eladó, a továbbiakban „**Eladó**”

másrészről

**KK KAVICS BETON Termelő és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: KK KAVICS BETON Kft., székhelye: 1088 Budapest, Krúdy utca 11. hátsó. lház. IV. em. 11., cégjegyzékszám: 01-09-703501, adószám: 12788989-2-42, statisztikai számjele: 12788989-2361-113-01, Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, képviseli: Silly Michael ügyvezető önállóan) mint vevő, a továbbiakban „**Vevő**”

Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen „**Felek**” (vagy, ahogy a szövegösszefüggés kívánja, „**Fél**”) között az alább megjelölt helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

**A SZERZŐDÉS TÁRGYA, KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK**

1. Az Eladó kijelenti és az okiratszerkesztő ügyvéd által a TAKARNET földhivatali nyilvántartási rendszerből a mai napon lekért tulajdoni lappal igazolja, hogy kizárólagos **1/1 arányú tulajdonosa** az adásvétel tárgyát képező **Budapest VIII. kerület belterület 35324 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1086 Budapest, Szerdahelyi utca 3. ajtó: 9-10. szám** alatt található 408 m<sup>2</sup> területű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlanak (a továbbiakban: „Ingatlan”).
2. A tulajdoni lap a fent rögzítetten túlmenően egyéb bejegyzést nem tartalmaz, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel. A Felek kijelentik, hogy a fent körülírt tulajdoni lap másolatot megtekintették, annak tartalmát megismerték és az ügyvédi kioktatás ellenére hiteles tulajdoni lap beszerzését nem igénylik, jelen szerződésük megkötéséhez elegendőnek tartják a rendelkezésre álló nem hiteles tulajdoni lap másolatot.
3. A Felek kijelentik, hogy a fenti tulajdoni lapról egyéb információ feltüntetését a jelen szerződésben nem kérik.

Tolnai Resort Kft.

Eladó

KK KAVICS BETON Kft.

Vevő

Dr. Sikósd Erika  
 ügyvéd  
 1088 Budapest, Szerdahelyi utca 3. ajtó: 9-10. szám  
 Dr. Sikósd Erika  
 Okiratszerkesztő és ellenjegyző  
 ügyvéd 5346

Vk 6

4. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan – a 9. pontban meghatározott hozzájárulási kötelezettségen kívül – per-, teher- és igénymentes, az nem szolgál harmadik személlyel szemben fennálló tartozás fedezetül.

#### 5. Beépítési kötelezettség

Az Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan tulajdonjogát Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatától (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, a továbbiakban: „Önkormányzat”) szerezte kétfordulós, nyilvános pályázat útján. A 2021. június 24. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződésben (a továbbiakban: „Korábbi szerződés”) az Eladó, mint a Korábbi szerződés vevője vállalta, hogy az Ingatlant a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (JÓKÉSZ) előírásainak megfelelően beépíti az alábbiak szerint:

- a) az Ingatlan birtokbaadásától számított 2 éven belül jogerős építési engedélyt szerez és
- b) az ingatlan birtokbaadásától számított 5 éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

Az ingatlan beépítési feltételei:

Az ingatlan övezeti besorolása: LI -VIII-3

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

A beépítés százalék, építménymagasság, szintszám, szintterület, stb. tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) 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.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlant 2021. augusztus 19. napján vette birtokba, a fenti 2 éves és 5 éves határidők ezen időponttól kezdődnek.

#### 6. Késedelmi kötbér

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Beépítési kötelezettség nem teljesítése, illetve késedelmes teljesítése esetén a Korábbi szerződés 7.1.2. pontja az alábbi jogkövetkezmények alkalmazhatóságát tartalmazza (a továbbiakban: „Késedelmi kötbér”):

„Késedelmi kötbér

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

Tolnai Kereslet Kft.

Eladó

KK KAVICS BÉTON Kft.

Vevő

Dr. Süllősd Erika  
 KASZ-0000729  
 Dessewffy Gyula Tiszteltbírói Választási  
 Társaság Rt. Államvédelmi Igazgatóság  
 1125 Budapest, Árpád utca 14/B  
 1057-00-17413-3340  
 Okiratszerkesztő és ellenjegyző  
 ügyvéd

*Handwritten signature*

A késedelmi kötbér mértéke:

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

A 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összegek időarányosan érvényesíthetők.

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

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

## 7. Beépítési kötelezettség és késedelmi kötbérfizetési kötelezettség átvállalása

Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan átruházásával a Korábbi szerződés szerinti Beépítési kötelezettség és Késedelmi kötbérfizetési kötelezettség Vevőre száll át, mely kötelezettségek teljesítésére Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal.

## 8. Bankgarancia

Eladó tájékoztatja továbbá a Vevőt, hogy a Késedelmi kötbér teljesítésének biztosítékként bankgaranciát nyújtott, az Oberbank AG Magyarországi Fióktelep által kibocsátott 5031114522 és 5031114514 számú garanciaszerződéseket (a továbbiakban: „Garanciaszerződések”) a Korábbi szerződés aláírásával egyidejűleg átadta az Önkormányzat részére. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Garanciaszerződések Vevőre történő átruházása iránt intézkednek és az átruházás tényét az Önkormányzat 9. pont szerinti jóváhagyásától számított 15 (tizenöt) napon belül hitelt érdemlően igazolják az Önkormányzat felé.

## 9. Önkormányzati hozzájárulás

Felek kijelentik, hogy a Korábbi szerződés 3.3. pontja értelmében az Ingatlan harmadik személy részére történő értékesítéséhez a beépítési kötelezettség teljesítéséig az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen Szerződés aláírásától számított 5 (öt) munkanapon belül megkeresi az Önkormányzatot a szükséges hozzájárulás beszerzése érdekében. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Önkormányzat a jelen Szerződés szerinti értékesítéshez nem járul hozzá, a Korábbi

Tolnai Részlet Kft.  
Eladó

KK KAVICS BETON Kft.  
Vevő

Dr. Sukósd Erika  
ügyvéd  
Helyi önkormányzatok, települési és megyei önkormányzatok jogi osztálya  
1051 Budapest, Lőrinc utca 1/B  
Okiratszerkesztő és ellenjegyző  
ügyvéd

VK 8



szerződés szerinti vevői kötelezettség teljesítéséért jelen Szerződés Vevője köteles helytállni.

10. Felek kijelentik, hogy a székhelyük szerint illetékes törvényszéken szabályszerűen és érvényesen bejegyzett, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaságok, a társaság ügyvezetői önállóan képviselik a cégeket. A Feleket, mint gazdasági társaságokat fizetési képzetlenségük helyzete nem fenyegeti, velük szemben felszámolási vagy csődeljárást nem kezdeményeztek. A Felek kéri az illetékes Földhivatali Osztályt, hogy az Inyvt. 37. § (3a) és (3b) bekezdései alapján szíveskedjen a cégiratokat az illetékes Cégbíróságtól közvetlen lekérdezéssel megszerezni. Felek kijelentik, hogy az Eladó ingatlanértékesítési képességét, illetve a Vevő tulajdonszerzését jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.

## ADÁSVÉTEL

11. Az Eladó eladja, a Vevő megtekintett, ismert állapotban megvásárolja az Ingatlan per, teher és igénymentes 1/1 tulajdoni hányadát, a kölcsönösen kialakított, **nettó 120.000.000,- Ft, azaz nettó százhúszmillió forint** összegű vételár („Vételár”) ellenében „adásvétel” jogcímén. Eladó nyilatkozik, hogy a tulajdonában lévő, adásvétellel érintett Ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) 86. § (1) bek. j) pontja szerinti beépített ingatlan (ingatlanrész) értékesítésének minősül, melyre Eladó az adómentesség helyett az általános szabályok szerinti adókötelesség tételt választotta az ÁFA tv. 88. § (1) bek. a) pontja alapján, így a fordított adózás szabályai érvényesek. Vevő nyilatkozik, miszerint az ÁFA tv. 142. § szerinti fordított adózás feltételeinek megfelel, azaz belföldön nyilvántartásba vett adóalany, valamint nincs olyan, e törvényben szabályozott jogállása, amelynek alapján tőle adó fizetése ne lenne követelhető. Fentiekre tekintettel az ÁFA tv. 142. § (1) bek. c) pontja alapján az Ingatlan adásvétele (értékesítése) kapcsán a jelen pont szerinti vételárra eső ÁFA összegét a Vevő köteles bevallani és megfizetni az adóhatóság felé.

### 12. A Vevő a Vételárat az alábbiak szerint kötelesek megfizetni:

Vevő a Vételárat az Eladó Oberbank AG Magyarországi Fióktelepénél vezetett 18400010-10000503-11144499 bankszámlájára köteles banki átutalás útján megfizetni a 9. pont szerinti önkormányzati jóváhagyás megkérésétől számított 15 (tizenöt) napon belül.

13. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben rögzített banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

## BIRTOKÁTRUHÁZÁS

Tolnai Resort Kft.

Eladó

KK KAVICS BETON Kft.

Vevő

Dr. Sükösd Erika  
Ügyvéd  
KAM 3006739  
Dessewffy, Ügyv. I. és II. osztály  
Társaság C/1. Zrt. ügyvezetői elnöke  
1125 Budapest, Lehel út 1/B  
Tel.: 06-1/4111440

Dr. Sükösd Erika

Okiratszerkesztő és ellenjegyző  
ügyvéd

VK  
9

14. Eladó az Ingatlan birtokát a teljes Vételár megfizetését követő 2 (két) munkanapon belül ruhazza át a Vevőre, amelynek megvalósulása a birtokátruházás napja.
15. Az eladással kapcsolatos birtokbaadás napjáig a tulajdonost terhelő kárveszélyt teljes egészében az Eladó viseli. A birtokba lépés napjától kezdődően az Ingatlan terheit, költségeit és a kárveszélyt a Vevő viseli.
16. Eladó köteles az Ingatlan vonatkozásában fennálló közüzemi díjtarozásokat a birtokátruházás időpontjáig rendezni. A birtokbaadás napján a Felek közösen felvett jegyzőkönyvben rögzítik a mérőórák állását, egyúttal Eladó kifejezett kötelezettséget vállal a birtokbaadásig felmerült, de még esetlegesen ki nem számlázott közüzemi díjak és egyéb, az Ingatlan fenntartásához kapcsolódó költségek kiegyenlítésére, és ennek megtörténtének igazolására (ún. „nullás igazolások”). Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadáskor közösen leolvasott óraállásokkal a fogyasztó személyében bekövetkezett változásoknak a közüzemi társaságokhoz történő bejelentése érdekében legkésőbb a birtokbaadást követő 15 munkanapon belül szükség esetén közösen eljárnak.
17. Felek tudomásul veszik ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását, figyelemfelhívását, miszerint az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontjai értelmében f) a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő fa) bérbeadáskor és fb) tulajdonosváltáskor. A felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áramvédőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

## INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

18. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a teljes Vételár kifizetését követően Vevő Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
19. Felek együttesen kérik az Inyvtv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján az ingatlanügyi hatóságot, hogy a jelen Szerződés alapján meginduló tulajdonjog bejegyzési eljárást **tartsa függőben** az Eladó bejegyzési engedélye benyújtásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés benyújtásától számított hat hónapig. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra. Jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd köteles a függőben tartás iránti kérelmet az

Tolnai Resort Kft.  
Eladó

KK KAVICS BETON Kft.  
Vevő

Dr. Sükösd Erika  
Okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd  
3340

Vk 10

illetékes ingatlanügyi hatósághoz a jelen Szerződés hatályba lépését követő 2 (két) munkanapon belül benyújtani.

20. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ellenjegyző és okiratszerkesztő ügyvédi irodánál, mint Letéteményesnél 3 (azaz három) eredeti példányban letétbe helyezte visszavonhatatlan és feltétlen hozzájáruló nyilatkozatát ahhoz, hogy Vevő az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga – tekintettel az 19. pont szerinti függőben tartásra – adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön **(Bejegyzési engedély)**. A Bejegyzési engedély kiadására azt követően kerülhet sor, hogy Eladó a Letéteményes részére elektronikus levélben hitelt érdemlően igazolja, hogy a teljes Vételár megfizetésre került vagy, ennek elmaradása esetén akkor, ha Vevő bemutatták részére a teljes vételár megfizetését igazoló eredeti banki dokumentumot.
21. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vételár teljes összege megfizetésre került az Eladó részére, úgy a Letéteményes a Bejegyzési engedély kiadását nem jogosult megtagadni.

## KÖLTSÉGEK

22. A Szerződéssel felmerülő visszerthes vagyónátruházási illeték és bejegyzési költség a Vevőt terheli, a Vevő vagy megbízottjuk jogosult és köteles a jelen Szerződés ingatlan-nyilvántartásával és illetékkiszabásával kapcsolatos teendőket ellátni. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés megkötésével adó- és illeték fizetési kötelezettségük keletkezhet. Tudomásul veszik, hogy az eladásból származó jövedelmet akkor kell megszerzettnek tekinteni, amikor a Szerződést a meghatalmazott ügyvéd az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja. Illetéket adóhatósági fizetési meghagyás alapján, az abban írt határidőn belül kell megfizetni.
23. Felek rögzítik továbbá, hogy az illeték és adó kötelezettségek tekintetében a szükséges tájékoztatást megkapták az okiratot szerkesztő ügyvédtől.

## EGYÉB RENDELKEZÉSEK

24. Jelen Szerződés azon a napon lép hatályba, amikor azt valamennyi szerződő fél aláírta. A jelen Szerződés módosítása és a szerződéssel összefüggő minden további jognyilatkozat is kizárólag írásban tehető meg érvényesen.

## EGYEBEK

25. Szerződő Felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák Dr. Sükösd Erika ügyvédet (Dessewffy, Dávid, Felsmann valamint Társaik CEE Attorneys Ügyvédi Iroda, címe: 1125

Tólnai Resort Kft.

Eladó

KK KAVICS BÉTON Kft.

Vevő

Dr. Sükösd Erika  
 KAVICS BÉTON Kft.  
 Dessewffy, Dávid, Felsmann valamint  
 Társaik CEE Attorneys Ügyvédi Iroda  
 1125  
 Dr. Sükösd Erika  
 Tel.: 06 1 413 3340  
 Okiratszerkesztő és ellenjegyző  
 ügyvéd

Vk 11

Budapest, Lóránt út 1/B., ellenjegyző ügyvéd KASZ: 36068739, ellenjegyző ügyvéd helyettesítésére az ügyvédi iroda bármely tagja, alkalmazott ügyvédje, vagy ügyvédjelöltje (jogosult) a jelen adásvételi szerződés, valamint az egyéb nyilatkozatok elkészítésével, valamint ellenjegyzésével, valamint jelen jogüggyel kapcsolatban az ingatlanügyi hatóság előtti teljes jogkörrel történő képviselettel, mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezennel elfogad (Ügyvédi meghatalmazás).

26. A Felek és az eljáró Ügyvédi Iroda képviselője kijelentik, hogy a jelen Szerződés egyben tényvázlatként is szolgál. Ennek megfelelően ehelyütt megállapítják a Felek, hogy az eljáró Ügyvédi Iroda képviselője tájékoztatta a Feleket az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, a foglaló jogintézményéről és az ingatlan adásvétellel kapcsolatos egyéb jogszabályi rendelkezésekről. A Felek aláírásukkal elismerik, hogy az eljáró Ügyvédi Iroda képviselője a Feleknek teljes körű tájékoztatást adott. Feleknek az eljáró ügyvédhez további kérdésük nincsen.
27. A Felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Ügyvtv.”) 32. §-ban foglaltak szerinti ügyfélátvilágítási/azonosítási kötelezettségnek eleget téve az eljáró ügyvéd a személyazonosító igazolványukról és a lakcímet igazoló hatósági igazolványuk személyi azonosító jelet nem tartalmazó oldaláról hivatalos másolatot készít. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a jogszabályban előírt ügyfél-átvilágítási kötelezettsége teljesítése körében a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (JÜB2) útján adategyeztetést folytat le a felek azonosító adatai tekintetében. A Felek adatait, eljáró ügyvéd az Infotv. és a GDPR rendelkezései alapján, kizárólag a Pmt-ben, az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben foglalt kötelezettsége és a jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, és az ingatlanügyi hatóság előtti képviseletre adott ügyvédi megbízás teljesítése alapján kezeli. A Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik és teljeskörű személyes felelősséget vállalnak azért, hogy a jelen szerződés vonatkozásában a szerződéskötési joguk nincs korlátozva és a nyilatkozattételük nincs feltételhez vagy jóváhagyáshoz kötve.

Tolnai Részort Kft.

Eladó

KK KAVICS BETON Kft.

Vevő

Dr. Sükösd Erika

Ügyvéd

KASZ: 36068739

Dessowky David Tolsán utca 1/B.  
Társaság Eljáró Ügyvédi Iroda  
1125 Budapest, Lóránt út 1/B.  
Tel.: +36 1 473 15 8340

Dr. Sükösd Erika

Okíratyszerkesztő és ellenjegyző  
ügyvéd

Vk 12

28. Vevő kijelentik, hogy az Eladó a jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg rendelkezésükre bocsátotta az Ingatlan - az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerint kiállított energetikai minőségtanúsítványát.

29. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk., valamint a jelen Szerződés megkötése idején hatályban lévő egyéb, vonatkozó magyar jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadók.

Alulírott Szerződő Felek jelen Szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Budapest, 2022. május 26.

<p><b>Tolnai Resort Kft.</b> Képviselet: Silly Michael ügyvezető eladó</p>	<p><b>KK KAVICS BETON Kft.</b> Képviselet: Silly Michael ügyvezető vevő</p>
--	---

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem és a 25. pontban rögzített meghatalmazást elfogadom:

Budapest, 2022. május 26.



dr. Sükösd Erika  
Ügyvéd  
KASZ: 30065739  
Dessewffy, Dávid, Felsmann valamint  
Társak Cél Atornya Ügyvédi Iroda  
1125 Budapest, Lóránt utca 12/B  
Tel.: 06-1-413 3340

Vh 13

**HOZZÁJÁRULÁS**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat) megbízásából és meghatalmazásából eljárva a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság ..../2022. (.....) számú határozata alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór u. 8., cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató)

**hozzájárulását adja**

a Budapest VIII., Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tulajdonjogának a Tolnai Resort Kft. (székhelye: 1088 Budapest, Krúdy utca 11., cégjegyzékszám: 01 09 373108, adószám: 27344822-2-42; képviseli: Michael Silly ügyvezető) eladó és a KK Kavics Beton Kft. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 11. hátsó lph. IV. emelet 11.; adószám: 12788989-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-703501; képviseli: Silly Michael ügyvezető) vevő között 2022. május 26. napján létrejött Adásvételi Szerződés alapján a tulajdonjog KK Kavics Beton Kft. részére történő átruházásához azzal a feltétellel, hogy a KK Kavics Beton Kft. vállalja a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Tolnai Resort Kft. között 2021. június 24-én kelt adásvételi szerződésben vállalt beépítési és kötbér fizetési kötelezettségeket, melyek az alábbiak:

Az adásvételi szerződés 6. pontja alapján vevő vállalta, hogy az ingatlant beépíti és a beépítési kötelezettségnek az alábbiak szerint tesz eleget:

- a) az ingatlan birtokbaadásától számított két éven belül jogerős építési engedélyt szerez
- b) az ingatlan birtokbaadásától számított öt éven belül jogerős használatbavételi engedélyt szerez.

A szerződésben vállalt kötelezettségek nem teljesítése esetére a szerződés 7. pontja szerint a késedelmi kötbér mértéke:

- a jogerős építési engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 15.000.000 Ft
- a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének 60 napot meghaladó késedelme esetén a kötbér összege 7.500.000 Ft.

A 60 napnál kevesebb késedelem esetén ezen összegek időarányosan érvényesíthetők.

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

Jelen hozzájárulás kiadása érdekében a KK Kavics Beton Kft. a Tolnai Resort Kft. által a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat részére átadott bankgarancia szerződést a saját nevére kiállított bankgarancia szerződéssel kiváltotta, annak átadását nyugtázom.

Jelen hozzájárulás a benne foglaltakon túl a felek részére egyéb jogokat és kötelezettségeket nem keletkeztet.

Budapest, 2022 .....

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
megbízásából eljáró  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

## LETÉTI MEGÁLLAPODÁS

*amely létrejött egyrészről*

**Józsefvárosi Gazdálkodási Zrt.** (székhely: 1084 Budapest, Ör u. 8.; adószám: 25292499-2-42, cégjegyzékszám: 01 10 048457, képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató), mint **letevő**

*másrészről*

**KK Kavics Beton Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 11. hátsó lph. IV. emelet 11.; adószám: 12788989-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-703501; képviseli: Silly Michael ügyvezető), mint **jogosult**

*harmadrészről pedig*

**dr. Lóránth József Ügyvégi Iroda** (cím: 1036 Budapest, Bécsi út 52. II./4. em.; BÜK nyilvántartási szám: 01-001314; adószám: 18099720-2-41; képviselője: dr. Lóránth József ügyvéd) mint **letéteményes**

*között az alábbiak szerint:*

- 1) Letevő jogosult részére hozzájárulási nyilatkozatot állított ki a Budapest VIII., Szerdahelyi utca 3. szám alatti, 35324 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan tulajdonjogának a Tolnai Resort Kft. (székhelye: 1088 Budapest, Krúdy utca 11., cégjegyzékszáma: 01 09 373108, adószám: 27344822-2-42; képviseli: Michael Silly ügyvezető) eladó és a KK Kavics Beton Kft. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 11. hátsó lph. IV. emelet 11.; adószám: 12788989-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-703501; képviseli: Silly Michael ügyvezető) vevő között 2022. május 26. napján létrejött Adásvételi Szerződés alapján a tulajdonjog KK Kavics Beton Kft. részére történő átruházása érdekében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága által ...../2022. (.....) számon hozott határozat alapján.
- 2) Az 1.) pontban hivatkozott önkormányzati határozat alapján jogosult köteles letevő részére, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42) nevére szóló bankgarancia igazolást átadni a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Tolnai Resort Kft. között 2021. június 24-én kelt adásvételi szerződésben vállalt, és a KK Kavics Beton Kft. által az 1.) pontban hivatkozott adásvételi szerződésben átvállalt kötbér fizetési kötelezettség teljesítése érdekében.

Letevő a hozzájárulást 6 eredeti példányban letétbe helyezi letéteményesnél azzal a rendeltetéssel, hogy letéteményes köteles azt a bankgarancia nyújtási kötelezettség teljesítésének letevő általi hitelt érdemlő igazolását követően 5 munkanapon belül jogosult részére átadni. Amennyiben letevő fenti kötelezettségének 5 munkanapon belül nem tesz eleget, úgy letéteményes jogosult által bemutatott, a bankgarancia szerződés letevő részére történő átadását igazoló irat jogosult általi átadását követő legkésőbb 2 munkanapon belül kiadni.

- 3) Letevő és jogosult akként utasítják letéteményest, hogy ha jogosult a bankgarancia nyújtási kötelezettségének a jelen megállapodás aláírásától számított 30 napon belül nem tesz eleget, és a késedelem okát nem igazolja új határidő jelölésével és a határidő hosszabbítását nem kéri, vagy a határidő hosszabbításához letevő a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat hatáskörrel rendelkező bizottságának döntése értelmében nem járul hozzá, letéteményes az



elállást követő 5 napon belül köteles kiadni letevő részére a tulajdonjog váltásról szóló hozzájárulás valamennyi példányát.

4) Letéteményes ügyvéd az okiratok átvételét elismeri.

Felek a jelen megállapodást elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2022. .... napján

.....  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató letevő

.....  
Silly Michael  
jogosult

.....  
dr. Lóránth József  
letéteményes