

1110 Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 76. földszint ajtó 2.

**Ingatlan adásvételi szerződés módosítása**

*amely létrejött egyrészről a*

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41; törzsszám: 11005000; adószám: 15511001-2-43; KSH szám: 15511001-8411-321-01; képviseli: Molnár Gyula polgármester), mint eladó, a továbbiakban **Eladó**,

*másrészről a*

**DEFERO Ingatlanüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1111 Budapest, Kende utca 5. fszt. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-915876; adószáma: 14702107-2-43; KSH-jele: 14702107-6820-113-01) képviseli: Szénásy Éva Teréz ügyvezető, mint vevő, a továbbiakban **Vevő**

*között az alábbi feltételekkel:*

**Előzmények:**

*Eladó és Vevő kijelentik, hogy köztük 2010. február 26-án ingatlan adásvételi szerződés jött létre a Budapesti I. számú Körzeti Földhivatalánál a XI. kerületi ingatlan-nyilvántartásban felvett 4375/0/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 94 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlan és a hozzá tartozó 75/1414 közös tulajdoni hányad, valamint az alapító okiratban meghatározott helyiségek vonatkozásában. Az ingatlan természetben Budapest, 1114 Bartók Béla út 76. földszint ajtó 2. szám alatt található.*

*Felek az adásvételi szerződésben 34.700.000,- Ft. vételárát kötötték ki. Vevő vállalta, hogy a szerződés ellenjegyzésétől számított 3 munkanapon belül a nettó vételár 55%-át, azaz 19.085.000,- Ft-ot megfizet Eladó részére, a vételár fennmaradó részét, mely a nettó vételár 45%-a, azaz 15.615.000 Ft-ot pedig 12 hónap alatt fizeti meg Eladó részére.*

*Felek az adásvételi szerződés harmadik, ötödik, valamint hatodik pontját a Képviselőtestület .....számú határozata alapján a vételár megfizetésének módja tekintetében az alábbiak szerint módosítják:*

3) Vevő az ingatlan teljes vételárát, mindösszesen 34.700.000,- Ft-ot azaz **harmincnégy millió-hétszáz ezer forintot** 2010. december 31. napjáig egy összegben köteles megfizetni Eladó OTP Bank NyRt.-nél vezetett 11784009-15511001 számú bankszámlájára.

5) A teljesítés a vételárnak Eladó számláján történő jóváírásakor áll be. Eladó a vételár teljes megfizetéséig tulajdonjog fenntartással él; Felek kéri e ténynek az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését. Eladó a vételár teljes összegének bankszámláján történő jóváírásakor külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének egyidejű türelésével.

1110 Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 76. földszint ajtó 2.

6) Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő 2010. december 31. napjáig nem fizeti meg Eladó részére a teljes vételárat, Eladó jogosult egyoldalú nyilatkozattal a jelen adásvételi szerződéstől elállni. Vevő jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben Eladó jelen pontban meghatározott elállási jogával él, a tulajdonjog fenntartásával történő eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásból külön jognyilatkozat nélkül törlésre kerüljön.

*Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy egyebekben a közöttük létrejött adásvételi szerződésben foglaltakat változatlan tartalommal, hatályukban fenntartják.*

*Felek jelen szerződés módosítás elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali eljárásban való képviselőjükkel megbízzák dr. Rátkai György ügyvédet (Csányi, Rátkai & Zala Ügyvédi Iroda; 1118 Budapest, Társ u. 3; levelezési cím: 1245 Budapest, Pf.: 1051).*

*Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadóak.*

*Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket elsősorban békés úton, tárgyalások során kísérlik meg rendezni, ennek eredménytelensége esetén a Felek kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság illetékességét.*

*Jelen szerződést a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt képviselőik által aláírták.*

Budapest, 2010.

.....  
**Budapest Főváros**  
**XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**  
 képviseli: Molnár Gyula  
 polgármester  
**Eladó**

.....  
**DEFERO Ingatlanüzemeltető Kft.**  
 képviseli: Szénásy Éva Teréz  
 ügyvezető  
**Vevő**

.....  
 Ellenjegyezte  
 Budapest Főváros  
 XI. Kerület Újbuda Önkormányzata  
 Jegyzője

*Ellenjegyzem Budapesten, 2010. ....*

1110 Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 76. földszint ajtó 2.

### Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41; törzsszám: 11005000; adószám: 15511001-2-43; KSH szám: 15511001-8411-321-01; képviseli: Molnár Gyula polgármester), mint eladó, a továbbiakban **Eladó**,

másrészről a

**DEFERO Ingatlanüzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1111 Budapest, Kende utca 5. fszt. 3.; cégjegyzékszám: 01-09-915876; adószáma: 14702107-2-43; KSH-jele: 14702107-6820-113-01) képviseli: Szénásy Éva Teréz ügyvezető, mint vevő, a továbbiakban **Vevő**

között az alábbi feltételekkel:

- 1) Eladó és Vevő az ingatlan 2010. február 25. napján kelt hiteles tulajdoni lapja alapján egyezően rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányban kizárólagos tulajdonosa a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalnál a XI. kerületi ingatlan-nyilvántartásban felvett **4375/0/A/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben 1110 Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 76. földszint ajtó 2. szám alatt található, **94 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség** megnevezésű ingatlanak a hozzá tartozó 75/1414 közös tulajdoni hányaddal és az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel.

Felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlanban 35 m<sup>2</sup> alapterületű galéria került kialakításra, mely az ingatlan-nyilvántartásban nincs feltüntetve.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy, valamint annak III. részén bejegyzett teher nem szerepel.

- 2) Eladó a 40/2001./XII.29./XI.ÖK. számú rendelete, valamint a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének 347/2009/XI.ÖK/XI.19 számú határozata alapján eladja, Vevő megvásárolja az 1) pontban megjelölt ingatlant. Vevő jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant jelenleg bérleti szerződés alapján használja, és kijelenti, hogy ennek megfelelően az ingatlant megtekintette, nem hagyatkozott az Eladó állításaira, és figyelemmel jelen szerződés 7) pontjában foglalt felelősségkorlátozásra, az adásvételi szerződés aláírását követően Eladóval szemben a későbbiek során semmiféle kellékszavatossági igényt nem támaszt.
- 3) Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant a Vevő által ismert, megtekintett és nem kifogásolt állapotban. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész forgalmi értéke az alábbi, melyet Felek értékarányosnak ismernek el:

Csányi, Rátkai & Zala  
Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Társ u. 3.  
Postacím: 1248 Budapest, PE: 1051  
Dr. Rátkai György ügyvéd

- földterület: 4.800.000,- Ft azaz négymillió-nyolcszáz ezer forint;
- felépítmény: 29.900.000 Ft azaz huszonkilencmillió-kilencszáz ezer forint;

Szerződő Felek az 1) pontban körülírt ingatlan vételárát az általuk kölcsönösen elfogadott 34.700.000,- Ft azaz harmincnégy millió-hétszáz ezer forint összegben állapítják meg.

A vételár teljes összegéről Eladó számlát állít ki, melyben rögzítésre kerül a fizetés ütemezése a Vagyongazdálkodási Bizottság 178/VGB/2010.(II.17.) számú határozata alapján az alábbiak szerint:

- Vevő a nettó vételár 55 %-át, 19.085.000,-Ft azaz tizenkilencmillió-nyolcvanötezer forint vételár előleget jelen szerződés ügyvédi ellenjegyzésétől számított 3 napon belül köteles megfizetni Eladó OTP Bank Rt.-nél vezetett 11784009-15511001 számú bankszámlájára;
- a vételár fennmaradó részét, mely a nettó vételár 45 %-a, azaz 15.615.000,-Ft azaz tizenöt millió-hatszázötvenötezer forint, Vevő egyenlő részletekben (1.301.250,-Ft/hó), 12 hónap alatt fizeti meg Eladó részére. A fennmaradó vételárrészlet tekintetében az Eladó a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő kamatot számítja fel, melyet az utolsó részlet esedékességkor Vevő egyösszegben fizet meg Eladó részére. Az első részlet esedékessége a jelen szerződés ügyvédi ellenjegyzésének dátumától számított következő hónap 1-je. Ezt követően a további részletek esedékessége minden hónap 1. napja. Vevő köteles a 1.301.250,- Ft/hó vételárrészletet minden hónap 1. napjáig megfizetni Eladó OTP Bank Rt.-nél vezetett 11784009-15511001 számú bankszámlájára.

- 4) Felek a tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó nyilatkozatát 8 (nyolc) eredeti példányban jelen szerződés aláírásának napján ügyvédi letétbe helyezik a Csányi, Rátkai & Zala Ügyvédi Irodában (ügyintéző ügyvéd: dr. Rátkai György; 1118 Budapest, Társ utca 3.; levelezési cím: 1245 Budapest, Pf.: 1051), amely nyilatkozat kiadásának feltétele a jelen adásvételi szerződés 3. pontjában foglalt teljes vételár megfizetése, melyet Vevő a befizetést tanúsító, cégszerűen aláírt bankigazolással köteles igazolni.
- 5) A teljesítés a vételárnak Eladó számláján történő jóváírásakor áll be. Eladó a vételár teljes megfizetéséig tulajdonjog fenntartással él; Felek kéri e ténynek az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését. Eladó az utolsó vételárrészlet és a 3. pontban meghatározott kamatok összegének bankszámláján történő jóváírásakor külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, vétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog fenntartással történt

eladás tényének egyidejű törlésével.

- 6) Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő az első részlet esedékességétől számított 12 hónapon belül nem fizeti meg Eladó részére a teljes vételárat annak 3. pont szerinti kamataival együtt, Eladó jogosult egyoldalú nyilatkozattal a jelen adásvételi szerződéstől elállni. Vevő jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben Eladó jelen pontban meghatározott elállási jogával él, a tulajdonjog fenntartásával történő eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásból külön jognyilatkozat nélkül törlésre kerüljön.
- 7) Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, és kijelenti, hogy az ingatlanon harmadik személynek sem szerződésben, sem azon kívül szerzett joga nincs. Szerződő Felek kölcsönös akarat elhatározással megállapodnak abban, hogy kizárják Eladónak, mint kötelezettnek a Ptk. 305. §. (3) bekezdésén alapuló felelősségét (kellékszavatosság).
- 8) Vevő a jelen szerződés 3. pontjában meghatározott első vételárrészlet Eladó bankszámláján történő jóváírásának a napjától viseli az ingatlan terheit, valamint a kárveszélyt és élvezi annak hasznait.
- 9) Az ingatlan külön birtokba adására nincs szükség, tekintettel arra, hogy Vevő bérleti jogviszonya alapján már jelenleg is annak birtokában van. Felek rögzítik, hogy a köztük lévő bérleti szerződés a jelen szerződés 3. pontjában meghatározott első vételárrészlet Eladó bankszámláján történő jóváírásának a napján megszűnik meg. Felek a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a bérleti díj tekintetében egymással elszámolnak.
- 10) Vevő kijelenti, hogy Eladó felé semmilyen jogcímen nyilvántartott és lejárt tartozása nem áll fenn. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy ha Vevő a tartozások vonatkozásában valótlan nyilatkozatot tesz, Eladó a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül egyoldalú nyilatkozattal elállhat a szerződéstől.
- 11) Felek rögzítik, hogy Eladó helyi Önkormányzat, Vevő magyar gazdasági társaság, így a Felek ingatlanszerzési és elidegenítési joga nincs korlátozva.
- 12) Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali eljárásban való képviselőjükkel megbízzák dr. Rátkai György ügyvédet (Csányi, Rátkai & Zala Ügyvédi Iroda; 1118 Budapest, Társ u. 3; levelezési cím: 1245 Budapest, Pf.: 1051). A földhivatali eljárásban való képviselőlet magában foglalja azt a jogosultságot, hogy dr. Rátkai György ügyvéd, továbbá a Csányi, Rátkai & Zala Ügyvédi Iroda alkalmazásában álló ügyvédjelöltek és más alkalmazottak az iratokba való betekintésre is jogosultak.
- 13) Jelen tulajdon átruházásból származó ingatlan-nyilvántartási eljárási díj és a visszterhes vagyonátruházás illetéke Vevőt terheli.

1110 Budapest XI. kerület, Bartók Béla út 76. földszint ajtó 2.

- 14) Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 12.§ (1) bekezdése, valamint az építmény-, és telekadóról szóló 31/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján építményadófizetési kötelezettség terheli.
- 15) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
- 16) Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket elsősorban békés úton, tárgyalások során kísérik meg rendezni, ennek eredménytelensége esetén a Felek kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság illetékességét.
- 17) Jelen szerződést a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, képviselőik útján aláírták.

Budapest, 2010. 04. 16.

Budapest, 2010. február 26.

Budapest Főváros  
XI. Kerület Újbuda Önkormányzata  
képviseleti: Molnár Gyula  
polgármester

DEFERO Ingatlanüzemeltető Kft.  
képviseleti: Szénásy Éva Teréz  
ügyvezető

Vevő

Eladó

Ellenjegyezte

Budapest Főváros  
XI. Kerület Újbuda Önkormányzata  
Jegyzője

2010. 04. 10

Ellenjegyzem Budapesten, 2010. 04. 16. an...

Csányi, Rátkai & Zala

Ügyvédi Iroda

1118 Budapest, Társ u. 3.

Postacím: 1243 Budapest, PF: 1051

Dr. Rátkai György ügyvéd