

VÉTELI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

PHD PROJEKT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Jogosult

másrészről

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

Kötelezett

között

Vételi jogot alapító szerződés

A jelen ingatlan opciós szerződés (továbbiakban a „**Szerződés**”), amely létrejött

egyrésről **PHD PROJEKT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**, Magyarországon szabályszerűen bejegyzett gazdasági társaság (székhely: 1138 Budapest, Váci út 152-158., cégjegyzékszám: 01-09-403072, adószám: 14605323-2-13, statisztikai számjel: 14605323-6810-113-01, képviseli: Marton Péter Rudolf ügyvezető); mint jogosult (továbbiakban a „**Jogosult**”),

másrésről **BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA**, Magyarországon bejegyzett települési önkormányzat (székhely: 1041 Budapest, István út 14.; Törzskönyvi azonosító szám: 735672; statisztikai számjel: 15735674-8411-321-01; adószám: 15735674-2-41; képviseli: Déri Tibor polgármester, meghatalmazottként képviseli: UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Rövidített cégnév: UV Zrt.; Székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68.; Cg.: 01-10-042083; Adószám: 10804001-4-41; Statisztikai számjel: 10804001-6420-114-01; Képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató), mint vételi jog kötelezett (a továbbiakban együttesen, mint a „**Kötelezett**”),

(Jogosult és Kötelezett a továbbiakban külön-külön a „**Fél**”, együttesen a „**Felek**”) között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Az ingatlanok jogi helyzete

1.1. A Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (továbbiakban a „**Földhivatal**”) által kiadott tulajdoni lap másolat (továbbiakban a „**Tulajdoni Lap1**”) tanúsága szerint Kötelezett 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest belterület 76485/164 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” besorolású, 8560 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban az „**Ingatlan1**”).

1.2. A Földhivatal által kiadott tulajdoni lap másolat (továbbiakban a „**Tulajdoni Lap2**”) tanúsága szerint Kötelezett 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest belterület 76485/166 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” besorolású, 6660 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban az „**Ingatlan2**”).

1.3. A Földhivatal által kiadott tulajdoni lap másolat (továbbiakban a „**Tulajdoni Lap3**”) tanúsága szerint Kötelezett 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest belterület 76485/168 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” besorolású, 1289 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban az „**Ingatlan3**”).

(a Tulajdoni Lap1 – Tulajdoni Lap3 a továbbiakban együttesen, mint a „**Tulajdoni Lapok**”, míg az Ingatlan1 – Ingatlan3 a továbbiakban együttesen, mint az „**Ingatlanok**”)

1.4. Felek megállapítják, hogy a Tulajdoni Lapok III. részén az alábbi releváns bejegyzések, illetve feljegyzések találhatóak az Ingatlanok vonatkozásában:

- a) a 76485/159 hrsz.-ú ingatlant megosztottam a 76485/162-168 hrsz.-ú ingatlanokra a T-90424 számú változási vázrajz alapján szöveges bejegyzés (*bejegyző határozat száma: 59702/1/2019/19.03.05*);
- b) a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető csatornaátvezetési szolgalmi jog (*bejegyző határozat száma: 59702/1/2019/19.03.05*);
- c) a Budapest IV. kerület 76485/129 helyrajzi számú ingatlant illető gázátvezetési szolgalmi jog (*bejegyző határozat száma: 59702/1/2019/19.03.05*);

1.5. Felek megállapítják, hogy Tulajdoni Lapok az Ingatlanok vonatkozásában egyebekben sem releváns bejegyzést, sem elintézetlen széljegyet nem tartalmaznak.

2. A szerződés tárgya

- 2.1. Felek megállapodnak abban, hogy Kötelezett a Jogosult részére az Ingatlanokra jelen Szerződés aláírásától kezdődően 2022. november 02. napjáig terjedő időre vételi (opciós) jogot (továbbiakban a „**Vételi Jog**”) alapít a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:225 § (1) bekezdése alapján.
- 2.2. Jogosult a jelen Szerződés aláírását követően, a jelen Szerződés Földhivatalhoz történő benyújtásával intézkedik a Vételi Jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt, míg Kötelezett jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, hogy a jelen Szerződés alapján Jogosult az illetékes Földhivatalnál az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadaira 2022. november 02. napjáig terjedő időre a Vételi Jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.
- 2.3. Vételi joga alapján a Jogosult az Ingatlanok tulajdonjogát egyoldalú jognyilatkozattal, és a 3.1 pontban meghatározott vételár kifizetésével vásárolhatja meg. Felek megállapodnak, hogy a Jogosult a javára alapított Vételi Jogot valamennyi Ingatlanra kizárólag együttesen gyakorolhatja, figyelemmel arra, hogy az Ingatlanokat kizárólag együttesen, dologösszeségként kívánja megvásárolni és a Kötelezett kizárólag együttesen kívánja értékesíteni azokat.
- 2.4. A Kötelezett a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Jogosult jelen Szerződés hatálya alatt - változatlan feltételek és határidők mellett - a Vételi Jog gyakorlására harmadik személyt jelöljön ki, vagy a Vételi Jogot harmadik személyre ruházza át a Ptk. 6:202 §-a alapján, amely kijelölés/jogátruházás (a továbbiakban együttesen az „**Átruházás**”) írásban érvényes, és amelyről a Jogosult köteles írásban tájékoztatni a Kötelezettet (az Átruházás jogosultja a továbbiakban a „**Belépő Fél**”). Felek megállapodnak, hogy a Kötelezett az Átruházásról történő értesítés kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül köteles a Belépő Fél részére átadni a Belépő Fél jelen Szerződésben meghatározott jogainak gyakorlásához, illetve kötelezettségeinek teljesítéséhez a Jogosult által az Átruházásról szóló értesítésben megjelölt jognyilatkozatokat. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Belépő Fél kizárólag olyan harmadik személy lehet, amely teljes körűen megfelel a jelen Szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban (ideértve különösen, de nem kizárólag a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt) a Jogosulttal szemben támasztott követelményeknek.
- 2.5. A Vételi Jog gyakorlása Jogosultnak a Kötelezett részére címzett írásos nyilatkozatával (továbbiakban az „**Opciós Nyilatkozat**”) történik. Az Opciós Nyilatkozatot Jogosult a Vételi Jog fennállása alatt bármikor jogosult kiállítani és a Kötelezett részére kézbesíteni. Felek megállapodnak, hogy az Opciós Nyilatkozat Kötelezett részére történő kézbesítése az alábbiak szerint történhet: (i) Kötelezett jelen Szerződés szerinti meghatalmazottjának törvényes képviselője részére történő személyes átadás útján; (ii) a Kötelezett jelen Szerződés szerinti meghatalmazottjának jelen Szerződés fejrésében feltüntetett székhelyére postai úton megküldött ajánlott, tértivevényes küldemény formájában; (iii) futár útján a Kötelezett jelen Szerződés szerinti meghatalmazottjának székhelyére. Postai küldemény esetén a Kötelezett köteles az Opciós Nyilatkozatot legkésőbb 2022. november 02. napján 23:59 óráig igazolható módon postára adni. Szerződő Felek megállapodása értelmében Jogosult az Opciós Nyilatkozat kiadását követően, a 3. fejezetben részletezettek szerint köteles a vételárat a Kötelezett részére megfizetni. Felek rögzítik, hogy az Opciós Nyilatkozat mintája a jelen Szerződés 1. számú mellékletét képezi.
- 2.6. Kötelezett a jelen Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul és kötelezi magát annak túsérére, hogy Jogosult Vételi Jogát egyoldalú nyilatkozattal érvényesítse és az Opciós Nyilatkozatban foglaltak szerint az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse. A Jogosult az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése iránti kérelmének előterjesztésével egyidejűleg köteles a Földhivatal részére igazolni, hogy a Jogosult az Opciós

Nyilatkozatot Kötelezett részére a Vételi Jog hatálya alatt, annak lejártát megelőzően átadta a jelen Szerződés 2.5 pontjában foglaltak szerint.

- 2.7. Amennyiben a Jogosult élt a javára alapított Vételi Joggal és a jelen Szerződés 3. fejezetében foglaltak szerint az Ingatlanok vételárát hiánytalanul teljesítette a Kötelezett részére, úgy jogosult arra, hogy az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Felek rögzítik, hogy Kötelezett jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél a Jogosult Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzésére irányuló engedélyét. A Jogosult az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelmének előterjesztését megelőzően köteles a letéteményes ügyvéd részére igazolni az Ingatlanok vételárának Kötelezett részére történő hiánytalan megfizetését.
- 2.8. Kötelezett kijelenti, hogy a Vételi Jog fennállása alatt tartózkodik minden olyan magatartástól, ami a Jogosultnak a Vételi Jobból eredő jogait megghiúsítaná vagy csorbítaná. E kötelezettségének megszegése esetén Kötelezett kártérítési felelősséggel tartozik.

3. Vételár meghatározása és megfizetésének módja

- 3.1. Felek megállapodása értelmében az Ingatlanok vételára mindösszesen 1.200.000.000.-HUF + ÁFA, azaz Egymilliárd-kettőszázmillió Magyar Forint plusz ÁFA összeg, mindösszesen bruttó 1.524.000.000,- HUF, azaz Egymilliárd-ötszázhuszonnégy millió Magyar Forint összeg (a továbbiakban a „**Vételár**”), melyet a Felek a Vételi Jog teljes időtartama alatt megváltoztathatatlannak tekintenek. Felek kijelentik, hogy a Vételarat a Kötelezett javaslatára, közös megegyezéssel állapították meg, amelynek során mérlegelték a jelen Szerződésben foglalt jogügylet valamennyi körülményét, illetve annak kockázatait és erre tekintettel egyezően kijelentik, hogy a megállapított Vételár összegét és a Kötelezett szolgáltatását értékarányosnak fogadják el, amelyre figyelemmel a jelen Szerződésben rögzített jogügylettel összefüggésben egyező akarattal kizárják a jelen Szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadását. Felek rögzítik, hogy a Vételár összege az alábbiak szerint oszlik meg az egyes Ingatlanok között:

Ingatlan megnevezése	Az Ingatlanokra eső vételárhányad
Ingatlan1	622.211.037,- HUF + ÁFA, azaz Hatszázhuszonkettőmillió-kettőszáztizenegyezer-harminchét Magyar Forint plusz ÁFA összeg, mindösszesen bruttó 790.208.017,- HUF, azaz Hétszázkilencvenmillió-kettőszáznyolcezer-tizenhét Magyar Forint összeg
Ingatlan2	484.095.420,- HUF + ÁFA, azaz Négyszáznyolcvannégy millió-kilencvenötezer-négyszázhusz Magyar Forint plusz ÁFA összeg, mindösszesen bruttó 614.801.183,- HUF, azaz Hatszáztizennégy millió-nyolcszázegyezer-száznyolcvanhárom Magyar Forint összeg
Ingatlan3	93.693.543,- HUF + ÁFA, azaz Kilencvenhárommillió-hatszázkilencvenháromezer-

	<p>ötszáznegyvenhárom Magyar Forint plusz ÁFA összeg, mindösszesen bruttó 118.990.800,- HUF, azaz Száztizennyolcmillió- kilencszázkilencvenezer-nyolcszáz Magyar Forint összeg</p>
--	---

- 3.2. Felek rögzítik, hogy Jogosult jelen Szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül – a Vételi Jog alapításának fejében – megfizet a Kötelezett részére 60.000.000,- HUF + ÁFA, azaz Hatvanmillió Magyar Forint plusz ÁFA, mindösszesen bruttó 76.200.000,- HUF, azaz Hetvenhatmillió-kétszázezer Magyar Forint összeget (a továbbiakban az „**Opció DÍJ**”) az UV Zrt. Meghatalmazott Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett **12010422-00251492-00100000 számú bankszámlájára** (a továbbiakban a „**Bankszámla**”). A Kötelezett kifejezetten kéri a jelen pontban megjelölt Bankszámlára történő teljesítést, és kijelenti, hogy az ezen Bankszámlára történő teljesítést a saját részére történő joghatályos teljesítésként ismeri el.
- 3.3. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben Jogosult 2022. november 02. napjáig gyakorolja a jelen Szerződéssel alapított Vételi Jogát, az Opció DÍJ-t a Vételárba be kell számítani. Abban az esetben, ha Jogosult 2022. november 02. napjáig nem él a jelen Szerződéssel alapított Vételi Jogával, akkor a Kötelezett részére adott Opció DÍJ-t elveszíti, ide nem értve a jelen Szerződés 5.7 és 7.4 pontjaiban foglalt esetkört.
- 3.4. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a jelen Szerződésben foglalt joghatás kiváltására olyan okból nem kerül sor, amelyért Kötelezett felelős, úgy Kötelezett a részére teljesített Opció DÍJ-t köteles a meghíúsulástól vagy a Jogosult elállásától számított 15 (tizenöt) napon belül a Jogosult részére – a Jogosult által írásban megjelölt bankszámlára történő banki átutalás útján – visszafizetni, egyúttal köteles a Jogosult részére 60.000.000,- HUF, azaz Hatvanmillió Magyar Forint összeget fizetni meghíúsulási kötbér jogcímén.
- 3.5. Ha a Jogosult a Vételi Jogával él, a Vételárból fennmaradó 1.140.000.000,- HUF + ÁFA, azaz Egymilliárd-száznegyvenmillió Magyar Forint plusz ÁFA, mindösszesen bruttó 1.447.800.000,- HUF, azaz Egymilliárd-négyszáznegyvenhétmillió-nyolcszázezer Magyar Forint összeget az alábbiak szerint köteles a Kötelezett részére teljesíteni a Bankszámlára történő banki átutalás útján:
- 540.000.000,- HUF + ÁFA, azaz Ötszáznegyvenmillió Magyar Forint plusz ÁFA, mindösszesen bruttó 685.800.000,- HUF, azaz Hatszáznyolcvanötmillió-nyolcszázezer Magyar Forint összeget (a továbbiakban a „**Második Részlet**”) 2022. december 31. napjáig;
 - 600.000.000,- HUF + ÁFA, azaz Hatszázmillió Magyar Forint plusz ÁFA, mindösszesen bruttó 762.000.000,- HUF, azaz Hétszázhatvankettőmillió Magyar Forint összeget (a továbbiakban a „**Vételárhátralék**”) 2023. június 30. napjáig.
- 3.6. Felek megállapodnak, hogy Jogosult a Vételárhátraléokra vonatkozó fizetési határidőt jogosult egyoldalúan, legfeljebb 2023. augusztus 31. napjáig terjedő időre meghosszabbítani. Amennyiben Jogosult a Vételárhátralék teljesítésére irányadó fizetési határidőt meg kívánja hosszabbítani, úgy ezt írásban köteles jelezni a Kötelezett részére 2023. augusztus 31. napjáig. Kötelezett jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vételárhátralék teljesítésére vonatkozó határidőt a Jogosult a jelen pontban foglaltak szerint egyoldalúan meghosszabbítsa. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglaltak bekövetkezte nem igényli a jelen Szerződés újabb okirat formájában történő alakoszerű módosítását, a fizetési határidő módosítása a Jogosult erre vonatkozó jognyilatkozatának kézbesítésével hatályosul a Felek viszonyában.

- 3.7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Jogosult a Második Részletet legkésőbb 2023. január 15. napjáig, illetve a Vételárhátralékot legkésőbb 2023. szeptember 15. napjáig nem fizeti meg a Kötelezett részére, úgy a Kötelezett jogosult további póthatáridő tűzése nélkül a Jogosulthoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal jelen Szerződéstől elállni és az Opciós Díjat megtartani, továbbá köteles a már esetlegesen megfizetett vételárrészt a Jogosultnak az elállás közlésével egyidejűleg visszafizetni.
- 3.8. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés alapján banki átutalás útján fizetendő összegek teljesítésének a Bankszámlán történő jóváírás napja minősül.

4. Az Ingatlanok birtokának átruházása

- 4.1. Abban az esetben, ha a Jogosult a Vételi Jogával él, a Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár hiánytalan megfizetését követő 5 (öt) munkanapon belül az Ingatlanokat kiürítve, Jogosult birtokába adja, akit ettől kezdődően illetnek meg azok hasznai, és viseli azok terheit.
- 4.2. Kötelezett – amennyiben a 4.1 pont rendelkezésének megfelelően a Vételár hiánytalan megfizetését követő 5 (öt) munkanapon belül nem adja az Ingatlanokat a Jogosult birtokába – jelen Szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Jogosult a határidő eredménytelen elteltét követő naptól kezdődően birtokba vegye az Ingatlanokat.

5. Nyilatkozatok és szavatosságvállalások

Kötelezett ezennel kijelenti és szavatolja Jogosultnak a következőket a jelen Szerződés teljes hatálya alatt:

- 5.1. Kötelezett szavatol az Ingatlanok – ide nem értve a jelen Szerződés 1.4 pontjában meghatározott terheket, továbbá a jelen Szerződés 5.5 pontjában foglaltakat – per-, teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy az Ingatlanokat adó- vagy adók módjára beszedhető köztartozás nem terhelik. Kötelezett szavatosságot vállal továbbá, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, mely Jogosult korlátozástól mentes tulajdonszerzését, vagy tulajdonjogának, illetve vételi jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését akadályozná, illetve korlátozná.
- 5.2. Kötelezett a Vételi Jog gyakorlásáig vagy annak megszűnéséig, továbbá a tulajdonjog fenntartással történő eladás hatálya alatt minden esetben köteles megfelelő időben megfizetni az Ingatlanokkal kapcsolatosan fizetendő összes adót, közterhet és költséget.
- 5.3. Kötelezett haladéktalanul köteles írásban értesíteni Jogosultat bármilyen olyan eseményről vagy körülményről, ideértve bármely Ingatlanok értékének csökkenését, amellyel kapcsolatban észszerűen feltételezhető, hogy hátrányosan érinti az Ingatlanokat.
- 5.4. Kötelezett nem alapíthat és nem engedhet alapítani semmilyen terhet az Ingatlanokat illetően, valamint nem engedhetik meg azok fennállását. Továbbá Kötelezett nem ruházhatja át vagy más módon nem idegenítheti el az Ingatlanokat harmadik személy részére Jogosult előzetes írásos engedélye nélkül.
- 5.5. Felek megállapítják, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a jelen Szerződésben foglalt jogügylettel összefüggésben a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett, a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés közlésétől számított 35 (harmincöt) nap. A határidő elmulasztása jogvesztő. Felek megállapítják továbbá, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a jelen Szerződésben foglalt jogügylettel összefüggésben Budapest Főváros Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

- 5.6. **A Vételi Jog Jogosult általi gyakorlása esetén jelen Szerződésnek az adásvételre vonatkozó rendelkezései akkor lépnek hatályba, ha az MNV Zrt. a Magyar Államot megillető elővásárlási jogot a jogvesztő határidő alatt nem gyakorolja.**
- 5.7. Felek megállapítják, hogy a Vételi Jog gyakorlása esetén a Jogosult tulajdonszerzésének feltétele, hogy a jelen Szerződés 5.5 pontjában meghatározott elővásárlási jogra jogosultak nem gyakorolják a jelen Szerződésben foglalt jogüggyellett összefüggésben fennálló elővásárlási jogukat. Kötelezett e körben vállalja, hogy az elővásárlásra jogosultakat az Opciók Nyilatkozat kézhezvételét követően haladéktalanul megkeresi és nyilatkoztatja, hogy kívánnak-e élni elővásárlási jogukkal. Amennyiben a jogosultak nem kívánnak élni elővásárlási jogukkal, úgy Kötelezett az erre vonatkozó nyilatkozatot a részére történő átadást követően köteles haladéktalanul továbbítani a Jogosult és a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére. Felek megállapodnak továbbá, hogy abban az esetben, ha az elővásárlási jogra jogosultak bármelyike a jogszabályban rögzített elővásárlási jogával él, úgy Felek az elővásárlási jog gyakorlásáról való tudomásszerzést követő 15 (tizenöt) napon belül egymással kötelesek elszámolni a Jogosult által teljesített Opciók Díj, illetve egyéb esetleges vételárrészeket vonatkozásában.

6. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

- 6.1. Jelen Szerződés aláírásával a Kötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok mindösszesen 1/1 arányú tulajdoni hányadaira 2022. november 02. napjáig terjedő időre szóló Vételi Jog a Jogosult javára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.
- 6.2. Felek megállapodnak, hogy a Vételi Jog biztosítására Felek az Ingatlanokon a Jogosult javára elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak. Kötelezett jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadai vonatkozásában – a Jogosult javára alapított Vételi Jog biztosítására – elidegenítési és terhelési tilalom ténye a Jogosult javára az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön.
- 6.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Jogosult él a javára alapított Vételi Joggal, úgy a Vételár hiánytalan kiegyenlítéséig a Kötelezett az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát fenntartja. Erre figyelemmel a Vételi Jog gyakorlása esetére Kötelezett jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Jogosult javára a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadaira „adásvétel” jogcímen feljegyzésre kerüljön.
- 6.4. Kötelezett tudomásul veszi, valamint jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Jogosult a Vételi Jog gyakorlását követően a tulajdonjogfenntartással történő eladás hatálya alatt a jelen Szerződés és a Vételár hiánytalan megfizetését igazoló elismervény, vagy eredeti, aláírt banki igazolás alapján tulajdonjogát Ingatlanokra 1/1 arányban, „adásvétel” jogcímen minden további hozzájárulás vagy jognyilatkozat nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.
- 6.5. Jelen Szerződés 6.4 pontjában foglaltakat nem érintve Kötelezett jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg (a jelen Szerződés 2.7 pontjában kifejtettekkel egyezően) a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél – külön okiratba foglalt letéti szerződés alapján – letétbe helyezi a Jogosult Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát amelyet letéteményes ügyvéd a jelen Szerződés 2.7 és 6.4 pontjaiban rögzített feltételek Jogosult általi igazolását követően haladéktalanul köteles Jogosult részére átadni vagy – Jogosult választása szerint – az illetékes Földhivatal részére benyújtani és Jogosult tulajdonjogának bejegyzése tárgyában eljárni.
- 6.6. Jelen Szerződés aláírásával a Jogosult hozzájárul ahhoz, hogy ha Vételi Jogával annak időtartama alatt nem él, az érintett határidő leteltét követően a Kötelezett a bejegyzett Vételi Jogot és az annak biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásból

töröltethesse. A Vételi Jog megszűnését követően Jogosult a Kötelezett kérését követően 8 (nyolc) munkanapon belül köteles eljuttatni Kötelezethez minden olyan okiratot, amelyet Kötelezett észszerűen kér a Vételi Jog megszűnésével és a Vételi Jog, illetve az annak biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból történő törlésével kapcsolatban. Amennyiben a Jogosult a törléshez szükséges okiratokat a jelen pontban meghatározott határidőn belül nem adja ki, úgy Jogosult az ennek kapcsán keletkezett károkért megtérítést fizet Kötelezett részére.

7. Átvilágítás

- 7.1. Jogosult kijelenti, hogy szükségesnek tartja az Ingatlanokkal kapcsolatos fejlesztési lehetőségeknek a jogi, pénzügyi-adó/számviteli, és az egyedi (műszaki, környezetvédelmi) szempontú előzetes átvilágítását (az **Átvilágítás**), ezért Felek megállapodnak, hogy Jogosult saját költségén és saját kockázatára lefolytatja az Átvilágítást.
- 7.2. Kötelezett jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, és szavatol azért, hogy Jogosult részére 2022. október 15. napjáig az ingatlanfejlesztési területen általánosan elfogadott, illetve megkívánt szakmai standardoknak megfelelő, Jogosult által korábban megjelölt, a jelen Szerződés 2. számú mellékletében feltüntetett minden dokumentumot, adatot a Jogosult részére elektronikus úton a [■] e-mail címre történő kézbesítés útján hozzáférhetővé tesz, illetve vállalja, hogy a Jogosult indokolt kérésére a lehető legrövidebb időn belül megismerhetővé és hozzáférhetővé tesz minden olyan további dokumentumot és biztosít valamennyi olyan információt, amely kihatással lehet az Átvilágítás eredményes és határidőben történő lefolytatására.
- 7.3. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés 7.2 pontjában meghatározott dokumentumok és információk Jogosult részére történő hiánytalan rendelkezésére bocsátását követően a Jogosult 2022. október 31. napjáig lefolytatja az Átvilágítást.
- 7.4. Az Átvilágítás elvégzéséről és annak eredményéről Jogosult – az Átvilágításra nyitva álló határidő lejártát követő első munkanapon – írásban tájékoztatja Kötelezettet és amennyiben az Átvilágítás nem tár fel olyan kockázatot vagy körülményt, amely a Jogosult megítélése szerint az Ingatlanok jelen Szerződés szerinti feltételekkel történő megvásárlását aránytalanul terhesebbé teszi, illetve akadályozza, úgy kiadja Kötelezett és a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére az átvilágítás eredményéről szóló nyilatkozatot (az **Átvilágítási Nyilatkozat**). Amennyiben az Átvilágítás feltár valamely, kockázatot vagy körülményt, amely a Jogosult megítélése szerint akadályozza, illetve aránytalanul terhesebbé teszi az Ingatlanok megvásárlását, úgy Jogosult egyoldalú nyilatkozatával jogosult elállni a Szerződéstől, amely esetben Kötelezett a részére teljesített Opció Díj összegét a Jogosult nyilatkozatának kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül köteles visszafizetni a Jogosult részére a Jogosult által írásban megjelölt bankszámlaszámra történő banki átutalás útján.
- 7.5. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés 7.4 pontjának alkalmazásában az Ingatlanok jelen Szerződés szerinti feltételekkel történő megvásárlását aránytalanul terhesebbé tevő, illetve akadályozó tényezőknek tekintik az alábbiakat:
- A Kötelezett által adott előzetes tájékoztatásban meghatározott 384 (háromszáznegyven) darab lakás vagy egyéb rendeltetési egység kialakítása az Ingatlanokon a szomszédos [■] helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan igénybevételek hiányában nem valósítható meg;
 - Az Ingatlanok vonatkozásában feltárt oly mértékű környezetszennyezés, amely a kármentesítés költségeit aránytalanul megnöveli (a kármentesítés eléri a nettó Vételár 30 %-ának (harminc százalékának) megfelelő mértékű összeget);
 - Az Ingatlanok közüzemi kapacitásainak bővítéséhez szükséges költség aránytalanul magas

(eléri a nettó Vételár 30 %-ának (harminc százalékának) megfelelő mértékű összeget);

- d) Az Ingatlanok bármelyike vonatkozásában régészeti lelőhely kerül feltárássra, amelyhez kapcsolódó feltárási költség nettó összege eléri a nettó Vételár 30 %-ának (harminc százalékának) megfelelő mértékű összeget.

7.6. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés 7.5. pontjának b) – d) alpontjaiban rögzített tények fennállását a Jogosult köteles magánszakértői véleménnyel igazolni a Kötelezett felé.

8. Egyéb rendelkezések

- 8.1. Felek kijelentik, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatos bármely adatot, információt, üzleti titoktartás alá esőnek tekintenek, különös tekintettel az Ingatlanok Vételárára, birtokba adás időpontjára. Kijelentik, hogy a titoktartást határidő nélkül biztosítottnak tekintik. A titoktartási kötelezettség abban az esetben is fennáll, ha a Vételi Jog gyakorlása és annak alapján a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése bármilyen ok miatt megghiúsulna. A titoktartási kötelezettség a jelen Szerződés megszűnését követően is a fennáll. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban meghatározott titoktartási kötelezettség a Jogosultat a Belépő Fél tekintetében nem terheli, ezért a Kötelezett kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Jogosult a fenti 2.4 pontban meghatározott Átruházás céljából a jelen Szerződés tartalmát az esetlegesen Belépő Fél számára teljes egészében feltárja. A Kötelezett kijelenti, hogy közfeladatot ellátó szervként az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) közérdekű és közérdekből nyilvános adatokra vonatkozó rendelkezéseinek hatálya alá tartoznak. Az Infotv. értelmében a Kötelezett kezelésében lévő és tevékenységére vonatkozó vagy közfeladatának ellátásával összefüggésben keletkezett, a személyes adat fogalma alá nem eső, bármilyen módon vagy formában rögzített információ vagy ismeret, függetlenül kezelésének módjától, önálló vagy gyűjteményes jellegétől, közérdekű adatnak minősül, ezeket az adatokat – törvényen alapuló korlátozás hiányában – bárki jogosult megismerni, továbbá közérdekből nyilvános adatként nem minősül üzleti titoknak az önkormányzati vagyon kezelésével, birtoklásával, használatával, hasznosításával, az azzal való rendelkezéssel, annak megterhelésével, az ilyen vagyont érintő bármilyen jog megszerzésével kapcsolatos adat. A nyilvánosságra hozatal azonban nem eredményezheti az olyan adatokhoz – így különösen a védett ismerethez – való hozzáférést, amelyek megismerése az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna, feltéve, hogy ez nem akadályozza meg a közérdekből nyilvános adat megismerésének lehetőségét.
- 8.2. Felek képviselői kijelentik, hogy Felek Magyarországon szabályszerűen bejegyzett, illetve nyilvántartásba vett jogi személyek, így szerződéskötési, valamint elidegenítési képességük korlátozva nincs, nyilatkozataikhoz semmiféle hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség, továbbá a Vételi Jog gyakorlása esetén az elidegenítést és tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezés nem akadályozza, illetve nem korlátozza. A Felek képviselői jelen Szerződés aláírásával kijelentik továbbá, hogy a Felek sem csőd-, sem végrehajtási-, sem végelszámolási-, sem kényszertörlési-, sem pedig felszámolási eljárás hatálya alatt nem állnak és a képviselők kellő felhatalmazással rendelkeznek a jelen Szerződés aláírására és annak végrehajtására. **A Jogosult kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.**
- 8.3. A Felek vállalják, hogy a másik Fél indokolt kérésére aláírnak és egymásnak átadnak minden olyan esetleges további dokumentumot, kiadnak bármely további jognyilatkozatot és megtesznek minden olyan esetlegesen szükséges további intézkedést, amely szükséges lehet a jelen Szerződésben foglalt jogügylet teljesítéséhez vagy a Vételi Jog, továbbá a Vételi Jog gyakorlásának esetére a Jogosult, illetve az esetleges Belépő Fél tulajdonjogának,

tulajdonjogfenntartással történő eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez és feljegyzéséhez, illetve a jelen Szerződés 6.6 pontjában foglalt esetkörben az eredeti állapot helyreállítása érdekében.

- 8.4. A jelen Szerződés értelmében történő bármilyen értesítésnek írásban és magyar nyelven kell megtörténnie. Az értesítésnek nem minősülő egyéb szóbeli tájékoztatást, kapcsolattartást szintén magyar nyelven kell teljesíteni. Jelen Szerződés alapján értesítés (i) személyes átadás esetén akkor tekintendő kézbesítettnek, amikor a címzett részére átvételi elismervény ellenében átadják; (ii) futárpostával történő megküldés esetén, belföldön 24 (huszonnégyszer), míg nemzetközi küldemény esetén 96 (kilencvenhat) órával a futárnak történő átadást követően tekintendő kézbesítettnek; (iii) postai levélként történő kézbesítés esetén, belföldön a feladást követő 5 (öt), míg nemzetközi postai küldemény esetén a feladást követő 10 (tíz) munkanap elteltével tekintendő kézbesítettnek.
- 8.5. A Felek meghatalmazzák a jelen Szerződést készítő dr. [■] ügyvédet (székhely: [■].; KASZ: [■]), hogy a jelen Szerződést elkészítse, ellenjegyezze, azt az illetékes Földhivatalhoz benyújtsa és a Vételi Jog bejegyzése, továbbá a Vételi Jog gyakorlása esetén a tulajdonjogfenntartással történő eladás tényének feljegyzése, valamint a tulajdonjog bejegyzése során az illetékes Földhivatalnál, mint jogi képviselő eljárjon, a Földhivatalnál szükség esetén iratmásolatokat készítsen, a Jogosultat (valamint szükség esetén a Belépő Felet) és a Kötelezettet a bejegyzés során képviselje. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy tekintettel arra, hogy a Felek megbízásából szerződéskötésben működik közre, azaz a Felek részére együttesen fejt ki okirat-szerkesztési tevékenységet, ezért a jelen Szerződésből keletkező jogvitákban egyik Fél képviselőjét sem láthatja el.
- 8.6. A jelen Szerződés ügyvédi tényvázlatként is szolgál, amelynek aláírásával a Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek a hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását és maradéktalanul egyetértenek a jelen Szerződés tartalmával és szövegével.
- 8.7. A Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd köteles a Kötelezett és Jogosult képviselőjének személyazonosságáról, ügyleti képességéről megbizonyosodni, melyet a Kötelezett és Jogosult képviselőjének azonosításra szolgáló okmányai alapján tesz meg. Tudomásul veszik továbbá, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a Kötelezett és Jogosult képviselőjének azonosítása során az azonosító okmányokról köteles másolatot készíteni, illetve az illetékes rendőrkapitányságon bejelenteni, amennyiben az okmány jogosulatlan használatát észleli. Kötelezett és Jogosult képviselője kijelentik és a jelen Szerződés aláírásával igazolják, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd az azonosító okmányokról készített másolatok készítésének okáról, valamint a másolatok kezeléséről megfelelő tájékoztatással szolgált, Kötelezett és Jogosult képviselőjének személyi adatait az ügyvédekre vonatkozó szabályoknak megfelelően azonosította. Kötelezett és Jogosult képviselője a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak az azonosításra szolgáló okmányaikról történő másolat készítéséhez.
- 8.8. Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezését valamely hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság vagy más hatóság részben vagy egészben érvénytelennek nyilvánítja, akkor az ilyen rendelkezés érvénytelensége nem eredményezi a teljes Szerződés érvénytelenségét, illetve a Szerződés egyéb rendelkezéseinek és az adott rendelkezés egyéb részeinek érvénytelenségét. A Szerződés érvénytelenséggel nem érintett rendelkezései érvényben maradnak és kikényszeríthetők, kivéve, ha az érvénytelen vagy annak minősített rendelkezések nélkül a Felek a Szerződést egyáltalán nem kötötték volna meg. A Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést egy olyan érvényes szerződéses rendelkezéssel helyettesítik, amely a jelen Szerződéssel elérni kívánt gazdasági célt legjobban megközelíti; ennek hiányában (tehát

amennyiben a Felek nem helyettesítik az érvénytelen rendelkezést egy érvényes rendelkezéssel) a vonatkozó jogszabályokban szereplő előírásokat kell alkalmazni az érvénytelen kikötés helyett.

- 8.9. Felek jelen Szerződés aláírásával feljogosítják a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a Szerződésen annak lényeges tartalmának érintése nélkül elvégezze és erről utólagosan elektronikus levél útján tájékoztassa a Feleket.
- 8.10. A jelen Szerződés a Felek teljes megállapodását jelenti, és a Felek bármely korábbi, kifejezetten a jelen Szerződés tárgyával kapcsolatos írásbeli vagy szóbeli korábbi nyilatkozata, kijelentése hatályát veszti a Szerződés aláírásával.
- 8.11. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint egyéb kapcsolódó rendelkezések az irányadók.

Jelen Szerződés 11 (tizenegy) db számozott oldalból áll és magyar nyelven, 8 (nyolc) eredeti példányban készült, amelyből a Felek aláírás és ellenjegyzés után az alábbi példányszámokat vették át: Jogosult – 1 (egy) példányt, Kötelezett – 3 (három) példányt és a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd – 4 (négy) példányt.

Felek a jelen vételi jogot biztosító szerződést – elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Budapest, 2022. [■] hó [■]. napján

**PHD PROJEKT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ
TÁRSASÁG**
képviselet: **Marton Péter Rudolf ügyvezető
Jogosult**

**BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST
ÖNKORMÁNYZATA**
képviselet: **UV Újpesti Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
meghatalmazott (képviselet: Hock Zoltán
vezérigazgató)
Kötelezett**

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. [■] hó [■]. napján:

[■]

Nyilatkozat vételi jog gyakorlásáról

Alulírott [■] **KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**, Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság (székhely: [■]; cégjegyzékszám: [■]; stat számjel: [■]; adószám: [■]; képviseli: [■]; a **Jogosult**), mint a vételi jog jogosult jelen nyilatkozat aláírásával kijelentjük, hogy a

köztünk és a **BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA**, Magyarországon bejegyzett települési önkormányzat (székhely: 1041 Budapest, István út 14.; Törzskönyvi azonosító szám: 735672; stat számjel: 15735674-8411-321-01; adószám: 15735674-2-41; képviseli: Déri Tibor polgármester, meghatalmazottként képviseli: UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Rövidített cégnév: UV Zrt.; Székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68.; Cg.: 01-10-042083; Adószám: 10804001-4-41; Statisztikai számjel: 10804001-6420-114-01; Képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató; a **Kötelezett**), mint vételi jog kötelezett között 2022. szeptember [■]. napján létrejött vételi jogot alapító szerződés (a **Szerződés**) 2.5 pontja alapján

élünk a Szerződéssel a javunkra alapított vételi joggal

és jelen nyilatkozatunkkal megvásároljuk a Kötelezett kizárólagos tulajdonában álló (i) Budapest belterület 76485/164 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” besorolású, 8560 m² alapterületű; (ii) Budapest belterület 76485/166 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” besorolású, 6660 m² alapterületű és (iii) Budapest belterület 76485/168 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” besorolású, 1289 m² alapterületű ingatlanokat (a továbbiakban együttesen, mint az Ingatlanok).

Az Ingatlanok vételárának kiegyenlítésére a Szerződés 3. fejezetében foglaltak szerint kerül sor, azzal, hogy a Kötelezett az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát a vételár hiánytalan kiegyenlítéséig fenntartja.

A Szerződés 6.3 pontjában foglaltakra tekintettel jelen nyilatkozat aláírásával kérjük és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásunkat adjuk ahhoz, hogy az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadaira a javunkra tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

Kötelezett jelen okirat aláírásával tudomásul veszi a Szerződéssel alapított vételi jog Jogosult általi gyakorlását, egyúttal kijelenti, hogy jelen vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat egy példányát a mai napon átvette.

A jelen nyilatkozat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban képviseletünk ellátására meghatalmazzuk dr. [■] ügyvédet ([■]).

Budapest, 2022. [■] hó [■]. napján.

[■] **KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**
képviseli: [■]
Jogosult

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET ÚJPEST
ÖNKORMÁNYZATA
képviseli: UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen
Működő Részvénytársaság meghatalmazott (képviseli:
Hock Zoltán vezérigazgató)
Kötelezett

Készítettem és ellenjegyzem, valamint a fenti meghatalmazást elfogadom Budapesten, 2022. [■] hó [■]. napján:

[■]