

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata
részére
1041 Budapest, István út 14.

Tárgy: Elővásárlási Joggal kapcsolatos felhívás

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Polgármesteri Hivatal Ügyviteli Osztály	
2025 ÁPR 09.	
KP/29152-1/2025	
Sorszám:	Melléklet:
Előirat száma:	

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott **FÓTI CENTRUM Kereskedelmi és Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1151 Budapest, Szántó föld utca 6.; nyilvántartását vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-09-370505; adószám: 12890729-2-42, statisztikai számjel: 12890729-6820-113-01, képviseli: Gerner Zoltánné ügyvezető önállóan) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**) az alábbiakról kívánjuk tájékoztatni Önöket.

2025. március 17. napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre közöttünk, valamint a **Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** (székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., nyilvántartását vezető szerv: Magyar Nemzeti Bank; lajstromszáma: 1221-104; statisztikai számjele: 19389574-6820-915-01, adószáma: 19389574-2-41; képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; nyilvántartását vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága cégjegyzékszám: Cg.01-10-045316; adószáma: 13589288-2-41; statisztikai számjele: 13589288-6630-114-01, képviseli: Szegedi Zoltán és Szuda János Pál igazgatósági tagok együttesen) mint vevő (a **Vevő**) között az Eladó kizárólagos, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonában álló alábbi Ingatlanok adásvétele tárgyában (a továbbiakban: **Adásvételi Szerződés**). Az Adásvételi Szerződés E) fejezetében foglalt hatálybaléptető feltételek teljesültek.

- a) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest IV. kerület, belterület, 76552/3 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 4 ha 4384 m² területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**),
- b) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest IV. kerület, belterület, 76552/5 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 329 m² területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**),
- c) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest IV. kerület, belterület, 76552/6 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 3 ha 2570 m² területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**).

Az **Ingatlan1** vételára **887.680.000 Ft**, az **Ingatlan2** vételára 6.580.000 Ft, míg az **Ingatlan3** vételára 651.400.000 Ft.

Az **Ingatlan1** tulajdoni lapján Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata javára bejegyzett elővásárlási jog (a továbbiakban együtt: **Elővásárlási Jog**) szerepel, amely Elővásárlási Jog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§ (1) bekezdése alapján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Az Eladó és a Vevő álláspontja szerint a t. Önkormányzatot elővásárlási jog az **Ingatlan1** tekintetében már nem illeti meg, figyelemmel arra, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2024. október hó 1. napjával – tehát az Adásvételi Szerződés megkötését megelőzően - hatályon kívül helyezésre került, annak rendelkezései 2024. október hó 1.napjától kezdődően nem alkalmazandók.

Amennyiben t. Önkormányzat bármely okból az előzőekben előadott állásponttal ellentétes következtetésre jutna úgy az Eladó kéri, hogy a jelen levél kézhezvételét követő 60 napon belül t. Önkormányzat nyilatkozzon arról, hogy az Ingatlan1 adásvétele tekintetében milyen alapon áll fenn t. Önkormányzat esetleges elővásárlási joga, illetve Eladó kéri, hogy t. Önkormányzat szíveskedjen arról is nyilatkozni, hogy az elővásárlási jogával élni kíván-e az Ingatlan1 – és kizárólag az Ingatlan1 – tekintetében. Az Ingatlan2 és az Ingatlan3 tekintetében elővásárlási jog nem került bejegyzésre és mivel az Ingatlanok nem képeznek dologösszességet és azok nem is dologösszességként kerültek értékesítésre, így az Ingatlan2 és az Ingatlan3 tekintetében elővásárlási jog nem merül fel.

Hivatkozással az Adásvételi Szerződés H.4. pontjában foglaltakra, ha a jelen felhívás t. Önkormányzat részére történt igazolt kézbesítéstől számított 70 napon belül az Önkormányzattól nem érkezik nyilatkozat arról, hogy az elővásárlási jogával élni kíván-e, az Eladó és a Vevő azt úgy tekintik, hogy ezzel a joggal t. Önkormányzat nem kívánt élni.

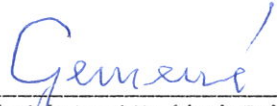
Kérjük, hogy a jelen felhívásra válaszként a Kálmán és Társai Ügyvédi Iroda részére, a 1124 Budapest, Fürj utca 2. sz. alatti címre szíveskedjenek megküldeni. Az ezen címre megküldött és kézbesített válaszként úgy tekintjük, hogy az az Eladó részére megküldésre és kézbesítésre került.

Budapest, 2025. április 2.

Mellékletek:

1. 2025. március 17-én kelt Ingatlan Adásvételi Szerződés 1 eredeti példánya

Tisztelettel,


FÓTI CENTRUM Kereskedelmi és Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli: Gemer Zoltánné ügyvezető önállóan
Eladó

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

FÓTI CENTRUM Kereskedelmi és Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1151 Budapest, Szántófield utca 6.; nyilvántartását vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-09-370505; adószám: 12890729-2-42, statisztikai számjel: 12890729-6820-113-01, képviseli: Gemer Zoltánné ügyvezető önállóan) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**);

és

Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., nyilvántartását vezető szerv: Magyar Nemzeti Bank; lajstromszáma: 1221-104; statisztikai számjele: 19389574-6820-915-01, adószáma: 19389574-2-41; képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; nyilvántartását vezető szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága cégjegyzékszám: Cg.01-10-045316; adószáma: 13589288-2-41; statisztikai számjele: 13589288-6630-114-01, képviseli: Szegedi Zoltán és Szuda János Pál igazgatósági tagok) mint vevő (a **Vevő**),

Eladó és a Vevő együtt: **Felek vagy Szerződő Felek**, külön-külön: **Fél** között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

A) ELŐZMÉNYEK

1. Eladó kijelenti, hogy
 - a) 1/1 tulajdoni hányad arányban kizárólagos tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest IV. kerület, belterület, 76552/3 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 4 ha 4384 m² területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**),
 - b) 1/1 tulajdoni hányad arányban kizárólagos tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest IV. kerület, belterület, 76552/5 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 329 m² területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**),
 - c) 1/1 tulajdoni hányad arányban kizárólagos tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest IV. kerület, belterület, 76552/6 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 3 ha 2570 m² területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**).
2. Ingatlan1-Ingatlan3 a továbbiakban együtt: **Ingatlanok**.
3. Vevő kijelenti, hogy lakóprojekt fejlesztését (a továbbiakban: **Beruházás**) tervezi az Ingatlanokon és az alábbiakban definiált További Ingatlanokon, ezért szándékában áll, hogy a jelen Szerződésben foglaltak szerint megszerezze az Ingatlanok tulajdonjogát, valamint a További Ingatlanok tulajdonosaival kötött adásvételi szerződésben (a továbbiakban: **További Ingatlanok Adásvételi Szerződés**) foglaltak szerint megszerezze a További Ingatlanok tulajdonjogát.
4. A **További Ingatlanok** jelentik az alábbi ingatlanokat együttesen:
 - a) a **"BETON" Közúti Árufuvarozó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1044 Budapest, Megyeri út 57.; cégjegyzékszám: 01-09-070250; adószám: 10416664-2-41) és **Tóth Krisztián** (születési neve: Tóth Krisztián, anyja születési neve: Szabó Éva) 1/1 tulajdoni hányad arányú kizárólagos (egymás között 10/100-90/100 tulajdoni hányadok szerinti megosztásban) tulajdonában álló, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett

ingatlan-nyilvántartásban Budapest IV. kerület, belterület, 76550/5 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett személtérakó telep” megnevezésű, 1 ha 9073 m² területű ingatlan és

- b) a "BETON" Közúti Árufuvarozó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1044 Budapest, Megyeri út 57.; cégjegyzékszám: 01-09-070250; adószám: 10416664-2-41) és Korda András (születési neve: Korda András, anyja születési neve: Szabó Teodóra) 1/1 tulajdoni hányad arányú kizárólagos (egymás között 10/100-90/100 tulajdoni hányadok szerinti megosztásban) tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest IV. kerület, belterület, 76550/6 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett személtérakó telep” megnevezésű, 7478 m² területű ingatlan.

5. Az Eladó szándékában áll az Ingatlanokat a Vevő részére értékesíteni, a jelen Szerződésben meghatározott feltételek szerint. Felek a fentiekre tekintettel az alábbi szerződést kötik egymással.

B) AZ INGATLANOK

1. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányad arányban kizárólagos tulajdonában állnak.
2. Az Ingatlanok jelen Szerződés aláírásának napján lekért és jelen Szerződéshez 1. sz. mellékletként csatolt tulajdoni lapjainak és térképmásolatainak tanúsága szerint a Megengedett Terhek kivételével az Ingatlanok Tehermentesek.

C) ADÁSVÉTEL

1. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés rendelkezései szerint és az abban foglalt feltételek teljesülése esetén
 - a) az Eladó az F) fejezetben definiált Vételár1 ellenében eladja a Vevő részére, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan1 1/1 tulajdoni hányadát,
 - b) az Eladó az F) fejezetben definiált Vételár2 ellenében eladja a Vevő részére, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan2 1/1 tulajdoni hányadát és
 - c) az Eladó az F) fejezetben definiált Vételár3 ellenében eladja a Vevő részére, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan3 1/1 tulajdoni hányadátvalamennyi Tehertől mentesen, ide nem értve a Megengedett Terheket.
2. Felek megállapodnak, hogy a sikeres Zárástól, valamint a Vételár1, a Vételár2 és a Vételár3 megfizetésétől függően az Ingatlanok tulajdonjoga a letétből felszabaduló Bejegyzési Engedély erejénél fogva átszáll az Eladóról a Vevőre.
3. A Vevő az Ingatlanokat csak együttesen kívánja megszerezni, ezért a Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok jelen Szerződés szerint adásvétele jogilag oszthatatlan szolgáltatásnak minősül, ide nem értve a H)3 pontban foglalt esetet.

D) ÁTVILÁGÍTÁS

1. A Felek megállapodnak, hogy a Vevő az Átvilágítás Időtartama alatt, azaz a jelen Szerződés hatálybalépését követő 90. napig jogosult az Átvilágítást lefolytatni. Az Eladó kötelezettséget vállal, hogy az Átvilágítás Időtartama alatt ésszerű időn belül, írásban válaszol a Vevő esetleges kérdéseire.
2. Az Átvilágítás Időtartama alatt a Vevő elvégzi az Ingatlanok jogi, adó, fizikai, technikai és környezetvédelmi átvilágítását, amely magában foglalja azt is, hogy a Vevő az Ingatlanok szennyezettségének feltárása érdekében az általa szükségesnek tartott talajvizsgálatokat, fúrásokat elvégezze, illetve megbízottaival elvégeztesse, illetve, hogy egyeztetéseket folytasson az Önkormányzattal a Beruházás megvalósításához szükséges településrendezési szerződés és telekhatárrendezési megállapodás megkötése érdekében. A Vevő vállalja, hogy ezen talajvizsgálatokat, fúrásokat az Eladó és a szomszédok szükségtelen zavarása nélkül végzi. Eladó – köteles lehetővé tenni, hogy a Vevő és/vagy annak tanácsadói az Ingatlanokra belépjenek és

ezeket a vizsgálatokat elvégezzék. A Felek megállapodnak, hogy a Vevő az Átvilágítás időtartamának utolsó napjáig indokolási kötelezettség nélkül jogosult a jelen Szerződéstől érdekmúlás-bizonyítási és póthatáridő-tűzési kötelezettség nélkül az Eladóhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal bármely, a Felekre nézve hátrányos jogkövetkezmény, kötbér, kártérítés vagy egyéb fizetési kötelezettség nélkül elállni. A Vevő átvilágítási lehetőségére tekintettel az Eladót az Ingatlanok tekintetében kellékszavatossági felelősség nem terheli, Vevő ilyen igényt nem érvényesíthet az Eladóval szemben.

E) HATÁLYBALÉPÉS

1. A Felek rögzítik és az Eladó tudomásul veszi, hogy ingatlanalapok esetén az ingatlanok átruházására, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések, így a jelen Szerződés hatályba lépéséhez a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdés f) bekezdése és a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése által előírt, a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerint a Letétkezelő írásbeli beleegyezése (**Letétkezelői Beleegyezés**) szükséges.
2. Vevő jelen Szerződés aláírását követően eljár annak érdekében, hogy beszerezze a Letétkezelői Beleegyezést. Eladó tudomásul veszi és kijelenti, hogy semmiféle igényt nem terjeszthet elő a Vevővel szemben, amennyiben a Letétkezelő a jelen Szerződés hatályosságához való Letétkezelői Beleegyezést megtagadja, vagy azt jelen Szerződés aláírását követő 10 Munkanapon belül bármely okból nem adja meg. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Letétkezelő a Letétkezelői Beleegyezést megtagadja, vagy azt jelen Szerződés aláírását követő 10 Munkanapon belül bármely okból nem adja meg, úgy jelen Szerződés nem válik hatályossá, és a Ptk. 6:119. § (1) bekezdése alapján a teljesítés nem követelhető. Felek megállapodnak, hogy ebben az esetben a jelen Szerződés az aláírást követő 10. Munkanapot követő napon automatikusan – a Felek bármely további jogcselekménye és bármely hátrányos jogkövetkezmény nélkül – megszűnik.
3. A Felek rögzítik és az Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok átruházásához az Eladó belső eljárásrendje szerint szükség van az Eladó taggyűlése előzetes írásbeli hozzájárulására. Eladó jelen Szerződés aláírását követően eljár annak érdekében, hogy beszerezze a taggyűlési hozzájárulást jelen Szerződés aláírását követő 30 napon belül. Vevő tudomásul veszi és kijelenti, hogy semmiféle igényt nem terjeszthet elő az Eladóval szemben, amennyiben a taggyűlés jelen Szerződést nem hagyja jóvá. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a taggyűlés a hozzájárulást megtagadja, vagy azt jelen Szerződés aláírását követő 30 napon belül bármely okból nem adja meg, úgy jelen Szerződés nem válik hatályossá, és a Ptk. 6:119. § (1) bekezdése alapján a teljesítés nem követelhető. Felek megállapodnak, hogy ebben az esetben a jelen Szerződés az aláírást követő 30. napot követő napon automatikusan – a Felek bármely további jogcselekménye és bármely hátrányos jogkövetkezmény nélkül – megszűnik.

F) VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

1. Felek a valamennyi Tehertől mentes (ide nem értve a Megengedett Terheket) Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának a vételárát az alábbi összegben állapítják meg:
 - a) **Ingatlan1: 887.680.000 Ft**, a továbbiakban: **Vételár1**
 - b) **Ingatlan2: 6.580.000 Ft**, a továbbiakban: **Vételár2**
 - c) **Ingatlan3: 651.400.000 Ft**, a továbbiakban: **Vételár3**az egyes Ingatlanokra eső vételár a továbbiakban külön-külön: **Vételár**, együtt: **Vételárak**. Felek rögzítik, hogy figyelemmel arra, hogy az Ingatlanok nem rendezettek, így nem minősülnek építési teleknek, tehát az Ingatlanok jelen Szerződés szerinti értékesítése mentes az ÁFA alól.
2. Felek megállapodnak, hogy az az egyes Ingatlanok vételárának az egyes Ingatlanok forgalmi értékével arányos voltát nem kívánják semmilyen jogcímen vitatni, így a Felek a későbbiekben nem hivatkozhatnak a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében foglalt feltűnő értékaránytalanságra és a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében megállapított megtámadási jogot jelen Szerződéssel kifejezetten kizárják

JÓVÁHAGYOTT

Kallivoda-Koltay Ügyvédi Iroda : 14:30, 14/3/25

a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése szerint. Felek lemondanak továbbá arról, hogy az egyes Ingatlanok vételárának mértékét, a vételárnak az egyes Ingatlanok értékével arányban álló voltát bármely, a jelen Szerződés megkötésekor fennálló, vagy a megkötést követően bekövetkezett körülményre, ingatlanpiaci változásra stb. alapítva vitassák.

3. Felek megállapodnak, hogy a Vevő a jelen Szerződés szerinti kötelezettségei megerősítése jeléül az alábbi feltételek teljesülését követő 5 munkanapon belül köteles a Letéteményesnél ügyvédi letétbe helyezni az Eladó javára az egyes Ingatlanokra eső Vétélár 10%-ával megegyező összeget, azaz **154.566.000 Ft** összeget, mint foglalót (a továbbiakban **Foglaló**). A Foglaló letétbe helyezésének feltételei az alábbiak:
- a) a Letétkezelői Beleegyezés és az Eladói taggyűlési hozzájárulás rendelkezésre áll,
 - b) az Önkormányzat a rendelkezésére álló 60 napos határidőben nyilatkozott arról, hogy nem kíván élni az Elővásárlási Jogával sem az Ingatlan1, sem pedig a További Ingatlanok tekintetében vagy a Felhívó Nyilatkozat igazolt kézbesítésétől számított 70 napon belül az Önkormányzattól nem érkezik nyilatkozat az Elővásárlási Jog gyakorlása tárgyában,
 - c) Vevő nem gyakorolta a D)2 pont szerinti elállási jogát,
 - d) a További Ingatlanok Adásvételi Szerződés nem került megszüntetésre, érvényes és hatályos,
 - e) az Eladó az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányad arányú, kizárólagos tulajdonosa. A Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzésre került és az Ingatlanok tulajdoni lapjain a Megengedett Terheken kívül nem szerepel semmilyen Teher, be-, illetve feljegyzés még széljegy formájában sem,
 - f) a Bérleti Szerződés jogszerűen megszüntetésre került az Eladó részéről.
4. Felek az alábbiakban rögzítik a Vevő által az egyes Ingatlanok tekintetében foglaló jogcímén fizetendő (letétbe helyezendő) összegeket:

Ingatlan	Foglaló összege
Ingatlan1	88.768.000 Ft
Ingatlan2	658.000 Ft
Ingatlan3	65.140.000 Ft

5. A Felek kijelentik, hogy a Foglalóval kapcsolatos jogi tájékoztatást megkapták és a Foglaló joghatásaival, jogi természetével tisztában vannak, így tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződésben kikötött Foglaló a Felek jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeik megerősítéséül szolgálnak. A Felek elfogadják és lemondanak azon jogukról, hogy a Foglalóként megfizetett összeg foglalókénti minősítését és az ebből eredő jogkövetkezmények alkalmazását bármely okra hivatkozással vitassák, így különösen arra tekintettel, hogy a Foglaló összege letétbe helyezés útján kerül az Eladó részére megfizetésre. A Felek rögzítik, hogy a Foglaló összegét nem tekintik túlzott mértékűnek és lemondanak azon jogukról, hogy a Foglaló mértékét megtámadják, továbbá, hogy a Foglaló összegének csökkentése iránt keresetet indítsanak vagy egyéb igényt érvényesítsenek. Amennyiben a jelen Szerződés olyan okból, hiúsul meg, amelyért a Vevő felelős, a Vevő a Foglalót elveszíti. Ha a meghiúsulás okáért az Eladó felelős, az Eladó a kapott Foglalót kétszeres összegben köteles a Vevő részére meg-/visszafizetni, míg amennyiben a meghiúsulás okáért egyik Fél sem felelős vagy mindkét Fél felelős, a Vevő részére a Foglaló egyszeres összege jár vissza. A Foglaló ki- vagy visszafizetésére a Letéti Szerződés rendelkezései az irányadók.
6. Vevő a sikeres Zárás feltételével a Zárás Napján köteles megfizetni az egyes Ingatlanokra eső Vétéláraknak a Foglalót meghaladó részét (a továbbiakban: **Vétélárhátralék**) az Eladó részére, banki átutalás útján. Felek az alábbiakban rögzítik a Vevő által az egyes Ingatlanok tekintetében Vétélárhátralék címén fizetendő összegeket:

Ingatlan	Vételárhátralék összege
Ingatlan1	798.912.000 Ft
Ingatlan2	5.922.000 Ft
Ingatlan3	586.260.000 Ft

7. A Vevő fizetési késedelme esetén a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem teljes időtartamára.

G) INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

1. Felek megállapodnak, hogy a Ptk. 6:216. § (1)-(3) bekezdésére figyelemmel az Eladó az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát a teljes Vételár megfizetéséig, de legfeljebb jelen Szerződés aláírásától számított 12 hónapig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlanokat a Vételárak hiánytalan megfizetéséig ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.
2. A Felek jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, valamint a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a közösen kéri az Ingatlanügyi hatóságot, hogy Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada tekintetében jegyezze be a Felek megállapodása alapján a tulajdonjog fenntartására meghatározott 12 (tizenkét) hónapos határozott időre, azzal, hogy a Bejegyzési Engedély benyújtásával a Vevő az Ingatlanokon tulajdonjogot szerez és a vevői jog törlésre kerül.
3. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig, valamint az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismételtlen bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni.
4. Vevő köteles a jelen Szerződést annak aláírását és a Letétkezelői Beleegyezés, illetve az Eladói taggyűlési jóváhagyás megadását követő 3 Munkanapon belül az Ingatlanügyi hatóságnál előterjeszteni.
5. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg köteles a Letéteményesnél 5 eredeti példányban letétbe helyezni a Bejegyzési Engedélyt, azzal a letéti rendelkezéssel, hogy
 - a) az Eladó a letett Bejegyzési Engedélyt a letétből Vevő előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem veheti vissza (Eladó a visszavétel jogáról lemond);
 - b) a Letéteményes a letett Bejegyzési Engedélyt a letétből felszabadítani és a Vevő részére kiadni - akként, hogy azt az Ingatlanügyi hatóság elé terjeszti - azt követően jogosult és köteles, hogy a Vételárhátralék jóváírásra került az Eladó Bankszámláján, amelynek igazolására az alábbiak szerint kerülhet sor:
 - i) Eladó a Vételárhátraléknak az Eladó Bankszámláján történt jóváírásáról haladéktalanul, de legkésőbb a jóváírást követő 2 Munkanapon belül köteles a

Letéteményest írásban, cégszerűen aláírt eredeti nyilatkozatban vagy e-mail útján, a bence.magvari@kalmanpartners.com e-mail címre küldött nyilatkozattal értesíteni, (a továbbiakban: **Eladó Visszaigazolása**), aki az Eladó Visszaigazolásának részére történő kézbesítését követő 2 Munkanapon belül jogosult és köteles a Bejegyzési Engedély Vevő részére történő kiadására, a fenti 5.b) alpont rendelkezéseinek megfelelően.

- ii) Az Eladó Visszaigazolásának elmaradása esetén a Vevő is jogosult arra, hogy átadja a Letéteményes részére a Vételárhátralék átutalására vonatkozó eredeti okiratba foglalt banki igazolást, amelyben a bank a Vételárhátralék összegének megfelelő fedezet Vevő bankszámláján való rendelkezésre állását és a Vevő bankszámlájának ezen összeggel való megterhelésének megtörténtét igazolja az Eladó Bankszámlája javára (a továbbiakban: **Átutalási Igazolás**). A Letéteményes az ezt követő 2 Munkanapon belül köteles az Átutalási Igazolás megküldésével tájékoztatni az Eladót arról, hogy a Vételárhátralék összege átutalásra került az Eladó részére, majd az Átutalási Igazolás kézbesítését követő 5. Munkanap elteltével jogosult a Bejegyzési Engedély kiadására a Vevő részére a fenti 5.b) alpont rendelkezéseinek megfelelően, **kivéve, amennyiben** az Eladó az Átutalási Igazolás részére történő kézbesítését követő 5 Munkanapon belül átadja a Letéteményes részére az Eladó Bankszámláját vezető bank által aláírt, a szóban forgó időszakot lefedő, az Eladó Bankszámlájára vonatkozó eredeti számlakivonatot, amely igazolja a Letéteményes felé, hogy a Vételárhátralék összege az Eladó Bankszámlájára nem érkezett meg és erre tekintettel az Eladó tiltakozik a Bejegyzési Engedély kiadása ellen;

- c) amennyiben a kiadás fenti 5.b) alpont szerinti feltételei legkésőbb a Végző Határnapot követő 30. (harmincadik) napig nem következnek be, úgy a Bejegyzési Engedély az Eladó részére visszajár a fenti határidő eredménytelen elteltét követő 2 Munkanapon belül.

H) ELŐVÁSÁRLÁSI JOGRA TEKINTETTEL ALKALMAZANDÓ RENDELKEZÉSEK

1. A Felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan1 tulajdoni lapján Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata javára bejegyzett elővásárlási jog (a továbbiakban: **Elővásárlási Jog**) szerepel, amely Elővásárlási Jog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§ (1) bekezdése alapján illeti meg az Önkormányzatot.
2. Az Elővásárlási Jogra tekintettel a Felek megállapodnak, hogy az Eladó a Letétkezelői Beleegyezés és az Eladói taggyűlési jóváhagyás rendelkezésre állását követő 2 munkanapon belül postai úton vagy személyesen, az átvétel igazolásával az Önkormányzat elé köteles terjeszteni azon kérelmét (a jelen Szerződéssel együtt), amelyben felhívják az Önkormányzatot, mint az Elővásárlási Jog jogosultját, hogy a rendelkezésére álló, a kézhezvételtől számított 60 napos határidőben nyilatkozzon, kíván-e élni az őt az Ingatlan1 tekintetében megillető elővásárlási joggal (a továbbiakban: **Felhívó Nyilatkozat**).
3. Amennyiben az Önkormányzat él az Elővásárlási Jogával, a jelen Szerződés az Ingatlan1 tekintetében a Felek között a Felek bármely további jogcselekménye nélkül a megkötésére visszamenő hatállyal megszűnik és a Szerződés az Ingatlan1 tekintetében az Eladó és az Önkormányzat között jön létre. A Vevő az azt követő 20 napon belül, hogy az Eladó átadta a Vevő részére az Önkormányzat Elővásárlási Jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatát, jogosult nyilatkozni, hogy az Ingatlan2 és az Ingatlan3 tekintetében a Szerződéstől eláll-e. Vevői elállás esetén a jelen Szerződés az Ingatlan2 és az Ingatlan3 tekintetében is a megkötésére visszamenő

hatállyal megszűnik, ellenkező esetben a Felek a jelen Szerződést az Ingatlan2 és az Ingatlan3 tekintetében teljesíteni kötelesek.

4. Az Eladó haladéktalanul köteles a Vevőt értesíteni, amennyiben az Önkormányzattól bármely nyilatkozatot vagy értesítést kézhez vesz. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a fenti felhívás igazolt kézbesítésétől számított 70 napon belül az Önkormányzattól nem érkezik nyilatkozat arról, hogy az Elővásárlási Jogával élni kíván-e, úgy azt úgy tekintik, hogy ezzel a joggal nem kívánt élni. Az Eladó köteles az Elővásárlási Joggal kapcsolatos kérelmeket, valamint az annak kézbesítését igazoló postai vétívek (tértivevények) hiteles másolatát, továbbá a nevezett nyilatkozatát, miszerint nem kíván élni Elővásárlási Jogával (feltéve, hogy ez rendelkezésre áll) eredetben vagy hiteles másolatban legkésőbb a Bejegyzési Engedély letétből történő felszabadításával egyidejűleg a Vevő részére átadni annak ingatlanügyi hatóság részére történő előterjesztése érdekében.

I) AZ ELADÓ KÖTELEZETTSÉGEI

1. Jelen Szerződés eltérő rendelkezése, illetve a Vevő előzetes írásos hozzájárulása nélkül az Eladó a jelen Szerződés aláírásának napjától a Zárás Napjáig:
- a) az Ingatlanokat vagy azoknak bármely részét nem ruházhatja át, azoknak átruházásáról nem állapodhat meg, arról nem rendelkezhet, az(oka)t vagyoni hozzájárulásként sem bocsáthatja valamely társaság vagy egyéb entitás rendelkezésére, illetve nem mondhat le az Ingatlanokhoz kapcsolódó bármely jogáról és nem is módosíthatja azokat;
 - b) nem köthet olyan szerződést és nem járhat el oly módon, amelynek eredményeképpen az Ingatlanokon vagy azoknak bármely részén a Megengedett Terheken túlmenően Teher keletkezik vagy Terhet alapít, továbbá amelynek eredményeképp bármely Ingatlan vagy azoknak bármely része valamely követelés fedezeteként szolgál;
 - c) sem az Ingatlanokat, sem azoknak bármely részét nem adhatja bérbe vagy más jogcímen harmadik személy(ek) használatába;
 - d) nem ismerhet el semmilyen követelést vagy igényt az Ingatlanokra vonatkozóan, továbbá köteles bármely igénybejelentést határidőben a Vevővel közölni és a továbbiakban a Vevő kérése szerint eljárni;
 - e) nem indíthat az Ingatlanokat érintő peres eljárást;
 - f) nem kezdhet semmilyen építkezésbe és nem eszközölhet semmilyen változtatást az Ingatlanokon és azon nem végezhet semmilyen munkát;
 - g) nem tehet olyat, illetve nem mulaszthat el megtenni semmilyen intézkedést, ami megváltoztatná az Ingatlanok és/vagy az Eladó ÁFA-státuszát; vagy azt előidézné, illetve ehhez hozzájárulna.
2. A jelen Szerződés aláírásának napjától a Zárás Napjáig az Eladó köteles biztosítani, hogy a Vevő tájékoztatást kapjon az Ingatlanokat érintő minden lényeges változásról. Az Eladó haladéktalanul köteles a Vevőt írásban értesíteni a tudomására jutott minden olyan ügyről, körülményről vagy dologról, amely (az előző pontoktól függetlenül) megalapozza (vagy az elévülési időt követően megalapozná) valamely Eladói Szavatosságvállalás vagy Eladói kötelezettségvállalás Eladó általi megszégését.
3. Azzal a feltétellel, hogy a Vevő a D)2 pont szerinti elállási jogát nem gyakorolja, Eladó köteles eljárni annak érdekében, hogy a Bérleti Szerződés az Átvilágítás Időtartama elteltét követő 5. napig jogszerűen megszüntetésre kerüljön és hogy a Bérleti Szerződés jogszerű megszűnése folytán a Bérlet a Zárás Tervezett Napjáig, de legkésőbb a Végző Határnapig kiürített állapotban (különösen ideértve az Ingatlanok területén található kb. 20.000 m³ sóder elvitelét) visszaadja az Ingatlanok birtokát az Eladó részére, továbbá, hogy legkésőbb ezen időpontig Eladó jogszerűen és ténylegesen is rendelkezzen az Ingatlanok birtokával, azaz, hogy a Bérlet az Ingatlanokat a visszatérés szándéka és bármely egyéb igény nélkül véglegesen elhagyja, amit az Eladó az általa

és a Bérleti Által Aláírt Birtokbaadási Jegyzőkönyv egy példányával köteles igazolni a Vevő felé a fenti határidőn belül (a továbbiakban: **Ingtatlanok Kiűrtése**).

J) ZÁRÁSI FELTÉTELEK

1. A Felek megállapodnak, hogy a tranzakció teljesítése és a Zárás a Zárási Feltételek teljesítésétől függ, kivéve, ha az arra jogosult Fél akár egészben, akár részben, írásban, saját döntése és belátása szerint lemondott valamely Zárási Feltétel teljesítéséről (amennyiben a lemondás lehetséges, lásd a lentiek szerint).
2. **Zárási Feltételek** jelentik az alábbi a)-g) pontokban felsorolt feltételeket együttesen, amelyek teljesítésére teljeskörűen az Eladó köteles:
 - a) az Eladó az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányad arányú, kizárólagos tulajdonosa. A Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzésre került és az Ingatlanok tulajdoni lapjain a Megengedett Terheken kívül nem szerepel semmilyen Teher, be-, illetve feljegyzés még széljegy formájában sem;
 - b) az Eladói Szavatosságvállalások helyesek, valóságosak, nem félrevezetőek és pontosak a Zárás Napján is;
 - c) az Eladó nem szegte meg a jelen Szerződés I) fejezetében foglalt Eladói kötelezettségvállalásokat, sem pedig a jelen Szerződésben előírt egyéb kötelezettségeiket;
 - d) Eladó 1 eredeti példányban átadta a Vevő részére az OBH Csődtörvény 6. § (1d) bekezdése szerinti, legfeljebb 5 nappal megelőzően kibocsátott igazolást, amely szerint nincs az Eladó ellen benyújtva jogerősen még el nem bíralt csődeljárás vagy felszámolási eljárás iránti kérelem, továbbá nincs vele szemben kezdeményezett és jogerősen még el nem rendelt felszámolás;
 - e) Eladó átadta a Vevőre részére a Vételről kiállított bekérőt;
 - f) Eladó átadta a Vevő részére az ún. „nullás” adóigazolásokat, amelyek igazolják, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan nem áll fenn telek- és/vagy építményadó-hátralék;
 - g) Eladó a Bejegyzési Engedélyt letétbe helyezte
 - h) Eladó az Ingatlanok Kiűrtésére vonatkozó kötelezettségének birtokbaadási jegyzőkönyvvel igazoltan eleget tett;
 - i) a További Ingatlanok Adásvételi Szerződés Zárási Feltételei teljesültek.

A Vevő részben vagy egészben lemondhat a Zárási Feltételek bármelyikéről.

3. Az Eladó vállalja, hogy a tudomásszerzést követően haladéktalanul írásban értesíti a Vevőt minden olyan körülményről, amely megakadályozza vagy megakadályozhatja a Zárási Feltételek bármelyikének a Végső Határnapig történő teljesítését. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy írásban értesíti a Vevőt, amint valamely Zárási Feltétel teljesítésre került.
4. Amennyiben az Eladó bármelyik Zárási Feltételt legkésőbb a Végső Határnapon nem teljesíti (és az adott Zárási Feltételről a Vevő nem mondott le), akkor a Vevő jogosult a jelen Szerződéstől írásbeli jognyilatkozatával, érdekműködés-bizonyítási és póthatáridő-tűzési kötelezettség nélkül elállni, a Foglalt jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett (kivéve amennyiben a Vevő elállásra a J)2i) pontban foglalt Zárási Feltétel elmaradása folytán kerül sor).
5. Amennyiben valamennyi Zárási Feltétel teljesítésre került (vagy amennyiben a Vevő a nem teljesült Zárási Feltétel(ek) teljesítéséről lemondott), a Felek kötelesek végrehajtani a Zárást a Végső Határnapon.

K) ZÁRÁS

1. A Zárás Napja és helyszíne

A Zárásra a Végső Határnapon kell, hogy sor kerüljön (a **Zárás Napja**). A Zárásra a Vevő székhelyén vagy az Eladó és a Vevő által írásban megállapodott egyéb helyszínen kerül sor.

2. A Zárás Napján a sikeres Zárás feltételével a Vevő köteles a Vételárhátralékot átutalni az Eladó részére az Eladó Bankszámlájára és köteles átadni az Eladó részére a Vételárhátralék szabályszerű átutalását igazoló hivatalos átutalási igazolás 1 (egy) példányát. A sikeres Zárás feltételével a Zárás Napján a Letéteményes a Foglalt összegét felszabadítja és átutalja az Eladó részére az Eladó Bankszámlájára.
3. A Felek a Zárás megtörténtét a Zárási Jegyzőkönyv aláírásával kötelesek megerősíteni, ezzel egyidejűleg az Eladó átadja a Vevő részére az ÁFA törvény 169. § szerint kibocsátott, az őt illető egyes Vételárakról kiállított eredeti számláját.
4. Felek megállapodnak, hogy a Zárás Napján az Eladó köteles az Ingatlanok birtokát a Vevőre átruházni és erről a Felek kötelesek Birtokátruházási Jegyzőkönyvet felvenni, amelyben rögzítik (i) az átadás pontos idejét és dátumát, (ii) az Ingatlanok átadáskori műszaki állapotát, (iii) valamint azt, hogy az Ingatlanok birtoka a Vevőre átruházásra került és (iv) valamennyi, a Felek által lényegesnek tartott egyéb körülményt. Ennek elmulasztása esetén az Eladó köteles minden késedelemmel érintett nap után 500.000 Ft összegű késedelmi kötbért megfizetni a Vevő részére.
5. A birtokátruházás napjáig az Ingatlanok tulajdonlásával, üzemeltetésével és/vagy fenntartásával kapcsolatos összes költséget és kiadást, ideértve az Ingatlanokhoz kapcsolódóan fizetendő adókat az Eladó köteles viselni. A birtokátruházást követő első naptól kezdődő időszakra esedékes, az Ingatlanokkal kapcsolatos összes költséget és a kárveszélyt a Vevő viseli. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlanokkal kapcsolatban a birtokátruházást megelőző időszak vonatkozásában bármely közmű- vagy egyéb tartozás állna fenn vagy keletkezne, úgy az az Eladót terheli, amit a Vevő jogosult az Eladó költségére rendezni, Eladó pedig köteles ezen tartozás(ok) összegét a Vevő részére, felszólítására 5 napon belül megtéríteni. A birtokátruházást megelőző időpontban létrejött jogalapon az Ingatlanokkal kapcsolatosan keletkezett valamennyi terhet, igényt, tartozást és kötelezettséget az Eladó köteles megfizetni, illetve teljesíteni, ezek alól kötelesek a Vevőt mentesíteni, az ilyen kötelezettségekért helytállni.
6. Az Eladó az Ingatlanok birtokátruházásával kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az Ingatlanokhoz kapcsolódó Közműkapacitásoknak és Közműszerződéseknek a Vevőre történő átruházásához. A Felek kötelesek jóhiszeműen együttműködni annak érdekében, hogy a Közműszerződések a Vevőre átruházásra kerüljenek.

L) A SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE

1. A jelen Szerződés a Felek írásbeli közös megállapodásával bármikor megszüntethető.
2. A Felek kizárólag az alábbi esetekben jogosultak elállni jelen Szerződéstől:
 - a. A Vevő a D)2, a J)4 és a H)3 pontokban foglalt esetekben és az ott írt feltételek és jogkövetkezmények mellett jogosult elállni a jelen Szerződéstől.
 - b. A Vevő kijelenti és az Eladó tudomásul veszik és elfogadja, hogy a Beruházás megvalósításához a További Ingatlanok tulajdonjogának megszerzése is szükséges, így a Vevő *kizárólag az Ingatlanok* tulajdonjogának megszerzésében nem érdekelt, azokat a További Ingatlanok tulajdonjogával együttesen kívánja megszerezni. Ezen körülményre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy amennyiben a További Ingatlanok Adásvételi Szerződés bármely okból kifolyólag teljesítés nélkül megszűnik, és ezt a körülményt a Vevő okirattal valószínűsíti, úgy a Vevő bármely hátrányos jogkövetkezmény, kártérítés-, kötbér vagy egyéb fizetési kötelezettség nélkül jogosult a jelen Szerződéstől elállni és a Foglalt összegét a Letéteményes a Vevő részére köteles felszabadítani.

- c. Amennyiben a jelen Szerződés megkötését követően az Eladó a jelen Szerződés I) fejezetében foglalt Eladói kötelezettségvállalások vagy az Eladói Szavatosságvállalások bármelyikét megszegi és a kötelezettségszegést vagy a szavatossági nyilatkozat megszegését a Vevő felszólítására nem orvosolja a Vevő számára kielégítő módon a Vevő által tűzött, de minimum 15 napos határidőben, úgy a Vevő jogosult a jelen Szerződéstől érdekmúlás-bizonyítási és további póthatáridő-tűzési kötelezettség nélkül az Eladóhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal elállni. A jelen pont szerinti elállás esetén a Letéteményes a Foglaló összegét a Vevő részére köteles felszabadítani, míg az Eladó a Foglalóval egyező összeget köteles megfizetni a Vevő részére.
- d. Amennyiben a Vevő a Foglaló letétbe helyezésére irányuló kötelezettségének – annak ellenére, hogy a megfizetés feltételei bekövetkeztek – határidőben nem tesz eleget és ezen kötelezettségét az Eladó írásbeli felhívására, az abban tűzött, legalább 15 napos póthatáridőn belül sem teljesíti, az Eladó jogosult jelen Szerződéstől érdekmúlás-bizonyítási és további póthatáridő-tűzési kötelezettség nélkül elállni.
- e. Amennyiben a Vevő a Vételárhátralék fizetési kötelezettségének – annak ellenére, hogy a megfizetés feltételei bekövetkeztek – nem tesz eleget és ezen kötelezettségét az Eladó írásbeli felhívására, az abban tűzött, legalább 15 napos póthatáridőn belül sem teljesíti, az Eladó jogosult a jelen Szerződéstől érdekmúlás-bizonyítási és további póthatáridő-tűzési kötelezettség nélkül elállni. A jelen pont szerinti elállás esetén a Vevő a Foglalót elveszíti.

Amennyiben a Szerződés megszűnésére a Foglaló letétbe helyezését megelőzően kerül sor, a Szerződés megghiúsulásáért felelős Fél köteles a másik Fél részére a Vételár1, a Vételár2 és a Vételár3 10%-ával megegyező összegű kötbért fizetni. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy amennyiben a Szerződés a D)2 pont szerinti elállás folytán szűnik meg, kötbér fizetésére az Eladó nem köteles. A Szerződés H) fejezete szerinti, részleges vagy teljeskörű megszűnése esetén kötbér szintén nem fizetendő. Felek kijelentik, hogy a kötbér mértékét nem tekintik eltúlzottnak/aránytalannak és lemondanak azon jogukról, hogy annak mérséklése iránti igényt terjesszenek elő, keresetet indítsanak.

- 3. Eladó a jelen fejezetben foglalt eseteken túlmenően még érdekmúlás bizonyítása mellett sem jogosult a jelen Szerződéstől elállni.
- 4. A jelen Szerződés megszűnése esetén a Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, amelynek keretében kötelesek együttműködni, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmére vonatkozó széljegy, illetve a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Ingatlanok tulajdoni lapjáról törlésre kerüljön, valamint – a Foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – Eladó köteles a Vevő által részükre a megszűnésig bármely jogcímen megfizetett Vételárat a jelen Szerződés megszűnésével egyidejűleg a Vevő részére maradéktalanul visszafizetni.

M) ÉRTESÍTÉSEK

- 1. Jelen Szerződés alapján mindennemű értesítést, illetve közlést írásban kell megtenni. Az egyes küldemények kézbesítése postai úton történhet, tértivevényes és ajánlott levélpostai küldeményként, a Felek cégjegyzék szerinti, mindenkori székhelyére. Felek megállapodnak, hogy az egymáshoz a fenti módon intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyet a Felek cégjegyzék szerinti, mindenkori székhelyére tértivevényes és ajánlott levélpostai küldeményként a feladó szabályszerűen postára adott, a címmel a tértivevényben ekként feltüntetett napon kell közöltnek tekinteni. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a fentiek szerint szabályszerűen postára adott küldeményt a címmel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen nem volt kézbesíthető (a küldemény „nem kereste”, „az átvételt megtagadta”, „címmel nem található”, „elköltözött” vagy más hasonló jelzéssel érkezett vissza a küldő Félhez), vagy arról a címmel nem szerzett tudomást, mégpedig az e küldeménynek az igazolt

JÓVÁHAGYOTT

Kallivoda-Koltay Ügyvédi Iroda : 14:30, 14/3/25

postára adása napjától számított ötödik munkanapon, kivéve, ha a korábbi átvétel igazolható (kézbesítési vélelem)

2. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a mindenkori székhelyükön a jelen Szerződés megkötésétől kezdve elérhetőek, ott a postai küldeményeket átvesszik, illetve, hogy ott rendelkezik a postai küldemények átvételére jogosult személlyel (képviselővel). Ezen kötelezettség megszegése, elmulasztása esetén az átvétel akadályára a Felek előnyök szerzése végett nem hivatkozhatnak.
3. Az értesítések a következőképpen kerülnek megcímzésre:
Eladó részére:
FÓTI CENTRUM Kereskedelmi és Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság
1151 Budapest, Szántóföld utca 6.;
Gemér Zoltánné ügyvezető részére

Vevő részére:
Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.
Nagygyörgy Tibor János részére

N) VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. A jelen Szerződés kötelező érvényű a Felek és azok jogutódjai számára. Az Eladó társasági jogi egyesülése, szétválása, átalakulása nem oldja fel a Feleket a jelen Szerződésbeli kötelezettségeik és felelősségeik alól.
2. A jelen Szerződés szerinti, bármely Fél részéről történő bármely jogról való lemondás hatályosulásához írásban kell a jogról lemondani. A jelen Szerződés bármely rendelkezése érvényesítésének bármelyik Fél részéről, bármikor vagy bármilyen időszak alatt történő meghíúsulása nem értelmezhető a rendelkezésről vagy a Fél további, a jelen Szerződés valamennyi rendelkezése érvényesítésének jogáról való lemondásaként.
3. A jelen Szerződés és a csatolt mellékletek alkotják a Felek közötti, a jelen Szerződés tárgyára vonatkozó megegyezés és megállapodás egészét, és azok felülírnak minden ezt megelőző szóbeli, írásbeli és minden egyidejű Felek közötti szóbeli tárgyalást, kötelezettségvállalást és megegyezést.
4. Amennyiben a jelen Szerződéshez csatolt bármely melléklet a jelen Szerződés törzsszövegéhez képest eltérést tartalmaz, a jelen Szerződés törzsszövegének a rendelkezései az irányadók.

O) TITOKTARTÁS

1. Felek megőriznek minden tudást és információt, amely a jelen Szerződésre vagy a másik Fél üzleti tevékenységére tekintettel bizalmas vagy titkos jellegű (ideértve az Átvilágítás során feltárt információt is), és azokat nem fedik fel, nem teszik nyilvánossá, illetve nem használják fel azt a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül, kivéve abban az esetben ha: (a) a Jogszabály követeli meg a feltárást, (b) az információk nyilvánossá válnak anélkül, hogy a feltáró Fél szerződésszegést követne el, vagy (c) az információkat a feltáró Fél olyan harmadik Személytől kapta, akinek megvan a törvényes joga arra vonatkozólag, hogy ilyen feltárást tegyen korlátozás nélkül. E titoktartási kötelezettségek nem alkalmazandók arra az esetre egyik Fél által sem, amikor az információ bármely Fél befektetőinek, hitelnyújtóinak, tanácsadóinak és/vagy a hitelnyújtói tanácsadóinak kerül feltárássra amennyiben azok kötelesek azt bizalmasan kezelni. A Felek köteles egymással, bármelyikük által megtenni kívánt nyilatkozat vagy sajtómegjelenés tartalmáról egyeztetni, valamint minden a vételárral kapcsolatos közzététel tekintetében a Feleknek, ésszerűen eljárva meg kell állapodniuk.

2. Minden itt leírt ellenére bármelyik Fél és képviselőik jogosultak megtartani egy másolatot a „Bizalmas Információkból” a szükséges mértékig, abból a célból, hogy eleget tegyenek az alkalmazandó Jogsabályoknak és a dokumentum visszatartási szabályzatoknak, amelyek kizárólag abból a célból szükségesek, hogy kereskedelmileg ésszerű lépéseket tegyenek bármely elektronikusan tárolt anyag visszaszolgáltatása vagy megsemmisítése érdekében, továbbá egyik Fél vagy annak képviselői sem köteles(ek) visszaszolgáltatni vagy megsemmisíteni bizalmas információról, az elektronikus mentési és archiválási eljárásukkal összhangban készített elektronikus dokumentum másolatát. Minden itt leírt ellenére bármelyik Fél vagy annak kapcsolt vállalkozásai vagy bármely kapcsolt vállalkozásai által képviselt entitás jogosult sajtóközlemény megjelenítésére, illetve olyan információra vonatkozóan, amely a jelen Szerződést és/vagy annak feltételei szerint tervezett tranzakciót érinti, az Ingatlanhoz, illetve az azokból kialakuló Ingatlanhoz kapcsolódóan, jogosult kormányzati hatóságoknál olyan bejelentéseket, pénzügyi nyilatkozatokat és/vagy más olyan információt érintő kommunikációt tenni, amely szükséges vagy tanácsos az alkalmazandó Jogsabályoknak, szabályozásoknak, „általánosan elfogadott számviteli alapelveknek” vagy más számviteli szabályoknak vagy eljárásoknak vagy előzetes gyakorlatnak való megfelelés érdekében.

P) ALKALMAZANDÓ JOG

A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó. A Felek megegyeznek, hogy bármely nem kötelező jellegű magyar jogi rendelkezés alkalmazása kifejezetten kizárt, amennyiben az megváltoztatná a jelentését vagy a célját a jelen Szerződés bármelyik rendelkezésének.

A Felek megállapodnak, hogy bármely vitát, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező magyar bíróságok előtt rendezik.

Q) JOGI TANÁCSADÓ

Mind az Eladó, mind pedig a Vevő rendelkezik és rendelkezni fognak külön jogi képviselővel jelen Szerződés egyeztetése, az előkészítése és aláírása alatt és mindegyik Fél viseli a saját jogi képviselőjének költségeit.

A Felek ezennel meghatalmazzák a Kálmán és Társai Ügyvédi Irodát (1124 Budapest, Fürj utca 2., eljáró ügyvéd: Dr. Magyar Bence), hogy elkészítse a jelen Szerződést, a Letéti Szerződést, hogy letéteményesként eljárjon és hogy eljárjon és a Feleket képviselje a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásokban, azaz a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára történő bejegyzésére, a Vevő Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzésére és az Eladó Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának törlésére irányuló eljárásokban az Ingatlanügyi hatóságok előtt. A meghatalmazott a meghatalmazást a jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

A Felek kifejezetten kijelentik, hogy nem tartanak igényt adó- és/vagy illetékjogi tanácsadásra Dr. Magyar Bence ügyvédtől és a Kálmán és Társai Ügyvédi Irodától, az eljáró ügyvédet kifejezetten mentesítik az alól, hogy e tárgykörben részükre tájékoztatást adjon, tekintettel arra a körülményre, hogy valamennyien külön adó- és illetékjogi szakértő tanácsát kérték ki jelen üggyel összefüggésben, jelen ügyletet ennek ismeretében kötik meg.

Felek kijelentik, hogy a vonatkozó törvényi előírások alapján a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd megvizsgálta a felek képviselőinek személyi okmányait (személyazonosító igazolvány, lakcímkártya, kártya formátumú vezetői engedély) és azokról a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása,

JÓVÁHAGYOTT

Kallivoda-Koltay Ügyvédi Iroda : 14:30, 14/3/25

valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából másolatot készített, amelyhez a felek képviselői hozzájárultak.

Felek képviselői hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 6-13. §-aiban foglaltak, illetve a 73-76. §-aiban foglaltak teljesítése érdekében, illetőleg az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerint a felek személyazonosságának ellenőrzése érdekében és a személyazonosság és lakcím igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és a személyazonosság igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolvány és tartózkodásra jogosító okmány nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresse a személyi adat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető, vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot, továbbá jelen szerződéses üggyellett összefüggésben a személyes adataikat kezelje.

R) ÍRÁSBELI MEGÁLLAPODÁS, MÓDOSÍTÁSOK

A jelen Szerződés tárgyára vonatkozóan csak írásbeli megállapodás tekintendő érvényesnek. A jelen Szerződés csak a Felek által jóváhagyott és aláírt írásbeli okirat által módosítható.

S) ÉRVÉNYTELENSÉG

1. Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezése a magyar jog szerint jogellenes, érvénytelen vagy végrehajthatatlan, vagy azzá válik, úgy azt a jelen Szerződés értelmezése szempontjából figyelmen kívül kell hagyni. A jogellenességgel, érvénytelenséggel vagy végrehajthatatlansággal nem érintett rendelkezések változatlanul hatályban maradnak és alkalmazandók.
2. A jogellenes, érvénytelen és végrehajthatatlan rendelkezéseket olyan jogszerű, érvényes és végrehajtható rendelkezésekkel kell helyettesíteni, amelyek - figyelembe véve az Szerződés célját és szándékát - a jogilag lehetséges mértékben ugyanolyan gazdasági hatással bírnak, mint a jogellenes, érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezés. Az előző szabály értelemszerűen alkalmazandó a jelen Szerződés szerinti bármely kihagyásra is.

A Felek alaposan megvizsgálták minden tényt és rendelkezésre álló dokumentumot és megfelelő tanácsot kaptak a jogi fogalmakat illetően a Szerződés aláírását megelőzően, amely egyúttal tényvázlatként is szolgál. A Felek ezúton kijelentik, hogy a nyilatkozataik és az alábbi képviseleti jogosultságaik megfelelően tükrözik végső akaratukat és szándékaikat.

Jelen Szerződés mellékletei:

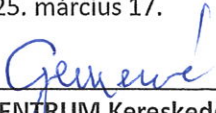
1. sz. melléklet: tulajdoni lapok és térképmásolatok
2. sz. melléklet: Értelmező rendelkezések
3. sz. melléklet: Eladó Szavatosságvállalások
4. sz. melléklet: Vevői Szavatosságvállalások
5. sz. melléklet: Átvilágítási Dokumentumok listája

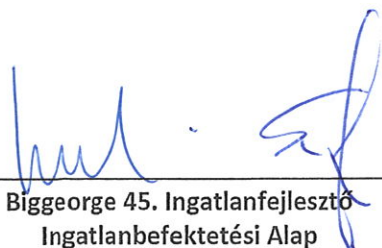
JÓVÁHAGYOTT

Kallivoda-Koltay Ügyvédi Iroda : 14:30, 14/3/25

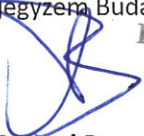
FENTIEK HITELÉÜL a Felek aláírták a jelen Szerződést.

Budapest, 2025. március 17.


FÓTI CENTRUM Kereskedelmi és Ipari
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli: Gemer Zoltánné ügyvezető önállóan
Eladó

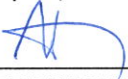
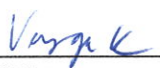

Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap
képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
képviseli: Szegedi Zoltán és Szuda János Pál
igazgatósági tagok
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2025. március 17. napján:


DR. MAGYARI BENCE
ügyvéd
Kálmán és Társai Ügyvédi Iroda
1124 Budapest, Fürj u. 2.
KASZ: 36064866
Dr. Magyari Bence ügyvéd
BÜK, KASZ: 36064866

Alulírott ERSTE BANK HUNGARY Zrt.(székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.; Cégjegyzékszám: 01 10 041054), mint a Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap letétkezelője, a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése, a kollektív befektetési formákról és kezelésükről, valamint a pénzügyi szabályzatok módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdés f) pontja, valamint a 78/2014 (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése alapján a jelen Szerződés hatályosságához szükséges beleegyezést megadjuk.

Budapest, 2025. március 17



ERSTE BANK HUNGARY Zrt.
mint a Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap letétkezelője

aláíró: Jámbor Andrea
beosztás: Letétkezelő

aláíró: Varga Krisztián András
beosztás: letétkezelő

1.sz. melléklet

Az Ingatlanok tulajdoni lapja és térképmásolata

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/77835/2025

2025.03.17

BUDAPEST IV.KER.

Szektor: 33

Belterület 76552/3 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

- Kivett beépítetlen terület

0

4.4384

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41775/1/2003/03.01.16

jogcím: - 1992.évi.II.tv.3§

jogcím: átalakulás

jogállás: tulajdonos

név: FÓTI CENTRUM KERESKEDELMI ÉS IPARI KFT.

cím: 2151 FÓT Károlyi István utca 44.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 78441/3/2008/07.11.27

Bányászolgalmi jog

432 m2-re.

jogosult:

név: FÖGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT.

cím : 1081 BUDAPEST VIII.KER. Köztársaság tér 20.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 135096/1/2018/18.10.24

Elővásárlási jog

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdés alapján.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS IV. KER. ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1041 BUDAPEST IV.KER. István út 14.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/77840/2025

2025.03.17

BUDAPEST IV.KER.

Szektor: 33

Belterület 76552/5 helyrajzi szám

I R É S Z				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület	0	329	0.00	

II. RÉSZ				
3. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 41775/1/2003/03.01.16				
jogcím: átalakulás				
jogállás: tulajdonos				
név: FÓTI CENTRUM KERESKEDELMI ÉS IPARI KFT.				
cím: 2151 FÓT Károlyi István utca 44.				

III. RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/77842/2025

2025.03.17

Szektor: 33

BUDAPEST IV.KER.

Belterület 76552/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok	ter. ha m2	kat.jöv. k.fill.
------------------	-------	------------------	-----------------------	------------------	---------------	---------------------

művelési ág/kivett megnevezés/

- Kivett beépítetlen terület

0

3.2570

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41775/1/2003/03.01.16

jogcím: - 1992évi.II.tv.3§

jogcím: átalakulás

jogállás: tulajdonos

név: FÓTI CENTRUM KERESKEDELMI ÉS IPARI KFT.

cím: 2151 FÓT Károlyi István utca 44.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 67982/1/2010/10.08.05

Vezetékjog

843 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.03.17 10:29:20

Helyrajzi szám: BUDAPEST IV.KER. belterület 76552/3
Méretarány: 1 : 2000

Megrendelés szám: 9000/1264/2025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

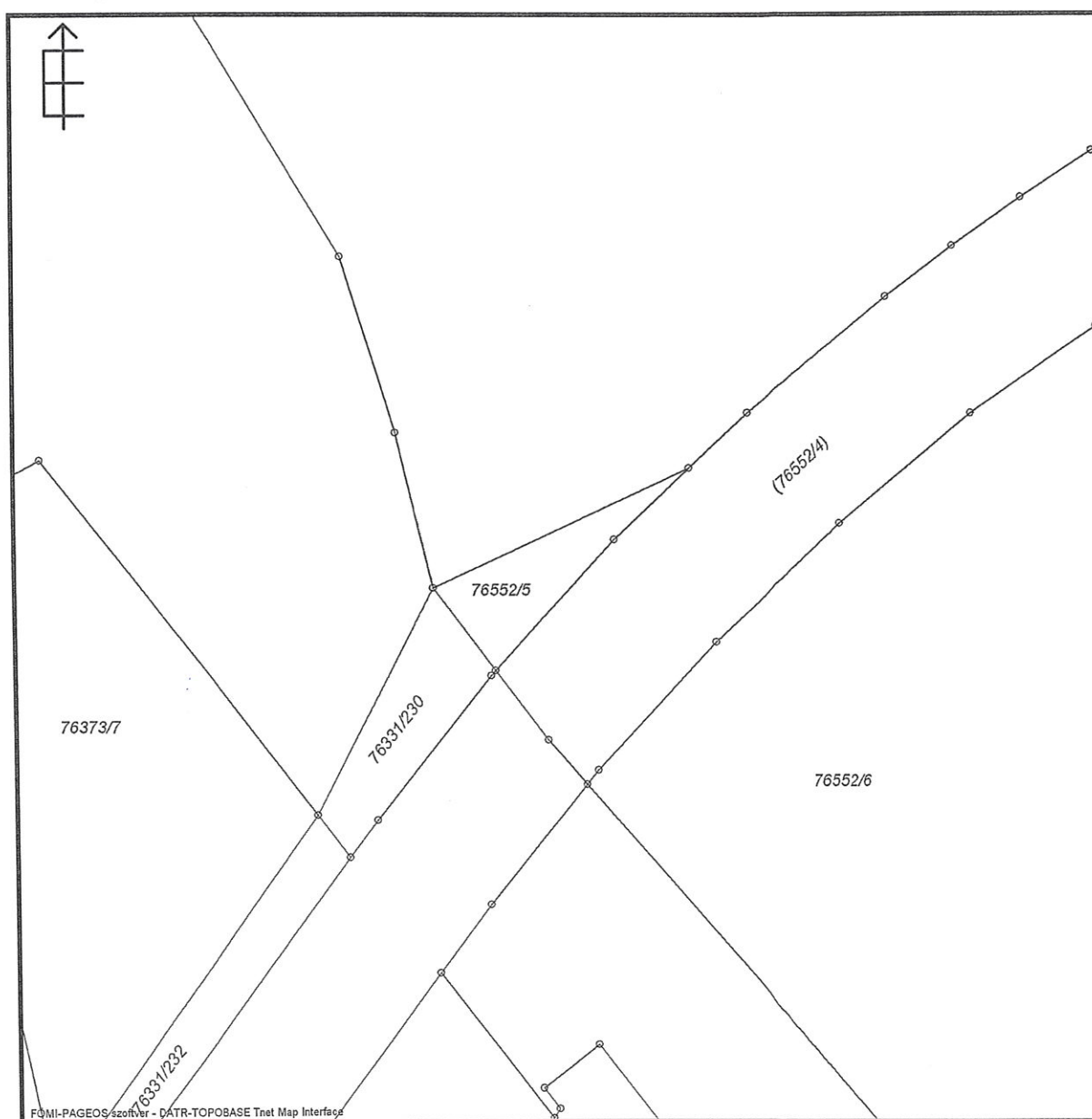
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.03.17 10:28:03

Helyrajzi szám: BUDAPEST IV.KER. belterület 76552/5

Megrendelés szám: 9000/1263/2025

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

A Felek megállapodnak, hogy a Szerződésben nagy kezdőbetűvel írt szavak és kifejezések az alábbiakban, valamint a Szerződésben hozzájuk rendelt jelentéssel bírnak:

"Adók" vagy "Adó" bármely alkalmazandó Jogszabály vagy bármely hatóság által kivetett valamennyi belföldi és külföldi adó, megnevezéstől és leírástól függetlenül, ideértve bármely előleget, kamatot, kamarai díjat, kötbért, bármely bírságot és egyéb adó kiegészítést, ideértve nem kizárólagosan a jövedelemre, profitra, nyereségre, munkabérre, társadalombiztosításra vagy egyéb szociális kedvezményre, juttatásra és a dolgozók kártalanítására kivetett adót és bármely közterhet, biztosítást, hozzáadott-érték adót, jövedéki, ingatlant vagy ingó vagyont terhelő adót, ajándékozási illetéket, öröklési illetéket, ingatlan vagyonátruházási illetéket, utadót, társadalombiztosítási hozzájárulást és a kötelező egészségbiztosítási hozzájárulást, vámokat vagy a helyi iparüzési adót vagy bármely egyéb fizetendő, visszatartandó vagy behajtandó fizetési kötelezettséget;

"ÁFA" az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény szerinti általános forgalmi adó;

"ÁFA Törvény" az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény, a módosításaival együtt;

"Aláírás Napja": jelenti a jelen Szerződés keltének dátumát;

"Átvilágítás" a Vevő és/vagy a tanácsadói által az Aláírás Napját követően elkezdett és a jelen Szerződés hatálybalépésének napját követő 90. napig (a továbbiakban: **Átvilágítás Időtartama**) folytatható, az Ingatlanokra, a Bérleti Szerződésre és a Közműkapacitásokra vonatkozó jogi, adó, fizikai, technikai és környezetvédelmi átvilágításokat jelenti.

"Átvilágítási Dokumentumok" azon dokumentumokat és írásbeli információt jelenti, amelyek az Eladó által a Vevő és/vagy annak szaktanácsadói részére rendelkezésre bocsátásra kerültek. Az Adatszobába feltöltött/a jelen Szerződés megkötését megelőzően a Vevő részére e-mail útján továbbított Átvilágítási Dokumentumok pendrive adathordozón a jelen Szerződés 5. sz. mellékletét képezik és azok listája papír alapon csatolásra kerül a jelen Szerződéshez szintén 5. sz. mellékletként;

"Bejegyzési Engedély" Eladó külön, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirati formában kiállított írásbeli nyilatkozata, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanok vonatkozásában Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett;

"Bérleti Szerződés": jelenti az Eladó és Szűcs Gábor egyéni vállalkozó (2081 Piliscsaba, Mátyás kir. u. 4.) (a továbbiakban: **Bérlő**) között fennálló, az Ingatlanokra vonatkozóan megkötött bérleti szerződést (annak összes módosításával együtt)

"Birtokátruházási Jegyzőkönyv": az Eladó és a Vevő által aláírandó jegyzőkönyv, amely többek között rögzíti, hogy az Ingatlanok birtokát az Eladó a Vevőre átruházta;

"Eladó Bankszámlája" jelenti az Eladó CIB Bank Zrt.-nél vezetett 10700323-26679303-51100005 számú bankszámláját;

"Eladó Tudomása" jelenti az Eladónak a tudomását és mindazt, amiről az Eladónak ésszerűen elvárható módon tudnia kell, továbbá az Eladónak a Zárást megelőzően címzett írásbeli levelezésben foglalt valamennyi információt. Az Eladó megjelölés a jelen pont alkalmazásában magában foglalja az alábbi személyeket: az Eladót, és az Eladó vezetőségét/vezetőségének tagjait;

"Eladói Szavatosságvállalások" jelenti a jelen Szerződés 3. sz. mellékletében meghatározott kijelentéseket és szavatosságvállalásokat, azok mindegyike külön-külön: **Eladói Szavatosságvállalás**;

"Zárási Feltételek" a J)2 pontban meghatározott jelentéssel bír;

"Fél" az Eladót vagy a Vevőt jelenti, a "Felek" pedig valamennyi Felet eltérő rendelkezés hiányában;

"Ingatlanügyi hatóság" jelenti az illetékes Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát;

"Inyvtv." jelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt;

"Jogsabály(ok)" vagy „jogsabály(ok)” jelent bármely és minden a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény által ilyenként meghatározott normát;

"Letétkezelő": a Kbtv. szerinti jelentéssel bír, a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1023 Budapest, Lajos u 28-32.) által jelenleg kezelt vagy kezelendő bármely ingatlanbefektetési alap (vagy ilyen alapon részesedéssel rendelkező ingatlantársaság) vonatkozásában;

"Letétkezelői Beleegyezés": a Kbtv. 64. § (9) bekezdés f) pontjában és a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) vagy 48. § (4) bekezdésében és a Ptk. 6:118 § (1) bekezdésében meghatározott letétkezelői beleegyezést jelenti;

"Letéteményes" a Kálmán és Társai Ügyvédi Iroda (székhely: 1124 Budapest, Fürj u. 2.);

"Letéti Szerződés" jelenti a jelen Szerződéssel egyidejűleg az Eladó, a Vevő és a Letéteményes által aláírt, a Bejegyzési Engedély és a Foglaló letétként történő kezelésére vonatkozó ügyvédi letéti szerződést;

"Megengedett Terhek": jelenti az Ingatlanokra bejegyzett alábbi terheket:

a) az Ingatlan1 tekintetében:

aa) az Ingatlan1 tulajdoni lapján III/1. sorszám alatt bejegyzett bányaszolgalmi jog az Ingatlan1 432 m² területe tekintetében, jogosult: FŐGÁZ Földgázelosztási Kft.

ab) az Ingatlan1 tulajdoni lapján III/2. sorszám alatt a Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata javára bejegyzett elővásárlási jog (az **Elővásárlási Jog**),

b) az Ingatlan3 tekintetében: az Ingatlan3 tulajdoni lapján III/1. sorszám alatt bejegyzett vezetékjog az Ingatlan3 843 m² területe tekintetében, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

c) az Ingatlanokon áthalad a káposztásmegyeri gyűjtőcsatorna, amelyet nem biztosít szolgalmi jog.

"Munkanap" az év azon bármely napját jelenti (kivéve szombat, vasárnap és ünnepnapok), amelyen a bankok Magyarországon nyitva tartanak;

"Önkormányzat" jelenti Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatát;

"Ptk." a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. számú törvényt jelenti;

"Személy" bármely természetes személy, gazdasági társaság (bárhon bejegyzett), társulás, alap, nem bejegyzett társaság és bármely egyéb entitás vagy bármilyen jellegű egyesülés;

"Teher" bármely teher, követelés és harmadik személy joga, ide értve különösen bármely jelzálogjogot, zálogjogot, eladási jogot, vételi jogot, elővásárlási jogot, visszavásárlási jogot, földhasználati jogot, építményi jogot, haszonélvezeti jogot, végrehajtási jogot, szolgalmi jogot, használati jogot, elbirtoklást, tulajdonjog fenntartást, bérletet, vagy jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás tényét, vagy bármely más, harmadik személyt megillető jogot, érdeket igényt, követelést (ideértve bármely ráépítésre, beépítésre, túlépítésre, hozzáépítésre vonatkozó jogot vagy igényt), jogvitát vagy pert, kisajátítási eljárást, amelyek akadályoznák vagy korlátoznák a Vevőt az Ingatlanon vagy annak bármely részén fennálló tulajdonjogának a megszerzésében és/vagy annak gyakorlásában, vagy bármely egyéb birtoklásban való korlátozást, függetlenül attól, hogy azt a Ingatlanügyi hatóság bejegyezte vagy sem;

"Végső Határnap" jelenti a Foglaló letétbe helyezését követő 60. napot;

"Vevő Bankszámlája" jelenti a Vevő ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett HU04 11600006-00000001-99993875 számú pénzforgalmi bankszámláját.

"Vevői Szavatosságvállalások" a jelen 4. sz. mellékletében meghatározott kijelentéseket és szavatosságvállalásokat jelenti, azok mindegyike külön-külön: **Vevői Szavatosságvállalás**;

"Zárás": jelenti az Ingatlanok adásvételére irányuló tranzakció jelen Szerződés szerinti lezárását;

"Zárás Napja" jelenti azt a napot, amelyen az Ingatlanok adásvételére irányuló tranzakciót teljeskörűen teljesítettnek kell tekinteni. A Zárást a Végső Határnapon kell megtartani, feltéve, hogy ezen napig valamennyi Zárási Feltétel teljesült vagy azokról az arra jogosultak lemondtak;
"Zárási Jegyzőkönyv": az Eladó és a Vevő által aláírandó jegyzőkönyv, amely többek között rögzíti a Zárás részeként végrehajtott események sorrendjét;

3.sz. melléklet

Eladói Szavatosságvállalások

Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Aláírás Napján és a Zárás Napján és azon napon, amelyen az Ingatlanok tulajdonjogának Vevőre történő átruházását az Ingatlanügyi Hatóság bejegyzí:

- a. az Eladó Magyarország jogszabályai szerint jogszerűen és érvényesen bejegyzett, fennálló társaság, amelynek ingatlanszerzési- és elidegenítési képessége nem korlátozott;
- b. az Eladó teljes jogképességgel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére, az abból eredő kötelezettségei teljesítésére, a tranzakció végrehajtására. Az Eladó beszerezte a jelen Szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges valamennyi hozzájárulást és felhatalmazást;
- c. nincs hatályban olyan ideiglenes intézkedés, ítélet, rendelet vagy végzés bármely kormányzati szerv vagy választottbíróság részéről, amelyek megakadályozzák, illetve nincsenek olyan folyamatban lévő vagy függő vagy az Eladóra vonatkozó igények, vizsgálatok vagy eljárások bármely bíróság, törvényszék vagy kormányzati szerv vagy hatóság előtt, amelyek tekintetében megalapozottan várható, hogy megakadályozhatják az Eladót a jelen Szerződéssel kapcsolatos kötelezettségei teljesítésében. Jelen Szerződés Eladó általi aláírása, sem azok Eladó általi teljesítése nem követel meg az Eladó oldalán bármely kormányzati szerv jóváhagyásának a beszerzését, kivéve jelen Szerződésnek az Ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását. Jelen Szerződés Eladó általi aláírása és teljesítése azok rendelkezései szerint nem áll ellentétben és nem eredményezi az Eladó szervezeti dokumentumával/dokumentumának megsértését, bármely szerződéssel/szerződés megsértését, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy bármely kormányzati szerv bármely ítéletével, végzésével, határozatával, ideiglenes intézkedésével vagy rendelkezésével vagy eredményezi ezek megsértését, amely az Eladót köti;
- d. az Eladó nem fizetéseképtelen és képes a jogszabályok szerinti tartozásaikat megfizetni. Az Eladó Tudomása szerint az Eladóval szemben nem kezdeményeztek felszámolási eljárást, csődeljárást, végelszámolási vagy kényszer-végelszámolási, kényszerszürlési, avagy bármilyen az Eladó cégjegyzékből való törlésére, jogutód nélküli megszüntetésére irányuló, vagy bármilyen fizetéseképtelenségi eljárást, és nem is áll fenn semmilyen olyan körülmény, amely a jövőben ilyen eljárás megindítását indokoltá tenné, és az Eladó nem áll felszámolási vagy egyezségi eljárás hatálya alatt a hitelezőivel;
- e. az Ingatlanok a Megengedett Terheken túlmenően Tehermentesek, azokon a Megengedett Terheken túlmenően harmadik személynek sem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, sem oda be nem jegyzett joga vagy igénye nem áll fenn. Az Eladó szavatol azért is, hogy ez a helyzet az Ingatlanok tulajdonjogának Vevőre történő átruházásáig hátrányosan nem változik meg.
- f. az Eladó az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányad arányú, kizárólagos tulajdonosa. Az Ingatlanokat nem terhelik tulajdonjogi igények. Az Ingatlanokat nem terhelik nem bejegyzett Terhek. Az Eladónak az Ingatlanokon fennálló tulajdonjoga szabályszerűen került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba érvényes és jogerős dokumentumok alapján. Az Eladó nem írt alá az Ingatlanokkal kapcsolatos bármely olyan dokumentumot, amelyet elő kell terjeszteni az Ingatlanügyi hatóságnál vagy be kell jegyezni az Ingatlan-nyilvántartásba, amelyek ez idáig ily módon nem kerültek benyújtásra vagy bejegyzésre. Senki sem támasztott bármely igényt az Ingatlanokkal vagy azok bármely részével összefüggésben (beleértve az Eladónak az Ingatlanokra vonatkozó bármely jogát), és az Eladó Tudomása szerint ilyen igény vagy kérelem veszélye sem fenyeget. Az Eladó az Ingatlanokra vonatkozóan korlátlan és megkötések nélküli tulajdonjogot ruház át a Vevőre, ide nem értve a Megengedett Terheket;
- g. Az Ingatlanok vagy azok bármely része vonatkozásában nincs függőben vagy az Eladó Tudomása szerint nem fenyeget a veszélye kisajátítási eljárásnak vagy bármely olyan eljárásnak, amely az Ingatlanok tulajdonjoga átruházásának akadályát képezi;

- h. Az Ingatlanoknak az Átvilágítási Dokumentumokban foglalt jellemzői helyesek, valósak, pontosak és nem félrevezetőek, az Ingatlanok tényleges és Ingatlan-nyilvántartási telekhatárai egymással egyeznek. Az Ingatlanok határai és területe nem vitatottak;
- i. Az Ingatlanok megfelelnek a Vevő által megtekintett, az Aláírás Napján fennálló állapotnak;
- j. A Bérleti Szerződés kivételével (mely a jelen Szerződés rendelkezései szerint kerül megszüntetésre), az Eladó nem engedett sem írásban, sem szóban, sem ráutaló magatartással bármely használati jogot és nem kötött bármely bérleti szerződést az Ingatlanokat érintően;
- k. az Ingatlanok a Zárás Napján nem szolgálnak jogi személy székhelyeként, fióktelepeként, telephelyeként, központi ügyintézés helyeként; a Zárás Napján az Eladó kivételével más személy nincs az Ingatlanok, illetve azok bármely része birtokában, a Bérlet az Ingatlanok birtokát kiürített állapotban a visszatérés szándéka nélkül visszaadta az Eladó részére;
- l. A Záráskor nem áll fenn hátralékos közüzemi vagy más hasonló díj, építményadó fizetési kötelezettség, amely az Ingatlanokat érinti;
- m. Az Ingatlanokra vonatkozóan nincsen jelenleg érvényes és hatályos építési engedély kiadva. Az Ingatlanokon a jelen Szerződés megkötését megelőző 10 (tíz) éven belül nem történt kivitelezési tevékenység;
- n. Az Eladó nem vett kézhez semmilyen írásbeli értesítést vagy határozatot (beleértve az e-mail kommunikációt is) bármely kormányzati szerv vagy személy részéről környezetvédelmi jogszabályok bármely állítólagos megszegésére vonatkozóan vagy visszaélésre, igényre vagy esetleges felelősségre vonatkozóan veszélyes anyagoknak az Ingatlanokon, azokban való vagy azok alatti jelenlétével kapcsolatosan;
- o. Az Ingatlanok után fizetendő ingatlanadó adóalapja szabályszerűen került megállapításra és bevallásra és valamennyi olyan Adó, amelyért az Eladó volt felelős vagy felelős az Ingatlanok vonatkozásában, szabályszerűen és határidőben megfizetésre kerültek az Eladó által a Jogszabályoknak, illetve az Ingatlanok tényleges területméretének megfelelően és nincsen olyan terület az Ingatlanok vonatkozásában, amely ingatlanadó céljára nem került volna bevallásra a Jogszabályok által megköveteltek szerint.;
- p. Az Eladó az Ingatlanokra vonatkozó vagy azokkal összefüggő valamennyi olyan adatot, információt és dokumentumot, feltárt a Vevő részére, amely az Ingatlanok értékét 5%-kal nagyobb mértékben befolyásolhatná, továbbá, valamennyi, a Vevő részére átadásra került adat, információ és dokumentum valós, teljes, pontos, hiteles és nem félrevezető;
- q. Az Eladói Szavatosságvállalások mindegyike valós, pontos, helyes és nem félrevezető a jelen Szerződés Aláírása Napján és a Zárás Napján, és azon napon (sem), amikor az Ingatlanügyi hatóság az Ingatlanok tulajdonjogának Eladóról a Vevőre történő átruházását bejegyzi.

4.sz. melléklet

Vevői Szavatosságvállalások

Vevő kijelenti és szavatol azért, hogy az Aláírás Napján és a Zárás Napjával:

- a. a Vevő Magyarország jogszabályai szerint jogszerűen és érvényesen bejegyzett, fennálló ingatlanalap, kezelője Magyarország jogszabályai szerint jogszerűen és érvényesen bejegyzett, fennálló társaság,
- b. a Vevő teljes jogképességgel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére, az abból eredő kötelezettségei teljesítésére, a tranzakció végrehajtására. A Vevő beszerezte a jelen Szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges valamennyi hozzájárulást és felhatalmazást.
- c. nincs hatályban olyan ideiglenes intézkedés, ítélet, rendelet vagy végzés bármely kormányzati szerv vagy választott bíróság részéről, amelyek megakadályozzák, illetve nincsenek olyan folyamatban lévő vagy függő vagy az Vevőre vonatkozó igények, vizsgálatok vagy eljárások bármely bíróság, törvényszék vagy kormányzati szerv vagy hatóság előtt, amelyek tekintetében megalapozottan várható, hogy megakadályozhatja a Vevőt a jelen Szerződéssel kapcsolatos kötelezettségeinek teljesítésében. Sem a jelen Szerződés Vevő általi aláírása, sem azok Vevő általi teljesítése nem követel meg a Vevő oldalán bármely kormányzati szervnél teljesítendő benyújtási kötelezettséget, vagy bármely kormányzati szerv jóváhagyásának a beszerzését, kivéve a jelen Szerződésnek az Ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtását, ide nem értve a Letétkezelői Beleegyezőt, illetve az Eladói taggyűlési jóváhagyást, amelyek beszerzésére a jelen Szerződés rendelkezései szerint kerül sor. A jelen Szerződés Vevő általi aláírása és teljesítése azok rendelkezései szerint nem áll ellentétben és nem eredményezi a Vevő szervezeti dokumentumával/dokumentumának megsértését, bármely szerződéssel/szerződés megsértését, amelyben a Vevő félként szerepel, vagy bármely kormányzati szerv bármely ítéletével, végzésével, határozatával, ideiglenes intézkedésével vagy rendelkezésével vagy eredményezi ezek megsértését, amely az Vevőt köti.
- d. A Vevő ezennel kijelenti és szavatolja, hogy a Vevői Szavatosságvállalások mindegyike valós, helyes és nem félrevezető a jelen Szerződés Aláírása Napján és a Zárás Napján is.

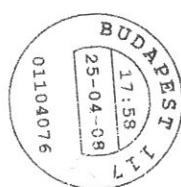
5.sz. melléklet

Átvilágítási Dokumentumok listája

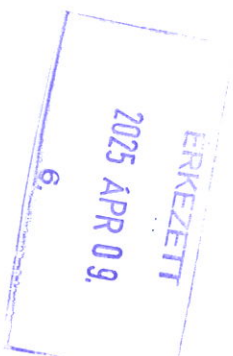
- Bérleti szerződés Fóti Centrum Kft.-Szűcs Gábor egyéni vállalkozó – 2024. március 1.
- Szűcs Gábor egyéni vállalkozó részére küldött ügyvédi levél - 2024. december 19.
- Egyenlegközlő – 2025. január 15.
- Közjegyző végzése ellentmondás visszautasításáról - 2024. november 11.
- Bérleti szerződés megszüntetése Fóti Centrum Kft.-Szűcs Gábor egyéni vállalkozó – 2025. február 18.

Kálmán és Társai Ügyvédi Iroda
1124 Budapest, Fűtő u. 2.
Adószám: 18942903-2-43

Magyarország



01104076	00048
MAGYARORSZÁG	
Ft	1705 Ft
00048	00048



Budapest Főváros IV. Kerület Újpest
Önkormányzata részére
1041 Budapest, István út 14.