



2026 JÚL 28.

KP/36008-1/2026

Sorszám:

Melléklet:

Előirat száma:

P.G.

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata
dr. Trippon Norbert polgármester

Budapest

István út 14.
1041

Iktató szám: 3220-11/2026

Ügyintéző: dr. Kossuth Ádám

Telefon: +361-325-2400

E-mail: kossuth.adam@bfvk.hu

Tárgy: Nyilatkozat kérés a 1042 Budapest IV. ker.,
Munkásotthon utca 33-39. szám alatti ingatlan
elővásárlási jogáról

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest IV. ker. Belterület 70897/2/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1042 Budapest, Munkásotthon utca 33-39. címen található, összesen 357 m² területű, „kereskedelmi egység” megjelölésű ingatlan és a közös tulajdonból hozzátartozó 2112/10000 arányú eszmei hányad Budapest Főváros Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képezi (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítésére Budapest Főváros Önkormányzatával kötött Közfeladat-ellátási Szerződése alapján a BFVK Zrt. (székhelye: 1013 Budapest, Attila út 13/A; cégjegyzékszám: 01-10-042695) jogosult. A BFVK Zrt. 2026. március 2. napján nyilvános pályázatot írt ki az Ingatlan értékesítésére. A pályázati kiírásban szereplő 2026. április 30. határidőig két érvényes ajánlat érkezett.

A pályázati eljárás során a legmagasabb ajánlatot a **Hainam Family Home Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégnev: **HAINAM FAMILY HOME Kft.**, cégjegyzékszám: 01-09-380020, nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; székhely: 1161 Budapest, Gusztáv utca 14. 1a, adószám: 29040380-2-42, statisztikai azonosító: 29040380-4711-113-01, képviseli: Vo Van Hai ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) nyújtott be.

A Vevő által megajánlott vételár nettó 75 250 000 Ft + áfa, azaz nettó Hetvenötmillió-kétszázötvenezer Forint + általános forgalmi adó; bruttó 95 567 500 Ft, azaz Kilencvenötmillió-ötszázhatvanhétezer-ötszáz Forint azzal, hogy az áfa-törvény 142. § (1) bekezdés e) pontja értelmében az Ingatlan átruházása fordított áfa fizetés alá esik és az áfa összeget Vevő közvetlenül fizeti meg az adóhatóságnak.

Budapest Főváros Önkormányzata, mint az Ingatlan tulajdonosa és eladója a pályázati eljárás, valamint az azt követő tulajdonosi döntés alapján a Vevőt jelölte meg nyertes ajánlattevőként és a nevezett Társasággal kötötte meg az Ingatlan adásvételi szerződését 2026.07.22.-én.

Az Ingatlan tekintetében az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) bekezdése alapján a Helyi Önkormányzatot az Ingatlan tekintetében – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg.

A fentiek alapján ezúton felhívjuk a Tisztelt Polgármester Urat arra, hogy jelen levelünk kézhezvételétől számított 45 napon belül szíveskedjen az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § - ban foglaltak szerinti bejegyzésre alkalmas okiratban nyilatkozni arról, hogy Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata képviselőjében élni kívánnak-e az elővásárlási jogukkal a tárgyi Ingatlan tekintetében.

Tájékoztatatom a Tisztelt Polgármester Urat, hogy amennyiben jognyilatkozatuk jelen levelünk átvételétől számított 45 napon belül nem érkezik meg társaságunkhoz, azt úgy tekintjük, hogy elővásárlási jogukkal nem kívántak élni.

Segítő közreműködését és szíves válaszát előre is köszönöm!

Budapest, 2026. július 22. napján

Tisztelettel:

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.

Barts J. Balázs
vezérigazgató

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt

Melléklet:

1. Adásvételi szerződés másolat
2. Tulajdonosi döntésről szóló határozat kivonat másolat

Hiteles kiadmány

a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága 2026. május 27. napi ülésén hozott határozatáról

374/2026. (V. 27.) TB HATÁROZAT

A Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy

1.

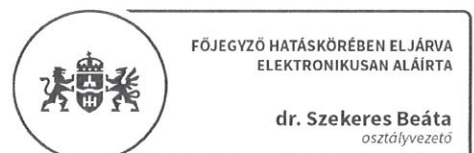
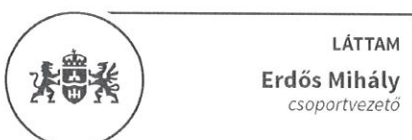
1.1 Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. számú mellékletében foglalt táblázat 2.3. sora szerinti hatáskörében eljárva, Budapest Főváros Önkormányzata eredményesnek nyilvánítja a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest IV. ker. Belterület 70897/2/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1042 Budapest, Munkásotthon utca 33-39. címen található, összesen 357 m² területű „kereskedelmi egység” megjelölésű ingatlan és a közös tulajdonból hozzátartozó 2112/10000 tulajdoni hányad értékesítése tárgyában lefolytatott nyilvános, kétfordulós pályázati eljárást azzal, hogy az Ingatlanra kiírt értékesítési pályázat nyertese, így az Ingatlan vevője 1/1 arányban a HAINAM FAMILY HOME Korlátolt Felelősségű Társaság nettó 75 250 000 Ft + áfa, azaz bruttó 95 567 500 Ft vételár összeggel.

1.2 Jóváhagyja az ingatlan vonatkozó adásvételi szerződés megkötését az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal és felkéri a Főpolgármestert, hogy gondoskodjon az adásvételi szerződésnek a BFVK Zrt.-vel kötött Közfeladat-ellátási Keretszerződés és a BFVK Zrt. részére adott igazolás és általános meghatalmazás alapján meghatalmazottként eljáró BFVK Zrt. vezérigazgatója útján történő aláírásáról.

Felelős: a Főpolgármester

Határidő a szerződéskötésre: 30 nap

Kelt: Budapesten, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegzőben szereplő időpontban.



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a **Budapest Főváros Önkormányzata** [székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár; törzskönyvi azonosító szám: 735638; adószám: 15735636-2-41; KSH szám: 15735636-8411-321-01, AHTI azonosító: 745192, jelen jogügylet során meghatalmazás alapján képviseli: **Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/a.; nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; rövidített cégnév: BFVK Zrt.; cégjegyzékszám: 01-10-042695; adószám: 12006003-2-41; KSH szám: 12006003-6832-114-01; képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató, a továbbiakban: **BFVK Zrt.**)] mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

HAINAM FAMILY HOME Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: HAINAM FAMILY HOME Kft.; székhely: 1161 Budapest, Gusztáv utca 14. 1a.; nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-380020; adószám: 29040380-2-42; statisztikai számjel: 29040380-4711-113-01; képviseli: Vo Van Hai ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**, Eladó és Vevő a továbbiakban külön-külön: **Fél**, együttesen: **Felek**) között,

az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

ELŐZMÉNYEK

- I. Budapest Főváros Önkormányzata és a BFVK Zrt. között 2021. április 1. napjával Közfeladat-ellátási Keretszerződés (a továbbiakban: **Keretszerződés**) jött létre, Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló, a Keretszerződésben meghatározott ingatlanok vagyongazdálkodási feladatainak közfeladat-ellátás keretében történő kezelésére vonatkozóan. A Keretszerződés alapján 2026. évre Éves Közfeladat-ellátási (a továbbiakban: Éves Szerződés) Szerződés került megkötésre Az Éves Szerződés 1.sz. melléklet II/1. és II/6. sz. almellékleteiben foglaltak alapján az Eladó 1/1 tulajdoni hányadát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest IV. ker. Belterület 70897/2/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1042 Budapest, Munkásotthon utca 33-39. címen található, összesen 357 m² területű „kereskedelmi egység” megjelölésű ingatlan és a közös tulajdonból hozzátartozó 2112/10000 tulajdoni hányad (a továbbiakban: **Ingatlan**) értékesítésére BFVK Zrt. jogosult.
- II. Az Ingatlan értékesítésére a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv.Kgy. rendelet (**Vagyonrendelet**) 18. § alapján nyílt pályázati eljárás keretében került sor, mely eljárásban nyertes pályázóként Vevő került megjelölésre.
- III. Az Ingatlan értékesítését a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága a 374/2026. (V.27.) számon hozott határozatával jóváhagyta.
- IV. Felek között megtartott egyeztetések alapján Vevő a jelen szerződés megkötésével, az abban foglalt feltételek mellett meg kívánja vásárolni az Ingatlant az Eladótól, míg Eladó

el kívánja adni azt a Vevőnek a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett.

- V. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező Igazolás és általános meghatalmazásban foglaltak alapján a BFVK Zrt. vezérigazgatója, Barts J. Balázs, a BFVK Zrt. közfeladat-ellátási tevékenysége ellátása során jogosult a szerződéseket és a kapcsolódó okiratokat a BFVK Zrt., mint Eladó nevében és meghatalmazottjaként megkötni és aláírni, a vételárat az Eladó nevében átvenni és kiszámlázni.

A fentiekre tekintettel a Felek az alábbiakban állapodnak meg.

1. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

1.1 Meghatározások

A jelen szerződésben nagybetűvel írt szavak, kifejezések – hacsak a szöveggörnyezetből másképp nem következik – az alább meghatározott jelentéssel bírnak.

Áfa jelenti a mindenkori hatályos, az általános forgalmi adóra, vagy az annak helyébe lépő adónemre vonatkozó törvényben meghatározott mértékű adót.

Ajánlat jelenti a Vevő által az Ingatlan megvásárlása tekintetében tett ajánlatot.

Bejegyzési Engedély jelenti a BFVK Zrt. által a Fővárosi Önkormányzat nevében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi. C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 32. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő és a jelen szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén kiadandó, a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának - vétel jogcímén - az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot.

Birtokátruházás jelenti az Ingatlanon fennálló tényleges birtoklásnak az erre irányuló megállapodás alapján való átengedését az Eladó részéről a Vevő vagy a Vevő megfelelően igazolt képviselője részére.

Birtokátruházás Napja jelenti a Vételár és esetleges késedelmi kamat Megfizetésének Napját követő 15 munkanapon belüli, felek által egyeztetett időpontot.

Közfeladat-ellátási Keretszerződés jelentése az Előzmények I. pontjában került meghatározásra.

Eladó bankszámlája jelenti a BFVK Zrt. Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10201006-50021963-00000000 számú önkormányzati alszámláját.

Foglaló jelenti a kötelezettségvállalás megerősítéseként fizetett pénzüsszeget, amelyet a jelen szerződés 4.1 (a) pontja pontosít.

Földhivatal jelenti Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát.

Fővárosi Önkormányzat jelenti Budapest Főváros Önkormányzatát.

Ingatlan jelenti Budapest Főváros Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest IV. ker. Belterület 70897/2/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1042 Budapest Munkásotthon utca 33-39. számon található, összesen 357 m² területű „kereskedelmi

egység” megjelölésű ingatlant és a közös tulajdonból hozzátartozó 2112/10000 tulajdoni hányadot.

Ingatlan-nyilvántartási Törvény jelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelettel, illetve ezek módosításait.

Helyi Önkormányzat jelenti a Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatát.

Meghatalmazás jelenti a Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. számára kiállított, az Ingatlan vonatkozásában korlátozásoktól mentes ügyleti meghatalmazást az 1. sz. melléklet szerint, melynek közjegyző által hitelesített másolati példányát Vevő a jelen szerződés aláírásakor Eladótól átvett.

Pályázati eljárás jelenti a BFVK Zrt. által közzétett nyilvános felhívást az Ingatlan értékesítésére és az azt követő eljárást.

Pályázati dokumentáció jelenti a Pályázati eljárásban való részvétel feltételeként kötelezően megvásárlandó dokumentumot, amely rögzíti a Pályázati eljárás és értékesítés feltételeit.

Polgári Törvénykönyv jelenti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt és annak módosításait.

Teljesítés jelenti a Polgári Törvénykönyv III. cím VIII. és IX. fejezet által meghatározott teljesítést, jelen szerződés körében a Vevő részéről a Vételár hiánytalan megfizetését Eladó részére, az Eladó részéről a teljes Vételár kiegyenlítése után az ingatlan birtokbaadását Vevő részére.

Vevő bankszámlája jelenti a Vevő Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10401914-50527174-76781000 számú számláját.

Vételár jelenti a jelen adásvételi szerződés 3.1 pontjában meghatározott pénzbeli ellenértéket, amelyet a Vevő köteles megfizetni az Ingatlanért.

Vételárhátralék jelenti a Foglalo megfizetése után, a jelen szerződés hatálybalépéséről szóló értesítés napjától számított 15 munkanapon belül, a Vevő által a BFVK Zrt. bankszámlájára a teljesítés előtt előre fizetendő pénzösszeget.

Vételár Megfizetésének Napja jelenti a Vételárhátralék és az esetlegesen felmerülő késedelmi kamat összegének a BFVK Zrt. bankszámláján történő jóváírásának napját vagy azt a napot, amikor Vevő a 4.1. (b) pont szerinti teljes összeg megfizetésének tényét hivatalos banki visszavonhatatlan terhelési igazolással igazolni tudja.

1.2 Melléklet

A melléklet a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi azzal, hogy a jelen szerződés szövege és a melléklet tartalma közötti ellentmondás esetén a jelen szerződés szövegének rendelkezései az irányadók. A jelen szerződés melléklete a BFVK Zrt. vezérigazgatója részére kiállított Meghatalmazás.

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1 A jelen szerződésben foglalt feltételekkel az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés tárgyát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest IV. ker. Belterület 70897/2/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1042 Budapest, Munkásotthon utca 33-39. címen található, összesen 357 m² területű, „kereskedelmi egység” megjelölésű ingatlant és a közös tulajdonból hozzátartozó 2112/10000 tulajdoni hányadot a 3. pontban részletezett vételár ellenében.
- 2.2 Eladó képviselőjében a BFVK Zrt. kijelenti és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a BFVK Zrt. jelen szerződésben tett jognyilatkozatai a Fővárosi Önkormányzat, mint az Ingatlan tulajdonosa nevében a Keretszerződés, az eredményhirdető határozat és a Meghatalmazás alapján tett jognyilatkozatok. A BFVK Zrt. által tett e jognyilatkozatok a Fővárosi Önkormányzatot jogosítják és kötelezik.
- 2.3 Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a külön nyilatkozatba foglalt bejegyzési engedély alapján, az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra, a Vételár teljes megfizetését követően a tulajdonjogot a Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett.

A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartam alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan, a Vevő javára, 6 hónapos határozott időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvh.) 45.§-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Felek az Eladó hozzájárulása alapján a jelen szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére.

Felek tisztában vannak azzal, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanügyi hatóság, az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig felfüggeszti.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül külön okiratba foglalt nyilatkozat (Bejegyzési Engedély) aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában az Eladó kizárólagos tulajdonjoga törlésre és a Vevő kizárólagos tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön.

- 2.4 A BFVK Zrt. a Bejegyzési Engedély öt eredeti példányát a Vételár és esetleges késedelmi kamat Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek.
- 2.5 A Bejegyzési Engedély benyújtása a Földhivatal részére a Vevő feladata és költsége.
- 2.6 A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek

energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik, a rendelet rendelkezései szerint tanúsítványt kell készíteni, amelyre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az energetikai teljesítőképességét igazoló HET-1046-3349 számú energetikai minőségtanúsítványt a Meghatalmazott a Vevő részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A Vevő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri.

3. VÉTELÁR

- 3.1 Felek az Ingatlan vételárát az Ajánlat alapján az alábbiak szerint állapítják meg:

Az Ingatlan vételára: nettó 75 250 000 Ft + áfa, azaz Hetvenötmillió-kétszázötvenezer Forint + általános forgalmi adó; bruttó 95 567 500 Ft, azaz Kilencvenötmillió-ötszázhatvanhétezer-ötszáz Forint.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő belföldön nyilvántartásba vett adóalanynak minősül és tekintettel arra, hogy nincs olyan jogállása, amelynek alapján általános forgalmi adó fizetése ne lenne tőle követelhető, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban Áfa-törvény) 142. § (1) bekezdés e) pontja értelmében az Ingatlan átruházása fordított Áfa fizetés alá esik és az Áfa összeget Vevő közvetlenül fizeti meg az adóhatóságnak. Ennek megfelelően az Ingatlan értékesítése kapcsán az Eladó által kiállított számla végösszege a Vételár nettó összegével egyezik meg azzal, hogy a számla tartalmazza az arra való utalást, hogy az áfa-t a Vevő fizeti meg.

- 3.2 Felek kijelentik, hogy a Vételár az alábbi 3.3 pontban foglaltakra tekintettel - a Felek kölcsönös megállapodásával került megállapításra és a Felek azt méltányosnak, a forgalmi viszonyok szerint megfelelőnek tartják, így a Vevő a Polgári Törvénykönyv 6:176. § (5) bekezdésére is tekintettel az alábbi 3.3. pontban foglaltakkal összefüggésben semmilyen igényt nem támaszthat a későbbiekben az Eladóval szemben.

- 3.3 Felek rögzítik, hogy a Vevő a Vételár megajánlásakor figyelembe vette a következő körülményeket:

- Az Ingatlan tekintetében a Magyar Államot első helyen, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján elővásárlási jog illeti meg;

- Az Ingatlan tekintetében az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (1) és (2) bekezdése alapján a Helyi Önkormányzatot – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg;

- Az Ingatlan egy 3 217 m² nagyságú úszótelken található szolgáltató épület egyik társasházi albetétje;

- A szolgáltató épület társasházként került bejegyzésre (az Ingatlanhoz tartozó, a társasházi közös tulajdonban fennálló eszmei hányad: 2112/10000);

- Az Ingatlan területe a tulajdoni lap szerint 357 m² nagyságú terület, helyszíni mérések alapján az Ingatlan területe megközelítőleg 11 m²-el kevesebb a tulajdoni lap szerinti területtől;

- A Kerületi Építési Szabályzatban (Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV.

kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról) foglaltak szerint az Ingatlan övezeti besorolása Ln-T/IV-2/I4 (Nagyvárosias lakóterület).

- Az Ingatlan összközműves. A fűtés jelenleg elektromos hőleadókkal megoldott, amelyek felülvizsgálatra szorulnak, a távfűtésről korábban leválásra került. A világítás kiépített, aktív mérőórával rendelkezik. A melegvíz ellátás átfolyós vízmelegítővel megoldott, vízóra az Ingatlanon belül található, a vízvezetékek működőképesek. Az Ingatlan közműveinek átíratása a Vevő kötelezettsége;

- Az Ingatlan egy hét albetétből álló földszintes kialakítású, az 1970-es években épült kereskedelmi épületben található. Az Ingatlan évek óta nem hasznosított, felújítandó állapotú. A tető rossz állapota miatt több helyen ázik és hullik a vakolat. A vízesedés miatt az összes burkolat és a beltéri ajtók cserére/felújításra szorulnak. Az álmennyezet töredezett, hiányos, túlnyomórészt csak a kerete maradt meg, így az épület közművezetékei láthatóak;

- Annak eldöntése, megítélése, hogy az Ingatlan a Vevő céljainak megfelel-e, kizárólag a Vevő felelőssége. Az Ingatlan vevő céljainak megfelelő esetleges kialakításához vagy használatához szükséges mindennemű dokumentum és hozzájárulás, engedély, stb. (így különösen építési, bontási engedély, ingatlan beépíthetőségére vonatkozó engedély, közművesítéshez kapcsolódó engedély, vagy az ingatlanban végzendő bárminemű tevékenység végzéséhez szükséges engedély, társasházi hozzájárulás stb.) beszerzése kizárólag a vevő felelőssége;

- Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Ingatlan beépíthetőségével, bármely célú hasznosításával, valamint a közművesítés jelenlegi helyzetével és annak jövőbeni változtatásával kapcsolatos valamennyi körülmény tisztázása a Vevő feladata;

- A Vevő kijelenti, hogy a Szerződés aláírása előtt az Ingattal kapcsolatban mindenre kiterjedő tájékoztatást kapott a pályázati dokumentációban.

4. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4.1 A Vételár megfizetésének ideje és módja

- (a) A Felek rögzítik, hogy a Vevő a Pályázati Eljárás keretében pályázati biztosíték jogcímén megfizetett az Eladónak nettó 7 100 000 Ft, azaz nettó Hétmillió-egyszázezer Forint összeget, amelyet a Felek jelen szerződés aláírásával foglalónak tekintenek. A Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi jellegével és azzal, hogy az a Fél, akinek a jelen szerződés megkötésével felróható, az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A foglaló a Vételárba beszámít. Az eredményhirdető Határozat meghozatalának napjával a megfizetett pályázati biztosíték előlegnek tekintendő, melyről Eladó előleghátralékot állít ki azzal, hogy az előleghátralék pénzügyi teljesítést nem igényel, tekintettel arra, hogy azt a Vevő már kiegyenlítette.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a Foglaló a Polgári Törvénykönyv 6:185. §-ban rögzített jogi természetével, illetve tartalmával tisztában vannak, eljáró ügyvéd erről tájékoztatta őket. Ennek megfelelően tudomással bírnak arról, hogy Eladónak fizetett pénzt akkor lehet Foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből

íról)
et).

lyek
ített,
dott,
atlan

pült
ndó
niatt
ezet
ület

ag a
/agy
(így
lély,
emű
zése

atlan
legi
ény

enre

íték
llo-
ával
jogi
ató,
etni.
nak
adó
yel,

ban
véd
nak
a
sből

egyértelműen kitűnik; ha a szerződést teljesítik, a tartozás a Foglaló összegével csökken; ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Szerződő Fél sem felelős, vagy mindkét Szerződő Fél felelős, úgy a Foglaló visszajár.

A teljesítés megghiúsulásáért felelős Szerződő Fél, amennyiben Vevő abban az esetben az adott Foglalót elveszti, amennyiben Eladó, abban az esetben a kapott Foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni; a Foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, míg kötbér és a kártérítés összege a Foglaló összegével csökken.

- (b) Vevő a Vételár további részét, **nettó 68 150 000 Ft összeget, azaz Hatvannyolcmillió-egyszázötvenezer forintot** (a továbbiakban: Vételárhátralék) a jelen szerződés hatálybalépéséről történő Eladó általi írásbeli értesítés Vevő általi kézhezvételének napjától számított tizenöt (15) munkanapon belül a birtokátruházás és a tulajdonjog átszállást megelőzően banki átutalással köteles megfizetni a BFVK Zrt. bankszámlájára, melyről Eladó a banki jóváírás napjával, mint teljesítési időponttal előlegszámlát állít ki Vevő részére. Eladó a Bejegyzési Engedély Vevő részére történő átadása napjával, vagy a Birtokátruházás napja közül az időben korábban bekövetkező időponttal, mint teljesítési időponttal állítja ki a végszámlát a Vételár előlegekkel csökkentett összegéről, amely pénzügyi teljesítést nem igényel, tekintettel arra, hogy a Vételár teljes összege előlegként megfizetésre került.

Figyelemmel arra, hogy az ügylet fordított adózás hatálya alá tartozik, az Áfa összegét, azaz 20 317 500 Ft-ot Vevő közvetlenül fizeti meg az adóhatóságnak. Ennek megfelelően az értékesítés kapcsán az Eladó által kiállított számla végösszege a Vételár nettó összegével egyezik meg azzal, hogy a számla tartalmazza az arra való utalást, hogy az általános forgalmi adót a Vevő fizeti meg.

- (c) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja szerint értékesítését adókötelessé tette, így a tárgybeli Ingatlan értékesítését áfa fizetési kötelezettség kíséri.

4.2 A vételár megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor a 4.1.(b) pont szerinti teljes összeget a BFVK Zrt. bankja a bankszámláján jóváírja vagy amely napon a Vevő a 4.1. (b) pont szerinti teljes összeg megfizetésének tényét hivatalos banki visszavonhatatlan terhelési igazolással igazolni tudja.

4.3 Vevő a Vételár késedelmes megfizetése esetén a Vételár megfizetése mellett köteles a Polgári Törvénykönyv 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot fizetni az Eladó részére.

5. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS

5.1 Eladó szavatossági nyilatkozatai

A jelen szerződés aláírásával Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy

- az Ingatlan a Fővárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdoni hányadát képezi és a BFVK Zrt.-vel kötött Keretszerződésben és az Éves Szerződésben értékesítésre kijelölt ingatlanok közé tartozik és az adásvételi szerződés aláírására a BFVK Zrt.

vezérigazgatója a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező Igazolás és általános meghatalmazás alapján jogosult. Az Ingatlan a jelen szerződés 3.3 pontjában körülírt és meghatározott terheken túlmenően per-, teher- és igénymentes.

- a BFVK Zrt. rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással.

- a jelen szerződés aláírásának napjától az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre a 7.2 (a) pont szerinti átszállásáig sem közvetlenül, sem valamely gazdasági társaságban fennálló bármely érdekeltségén keresztül, sem bármely más módon az Ingatlannal semmilyen, a jelen adásvétel megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon nem rendelkezik, az Ingatlant semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbitja, csorbíthatja, megghiúsítja vagy megghiúsíthatja.

Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy az eredményhirdető határozat vele való közlését követően, az aláírt adásvételi szerződés megküldésével a Magyar Államot képviselő szervet 35 napos határidő tűzésével, valamint a Helyi Önkormányzatot 45 napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az őt az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, hogy amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv és a Helyi Önkormányzat a megadott határidőben nem nyilatkoznak, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívántak élni az elővásárlási jogukkal.

Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv 35 napon belül, valamint a Helyi Önkormányzat 45 napon belül nem tesznek nyilatkozatot, akkor a BFVK Zrt. okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél Vevő részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv és a Helyi Önkormányzat a megadott határidőn belül nem nyilatkoztak.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Magyar Állam, illetve a Helyi Önkormányzat jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában határidőn belül tett nyilatkozatával él elővásárlási jogával, abban az esetben jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlásával jön létre.

5.2 Vevő szavatossági nyilatkozatai

A jelen szerződés aláírásával a Vevő szavatolja az Eladónak, hogy rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással és forrásokkal.

Vevő kijelenti, hogy a szerződés aláírását megelőzően az Ingatlan állapotáról, adottságairól, beépíthetőségéről, közműhelyzetéről, a vonatkozó hatósági előírásokról kellőképpen tájékozódott. Az Ingatlant ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg.

6. VEVŐ KÖTELEZETTSÉGEI

Az általa megajánlott Vételár 4.1 pontban foglaltak szerinti megfizetése és jelen szerződésben vállalt kötelezettségek betartása.

Jelen szerződés ügyvédi ellenjegyeztetése, valamint az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtása a kapcsolódó dokumentumokkal együtt.

7. BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

7.1 Birtokátruházás

- (a) Eladó a Birtokátruházás Napján a BFVK Zrt. közreműködésével köteles az Ingatlan birtokát a Vevőre átruházni. A Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a Felek arra felhatalmazott képviselői aláírnak, és amelyben a Felek az alábbiakat rögzítik:
- (i) a birtokátruházás tényleges napja;
 - (ii) a Felek képviselőinek igazolása;
 - (iii) az Ingatlan birtokátruházás ténye;
 - (iv) a Vevő nyilatkozata arról, hogy a birtokátruházásra a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően került sor;
- (b) A Vevő a Birtokátruházás Napjától viseli az Ingatlannal kapcsolatos költségeket, terheket és e napon száll át a kárveszély is, valamint a Vevő jogosult az Ingatlan kizárólagos birtoklására és használatára, a hasznok szedésére.
- (c) A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokátruházásakor meglevő, de rejtve maradt hibáiért az Eladót és a BFVK Zrt-t semmilyen felelősség nem terheli.
- (d) A Birtokátruházás lezárását igazoló jegyzőkönyv aláírásának megtagadása a birtokbavétel megtagadását jelenti. Erre csak akkor kerülhet sor, ha Eladó a birtokbaadással kapcsolatos szerződéses kötelezettségvállalásait megsérti. Amennyiben a jegyzőkönyv aláírásának megtagadásra nem ezen okból kerül sor, úgy az Ingatlan birtokba adottnak minősül, és a birtokbaadás szempontjából a jogkövetkezmények úgy alakulnak, mintha a jegyzőkönyvet a Felek az átadás-átvétel megtörténtének igazolásaképpen kölcsönösen aláírták volna.

7.2 A tulajdonjog átruházása, a Vevő tulajdonjog szerzése

- (a) Az Ingatlan tulajdonjogát a Vevő akkor szerzi meg, amikor a teljes vételárat maradéktalanul megfizette az esetleges késedelmi kamatokkal együtt, az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukról lemondtak, illetve a megszabott határidőn belül nem tettek nyilatkozatot arról, hogy élni kívánnak-e az elővásárlási jogukkal és az erről szóló igazolásokat a BFVK Zrt. okirati módon igazolta, ezeket a Vevő részére átadta, és a Vevő tulajdonjogát az Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.
- (b) A Bejegyzési Engedély az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra, valamint a jelen szerződés 2.3. 2.4. és 2.5. pontjában foglaltakra tekintettel kerül az illetékes Földhivatalhoz benyújtásra.
- (c) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó széljegy ingatlan-nyilvántartási törlés esetén jelen Szerződés Felek között nem szűnik meg, Szerződő Felek a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeiket továbbra is kötelesek teljesíteni. Amennyiben Szerződő Felek között jelen adásvételi szerződés bármilyen okból megszűnne, úgy Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés alapján kötelesek egymással elszámolni. Ebben az esetben Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy Eladó kérésére a szerződés megszűnésének

időpontjától számított 5 munkanapon belül külön nyilatkozatban is hozzájárul a tulajdonjog bejegyzési kérelem törléséhez, valamint a vevői jog törléséhez.

8. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL

8.1 Eladó elállási joga

Eladó jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha Vevő a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségeivel 30 napon túli késedelembe esik. Ha Eladó a jelen szerződéstől jogszerűen áll el, úgy az Eladó a Vevő által megfizetett pályázati biztosítékot mint foglalót jogosult megtartani.

8.2 Vevő elállási joga

Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha Eladó

(a) a Bejegyzési Engedélyt nem adja ki a Vevő részére a Vételár Megfizetésének Napját követő 5 munkanapon belül és ezt a mulasztást nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 3 munkanapon belül, illetve

(b) nem adja a Vevő birtokába az Ingatlant a Birtokátruházás Napján, és ezt a mulasztást nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 5 munkanapon belül.

8.3 Eladót terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése vagy hatálytalansága esetén

A Vevő fenti 8.2 pontban szabályozott elállása esetén az Eladó köteles a Vevőnek 8 munkanapon belül visszafizetni az elállási jog Vevő általi gyakorlásáig a Vevő által már megfizetett összegeket, beleértve a foglaló jogi természetéből fakadó kétszeres összegét, azzal, hogy Eladó abban az esetben köteles a foglaló kétszeres összegének visszafizetésére, amennyiben Vevő az elállási jog gyakorlásával egyidejűleg a Vevői jog törlésére vonatkozó törlési engedélyeket átadja Eladó részére. A BFVK Zrt. abban az esetben, ha a szerződés az Eladó és a Vevő között nem lép hatályba, mert valamelyik elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, a BFVK Zrt. intézkedik a Foglaló összegének visszafizetéséről.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Magyar Állam vagy a Helyi Önkormányzat él az elővásárlási jogával, és ez okból a jelen szerződés Eladó és Vevő között meghiúsul, úgy azt nem tekintik Eladónak felróható oknak, ezért a Foglaló Eladóra vonatkozó jogkövetkezményeit erre az esetre nem alkalmazzák.

8.4 Vevőt terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

Amennyiben Eladó a Vevőnek felróható okból áll el a jelen szerződéstől vagy egyébként a jelen szerződés a Vevőnek felróható okból szűnik meg, úgy a Vevő a Foglaló összegét elveszíti.

9. HATÁLYBALÉPÉS

Jelen szerződés - a Felek által történt aláírást követően az elővásárlási jogok gyakorlásáról szóló nyilatkozatok beérkezése, vagy amennyiben határidőn belül nem tesznek nyilatkozatot az elővásárlásra jogosultak, a rendelkezésre álló határidő utolsó napján lép

hatályba. Eladó írásban értesíti a Vevőt az elővásárlási jogosultak részére megállapított határidő eltételéről.

10. TITOKTARTÁS, ADATVÉDELEM

(a) A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen szerződés aláírása vagy teljesítése során egymásról szerzett valamennyi adatot, információt az érintett Fél eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában úgy tekintenek, hogy az az érintett Fél üzleti titka, és mint ilyet szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a jelen pont alapján üzleti titoknak minősülő adatokat, információkat nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik, kivéve, ha azt jogszabály írja elő. Felek kötelezettséget vállalnak továbbá, hogy a szerződés kapcsán megismert személyes adatokat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet (GDPR), valamint a kapcsolódó hazai jogszabályok rendelkezéseit szem előtt tartva kezelik azzal, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.

(b) Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára valamint az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 5. pontjára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

11.1 Értesítések, kapcsolattartás

Bármely Fél által a jelen szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett, a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban, ha pedig személyesen átadott értesítéssel történt, az erről készített átadás-átvételi jegyzőkönyvben meghatározott időpontban.

Az Eladó által a Vevőnek írásban küldött értesítések közlésének időpontja az értesítés Vevő általi kézhezvételének napja. A levélben küldött küldeményeket az Eladó minden esetben a Vevő által megadott levelezési címre küldi meg. Saját kézbesítés esetén a személyes kézbesítést nem igénylő küldemények kézbesítése a címhelyhez tartozó levélszekrénybe történik. Amennyiben a posta vagy saját kézbesítés útján történő kézbesítés a szerződő fél magatartása miatt hiúsul meg, így pl. a „címzett ismeretlen”, „elköltözött”, a „cím nem azonosítható”, „átvételt megtagadta”, vagy „nem kereste” megjelöléssel érkezik vissza az Eladóhoz, a kézhezvétel időpontja a kézbesítés megkísérlésének időpontja. Az elküldés időpontjának igazolásául az Eladó postakönyve vagy ezzel egyenértékű, a posta által kiállított okirat, saját kézbesítés esetén a kézbesítés megtörténtét alátámasztó okirat is szolgálhat. Az Eladó a Vevőnek írásban kiküldött értesítéseket saját kézbesítővel vagy normál postai küldeményként küldi meg.

Felek az olyan közléseiket és értesítéseiket, amelyekhez a jelen szerződésből eredő joghatás fűződik, email vagy telefon útján nem, hanem kizárólag a fenti módokon közlik egymással. A Felek kötelesek a kapcsolattartóik adataiban bekövetkező változásokat a másik féllel haladéktalanul közölni.

A Felek címei (amíg a címváltozásról a jelen pont szerint értesítést nem küldenek):

- ha az Eladó a címzett:

Név: BFVK Zrt. (képviseli Barts J. Balázs vezérigazgató)
Telefon: +36 1 325 2400
Cím: 1013 Budapest, Attila út 13/A.
E-mail: bfvk@bfvk.hu

- ha a Vevő a címzett:

Név: Vo Van Hai ügyvezető
Telefon, fax: +36 30 288 2888
Cím: 1161 Budapest, Gusztáv utca 14. 1a
E-mail: mrvohaibp@hotmail.com

11.2 Irányadó jog, vitarendezés

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok az irányadók. A jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvitát a Felek békésen próbálnak meg rendezni. Amennyiben a jogvita békés rendezése 60 napon belül nem lehetséges, úgy a jogvitában az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.

11.3 Meghatalmazás

A Felek jelen okiratot saját jogi képviselőjük ellenjegyzése mellett írják alá azzal, hogy a jelen szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésével, ellenjegyzésével, a szerződés, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, valamint a kapcsolódó dokumentumok benyújtásával, az Ingatlanügyi Hatóság és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti képviselettel a Dr. Madarasz Mária ügyvédet (címe: 1055 Budapest, Szent István krt. 13. I. em. 1A.; kamarai nyilvántartási száma: KASZ 360 64803) bízzák meg. A Felek kijelentik, hogy jelen okirat aláírása részükről Dr. Madarasz Mária ügyvédnek történő képviseleti meghatalmazás adását jelenti, aki azt, jelen szerződés ellenjegyzésével elvállalja, a meghatalmazást elfogadja.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a BFVK Zrt. részéről dr. Must Rita jogtanácsost (KASZ: 36082087), hogy az Eladó jelen szerződésbe foglalt jognyilatkozatát ellássa jogi ellenjegyzéssel és a jelen szerződés szerinti jogügylettel kapcsolatban az Eladót teljes jogkörrel képviselje. dr. Must Rita kamarai jogtanácsos a meghatalmazást elfogadja.

A Felek, eljáró képviselőik útján, kölcsönösen és egybehangzóan feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelentik és elismerik, hogy a jogi képviselők:

- a. a köznyilvántartásba bejegyzettségüket, jogalanyiságukat, jelen ügylethez szükséges jogképességüket harminc napnál nem régebbi okiratok alapján ellenőrizték;

- b. előzetes hozzájárulásukkal elvégezték a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) 7.§ (1) bekezdése szerinti ügyfél átvilágítást, és ennek keretén belül személyi igazolványaik és lakcímkártyájuk alapján meggyőződtek a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőinek a személyazonosságáról, valamint céginformáció és a Meghatalmazás alapján arról, hogy e Szerződés megkötésére jogosultak, ellenőrizték a Meghatalmazás érvényességét és a tulajdonjog átruházására irányuló jogcímet is;
- c. a Feleket e Szerződés megkötése során képviselő személyek személyi igazolványairól és lakcímkártyáiról, ezek hiányában személyazonosságuk igazolására alkalmas igazolványairól, előzetes hozzájárulásukkal fénymásolatot készítettek, hozzájárultak ahhoz, hogy a fénymásolatokat, mint személyes adatokat tartalmazó iratokat kezelje;
- d. személyazonosságuk ellenőrzése előtt tájékoztatták a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőit az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, továbbá az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről, annak határidejéről;
- e. a szerződéses nyilatkozataikat világosan, egyértelműen, hiánytalanul és hűen foglalták a jelen Szerződésbe, valamint felhívták a figyelmüket arra, hogy a Szerződést, aláírás előtt, figyelmesen olvassák el, és vessék egybe a Fővárosi Közgazdasági és Kereskedelmi Bizottsága Kijelölő Határozattal elfogadott szöveggel annak megállapítása érdekében, hogy azzal minden részletében megegyezik-e;
- f. a szerződéskötés napján lehívott e-hiteles tulajdoni lappal és más célszerű módon meggyőződtek a jelen jogügylet jogszerűségéről és tájékoztatták a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőit a Szerződés érvényessé és hatályossá válásának és ellenjegyzésének a feltételéről, a Szerződés lényegéről és jogkövetkezményeiről, a Vételár megfizetésének, a tulajdonjog átszállásának és a Birtokátruházás feltételeiről, a szerződésszegés és a Szerződés teljes vagy részleges érvénytelenségének a jogkövetkezményeiről, és az adózási és illeték-következményekről is, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

11.4 Jogutódlás

A jelen szerződés a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódjára is kiterjed. A Felek vállalják, hogy különös jogutódlás (az Eladó esetében általános jogutódlás is) esetén a jelen szerződést a jogutódjaikkal meg-, illetve elismertetik.

11.5 Részleges érvénytelenség, módosítás, együttműködési kötelezettség

Ha a jelen szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható. Jelen szerződés csak írásban, a Felek egybehangzó akaratával módosítható.

Szerződő Felek kötelesek jelen adásvételi szerződés megkötése és teljesítése során együttműködni, e körben egymás számára jelen adásvételi szerződést érintő minden lényeges kérdésben tájékoztatást, avagy a másik e szerződésből származó jogainak érvényesítését segítő valamennyi jognyilatkozatot haladéktalanul megadni.

Amennyiben a Földhivatal az Ingatlanra megtagadja a tulajdonjog bejegyzést a Vevő javára és ez nem orvosolható, akkor az a jelen szerződés érvénytelenségét jelenti. Ebben az esetben a Vevő a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket köteles 5 munkanapon belül visszaadni az Eladónak, illetve Vevő köteles 5 munkanapon belül hozzájárulni a vevői jog törléséhez.

11.6 Költségviselés

A Felek megállapodnak, hogy mindegyik Fél maga viseli a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségeit (beleértve, de nem kizárólagosan az igénybevett jogi és pénzügyi tanácsadók díjait). Ellenjegyző ügyvéd és a földhivatali eljárás költségeit Vevő viseli. Jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült vagyonátruházási illeték, valamint ingatlan-nyilvántartási eljárási díj megfizetése kizárólag Vevőt terhelik.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan átruházásával kapcsolatos illeték és adó jogszabályokkal teljes mértékben tisztában vannak, azokról – így különösen jelen jogügyletkez kapcsolódó adónemekről; az adó- és illetékkezdvezmény igénybevehetőségekről, illetve az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről - eljáró jogtanácsos, illetve ügyvéd tájékoztatta őket. Szerződő Felek egyidejűleg kijelentik, hogy jelen jogügylet tekintetében eljáró jogtanácsos, illetve ügyvéd megbízása a jogügyletre vonatkozó adó és illetékfizetési szabályok részletes kioktatására és ismertetésére nem terjed ki.

11.7 Egyéb nyilatkozatok

Az Eladó magyarországi önkormányzat, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet. Az Eladó képviselőjében és meghatalmazásával eljáró BFVK Zrt. kijelenti, hogy átlátható szervezet és ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincsen.

A Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett társaság, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerint átlátható szervezet, ingatlan szerzési képessége korlátozva nincsen.

A Felek kijelentik, hogy e Szerződés átolvasása során meggyőződtek arról, hogy a szerződéses okirat az egybehangzóan kinyilvánított ügyleti akaratukat hiánytalanul és hűen tartalmazza, valamint megfelel Eladó illetékes döntéshozó szerve kijelölő határozatával elfogadott szerződésszövegnek. Erre tekintettel e Szerződést képviselőik útján, fenntartások nélkül kötik meg azzal, hogy a Szerződés megkötésével minden korábbi szóbeli és írásbeli egyeztetésük, megállapodásuk, más nyilatkozatuk, mely e Szerződés előkészítésével és megkötésével állt összefüggésben, hatályát veszti.

11.8 Teljes megállapodás

A melléklet a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi. Jelen szerződés a Felek közötti teljes megállapodást tartalmazza.

Szerződő Felek rögzítik, hogy figyelemmel az Ügyvédi Tv. 43. § (4) bekezdésére, valamint arra, hogy a jelen szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, nem szükséges a szerződés minden oldalát a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyével ellátnia. A jelen szerződés során az ellenjegyző ügyvéd által alkalmazott „ringlizős”, illetve összefűzős megoldás egyaránt megfelel a Budapesti Ügyvédi Kamara ajánlásának.11.9 Példányok

A jelen szerződés 8 eredeti példányban készült, amelyből 4 eredeti példányt az Eladó, 4 eredeti példányt a Vevő kap. A fentiekre tekintettel a Felek a jelen szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2026. 07.22 . napján:

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Eladó

Budapest Főváros Önkormányzata
képviselésében meghatalmazással
BFVK Zrt.

Barts J. Balázs vezérigazgató

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2026. 07.22 . hó 21 . napján:

A gazdasági vezető által kért jogszabályban eljárva.

Bakó Alíz
gazdasági igazgató

Melléklet: Készenléti és Számviteli Főosztály

1. A Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. részére kiállított igazolás és általános meghatalmazás

Eladó részéről ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak az Eladó vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és a Vevő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.

dr. Must Rita
kamarai jogtanácsos
KASZ: 36082087

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.
1013 Budapest, Árpád út 13/A.

Budapest, 2026. 07 . hó 22 . napján

dr. Must Rita kamarai jogtanácsos
kamarai azonosító szám: 36082087

Budapest, 2026. 07.22 . napján:

Vevő

HAINAM FAMILY HOME Kft.
képviselésében

Vo Van Hai ügyvezető

Drimmer Melinda Sára
csoportvezető

Humán Terület- Vagyongazdálkodási-
és Projekt Koordinációs Csoport

A Vevő részéről ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak a Vevő vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és az Eladó vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.

Az Üttv. 44. § (1) bekezdés a)-b) pontjai alapján az okirat jogszabályoknak való megfelelőségéről meggyőződtem, szerkesztettem és ellenjegyzem.

Budapest 2026. 07 . hó 22 . napján

Dr. Madarasz Mária ügyvéd
kamarai azonosító szám: KASZ: 360 64803

Dr. Madarasz Mária
1055 Budapest, Széchenyi kör. 13. L em. 1A
Tel: +36 1 614 1360 -36 20 337 2436
KASZ: 360 64803

Szignójával ellátta:

dr. Magyari Mária
kamarai jogtanácsos
BFVK Zrt.

Szignójával ellátta:

Holczter Hajnalka
pénzügyi igazgató
BFVK Zrt.



Dr. Ferenczy Réka Közjegyzői Irodája
1126 Budapest, Némethy Gy. út 18. I. emelet
Telefon: 951-1117
e-mail: iroda.ferenczyreka@kozjegyzoi.hu
Hivatali tárhely: MOKKII
KRID: 342479118

Ügyszám 11038/K/155/2026/2.

----- Hiteles kiadmány -----
----- KÖZJEGYZŐI OKIRAT -----

Alulírott, doktor Ferenczy Réka budapesti közigazgató a mai napon, előzetes felkérésre, megjelentem a 1052 Budapest, Városház u. 9-11., I. emelet, 121. helyiséges csoport alatti címen, ahol jelen volt, mint ügyfél: -----

--- a Budapest Főváros Önkormányzata (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638; adószám: 15735636-2-41; KSH szám: 15735636-8411-321-01) mint meghatalmazó, a továbbiakban: **Meghatalmazó**, képviseletében: -----

Karácsony Gergely Szilveszter főpolgármester (születési név: Karácsony Gergely Szilveszter, született: Fehérgyarmat, 1975. június 11., anyja születési neve: Andó Katalin) 1026 Budapest, Gábor Áron utca 11. I. em. I. a. szám alatti lakos, Magyarország állampolgára, aki személyazonosságát az előttem felmutatott személyazonosító igazolvány típusú 522613SE számú igazolványával, lakcímet 0765311.S számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával, képviseleti jogosultságát a jelen közigazgatói okirathoz fűzött, 11038/Z/590/2026. ügyszámú közigazgatói hitelesítési záradékkal ellátott „A Fővárosi Választási Bizottság 203/2024. (VI. 10.) FVB határozata” megnevezésű okirat hiteles másolatával igazolta, -----

Miután az ügyfél ügyletképességéről, valódi szándékáról a hozzá intézett kérdéseimre adott feleletei alapján meggyőződtem, valamint személyazonosító okmányait a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala nyilvántartásában elektronikus úton ellenőriztem, továbbá a közigazgatókról szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (2)-(10) bekezdésében előírt, a személyazonosító adatok, valamint a személyazonosító okmányok elektronikus úton történő ellenőrzéséről tájékoztattam, az ügyfél felkért, hogy foglaljam közigazgatói okiratba az alábbi meghatalmazást: -----

----- Meghatalmazás -----
----- a Közfeladat-ellátási Keretszerződés alapján -----

1. Budapest Főváros Önkormányzata (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638; adószám: 15735636-2-41; KSH szám: 15735636-8411-321-01, AHTI azonosító: 745192, képviseli: **Karácsony Gergely Szilveszter főpolgármester**) (a továbbiakban: **Önkormányzat/Meghatalmazó**) 2021. (kettőezer-huszonegyedik) év április hónap 08. (nyolcadik) napján Közfeladat-ellátási Keretszerződést (a továbbiakban: **Keretszerződés**) kötött a Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (rövidített nevén: **BFVK Zrt.**; székhelye: 1013 Budapest, Attila út 13/A., cégjegyzékszám: 01-10-042695; adószáma: 12006003-2-41; KSH szám: 12006003-6832-114-01; képviseli: **Barts J. Balázs vezérigazgató**) (a továbbiakban: **Társaság/Meghatalmazott**) a Társaság részére vagyongazdálkodás céljára átadott, az Önkormányzat tulajdonában vagy egyéb jogcímen használatában álló vagyonnal kapcsolatos Keretszerződésben megjelölt közfeladatok ellátására. A Keretszerződést felek határozott időre, 2031. (kettőezer-harmincegyedik) év április hónap 01. (első) napjáig kötötték. -----

A Társaság Keretszerződés szerinti és az az alapján évente megkötött éves Közfeladat-ellátási Szerződésben (továbbiakban: **Éves Szerződés**) nevesített vagyongazdálkodási feladatainak teljeskörű és jogszerű ellátásához az Önkormányzat jelen nyilatkozat aláírásával meghatalmazza a Társaságot – az alábbiak szerint: -----

2. A Társaság a Keretszerződésben foglaltak szerint jogosult a Keretszerződés alapján évente megkötött Éves Szerződésben nevesített vagyonelemek vagyongazdálkodási feladatainak teljeskörű ellátására, valamint az ezekkel összefüggő valamennyi pénzügyi- és jogi feladat ellátására, továbbá azok Önkormányzat felé történő elszámolására. -----

3. A Társaság a közfeladatainak ellátása és a rábízott vagyonnal való vagyongazdálkodás körében jelen meghatalmazás alapján jogosult arra, hogy a tevékenysége során felmerülő közigazgatási (hatósági) eljárásokban, valamint az Önkormányzat által, ingatlan kiürítése iránt indított végrehajtási eljárásokban, az ingatlan birtokbavétele során az Önkormányzatot képviselje, valamint az egyes jogesemények, intézkedések, jogügyletek során az Önkormányzat meghatalmazottjaként, annak nevében és képviseletében az egyes jogokat gyakorolja és kötelezettségeket teljesítse, a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint. -----

4. Ezen meghatalmazás alapján a Társaság jogosult arra, hogy a közfeladat-ellátási tevékenység során, a Keretszerződésben és az Éves Szerződésben meghatározott feladatkörében eljárva, kizárólag a vagyongazdálkodási közfeladatahoz tartozóan, a szükséges jognyilatkozatokat (ideértve a feladatkörébe tartozó bérleti szerződések felmondására irányuló jognyilatkozatokat is), valamint szerződéseket, az Önkormányzat nevében és meghatalmazottjaként aláírja. -----

5. Meghatalmazó rögzíti, hogy a Keretszerződés alapján aláírt, FPH058/171-19/2021. iktatószámú meghatalmazás 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év április hónap 28. (huszonnyolcadik) napján hatályát veszti. -----

A jelen meghatalmazás az aláírásának napján lép hatályba és visszavonásig, de legfeljebb a hatályba lépésének napjától számított **5, azaz öt évig** érvényes. Meghatalmazó kijelenti, hogy jelen Meghatalmazás hatályát veszti abban az esetben is, amennyiben a Keretszerződés bármilyen oknál fogva megszűnik. -----

Alulírott közjegyző ezt az okiratot az ügyfél nyilatkozata alapján elkészítettem, az ügyfél előtt felolvastam, átolvasásra rendelkezésére bocsátottam, tartalmára és jogkövetkezményeire nézve megmagyaráztam. Ezután az ügyfél kijelentette, hogy a közjegyzői okirat tartalma mind valóságos ügyleti akaratának, mind jognyilatkozatainak mindenben megfelelő, a közjegyzői okiratban foglaltakat az akaratával megegyezőnek találta, ezért azt előttem jóváhagyólag aláírta. -----
Erről a közjegyzői okiratról hiteles kiadmány a Meghatalmazó és a Meghatalmazott részére korlátlan számban adható ki. -----

Az ügyfél részére 15, azaz tizenöt példány hiteles kiadmányt a mai napon átadtam. -----

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 120. § (1) bekezdés d) pontja szerint rögzített időpontok: -----

Felolvasás kezdete: 13 óra 45 perc -----

Felolvasás befejezése: 14 óra 00 perc -----

Kelt Budapesten, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év július hónap 20. (huszadik) napján -----

Karácsony Gergely Szilveszter s.k. -----

Budapest Főváros Önkormányzata -----

Dr. Ferenczy Réka s.k. -----

közjegyző PH -----



Fővárosi Választási Bizottság

1052 Budapest Városház u. 9-11

Telefon: 327-1177

A Fővárosi Választási Bizottság

203/2024. (VI. 10.) FVB határozata

A Fővárosi Választási Bizottság az Európai Parlament tagjai, a helyi önkormányzati képviselők és a polgármesterek, valamint a nemzetiségi önkormányzati képviselők közös eljárásban lebonyolított 2024. évi választásán a főpolgármester-választás eredménye tárgyában – négy igen szavazattal, kettő nem szavazat ellenében – meghozta a következő

határozatot:

A Fővárosi Választási Bizottság a 2024. június 9. napján megtartott helyi önkormányzati képviselők és polgármesterek általános választásán a főpolgármester-választás eredményét a jelen határozat mellékletét képező külön jegyzőkönyvben foglaltak szerint állapítja meg.

A Fővárosi Választási Bizottság megállapítja, hogy főpolgármesterré Karácsony Gergelyt, a Párbeszéd- a Zöldek Pártja – Demokratikus Koalíció – Magyar Szocialista Párt jelölő szervezetek közös jelöltjét választották.

A határozat ellen – jogszabálysértésre való hivatkozással – fellebbezésnek van helye, amelyről a Nemzeti Választási Bizottság dönt.

Fellebbezést – a Fővárosi Választási Bizottság és annak tagja kivételével – az ügyben érintett természetes és jogi személy, jogi személyiség nélküli szervezet írásban nyújthat be.

A fellebbezést a Nemzeti Választási Bizottságnak kell címezni, de a Fővárosi Választási Bizottságnál (1052 Budapest, Városház utca 9-11., postacím: 1840 Budapest, e-mail: FVB@budapest.hu) kell előterjeszteni úgy, hogy az a határozat meghozatalát követő három napon belül, legkésőbb 2024. június 13-án (csütörtök) 16.00 óráig megérkezzen a Fővárosi Választási Bizottsághoz.

A fellebbezés illetékmentes.

A fellebbezésnek tartalmaznia kell az érintettségre való hivatkozást, a kérelem alapjául szolgáló jogszabálysértés megjelölését, a kérelem benyújtójának nevét, lakcímét (vagy székhelyét), a kérelem benyújtójának személyi azonosítóját, illetve ha a külföldön élő, magyarországi lakcímmel nem rendelkező választópolgár nem rendelkezik személyi azonosítóval, a személyazonosságát igazoló igazolványának típusát és számát (jelölő szervezet vagy más szervezet esetében a bírósági nyilvántartásba-vételi számát). A fellebbezés tartalmazhatja benyújtójának elektronikus levélcímét vagy postai értesítési címét. A fellebbezésben új tények és bizonyítékok is felhozhatóak.



**Eredetivel mindenben
egyező másolat.**

Benedek Zoltán

2026.07.20.

Indokolás

I.

[A választás eredményének megállapítása]

[1] A választási eljárásról szóló 2013. évi XXXVI. törvény (a továbbiakban: Ve.) § (1) bekezdése szerint a vármegyei közgyűlési, a fővárosi közgyűlési és a főpolgár választás eredményéről kiállított szavazóköri jegyzőkönyv egy példányát a helyi vá iroda legkésőbb a szavazást követő napon 10 óráig a területi választási irodához . Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint a területi választási bizottság a szavazóköri jegyzőkönyvek alapján megállapítja a vármegyei közgyűlési, a fővárosi közgyűlési és a főpolgármester-választás eredményét.

[2] A helyi önkormányzati képviselők és polgármesterek választásáról szóló 2010. évi XLV. törvény (a továbbiakban: Övt) 12. § (2) bekezdése alapján főpolgármester az a jelölt, aki a legtöbb érvényes szavazatot kapta.

[3] A Ve. 200. §-a alapján a választási bizottság határozattal állapítja meg a választás eredményét. A határozat mellékletét képezi az eredményről kiállított jegyzőkönyv.

[4] A Ve. 202. § (1)-(2) bekezdése alapján a választási eredményről két példányban jegyzőkönyvet kell készíteni, melyeket a választási bizottság jelen lévő tagjai aláírásukkal látnak el. A főpolgármester-választás eredményét megállapító jegyzőkönyv mint a Fővárosi Választási Bizottság tagjai, a helyi önkormányzati képviselők és polgármesterek, valamint a nemzeti önkormányzati képviselők közös eljárásban lebonyolított 2024. évi önkormányzati választásán a választási irodák hatáskörébe tartozó feladatok végrehajtásának részleteiről, a választási eredmény országosan összesített adatai körének megállapításáról, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal választásokkal összefüggő informatikai feladatok ellátásának részletes szabályairól, valamint a közös eljárásban használt nyomtatványokról szóló 2/2024. (III. 11.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) melléklete tartalmazza.

[5] A Fővárosi Választási Bizottság a hivatkozott rendelkezések alapján összesített szavazatszámoló bizottságok által meghatározott 1354 szavazóköri eredmény alapján megállapította a főpolgármester-választás eredményét, amelyről erre előírt jegyzőkönyvet vett fel.

[6] Az Övt 12. § (2) bekezdése alapján a Fővárosi Választási Bizottság megállapította a főpolgármesterré Karácsony Gergelyt, a Párbeszéd- a Zöldek Pártja – Demokratikus Magyar Szocialista Párt jelölő szervezetek közös jelöltjét választották, mert a jelöltek közül ő kapta a legtöbb érvényes szavazatot.

II.

[Egyéb rendelkezések]

[7] A Fővárosi Választási Bizottság hatásköre a Ve. 307/O. § (2) bekezdésén a fővárosi közgyűlési bizottság a Ve. 44. § (1) bekezdése alapján az ügy érdemében határozatot hoz, a határozatnak az annak közlésére, illetve nyilvánosságra hozatalára a Ve. 46–49. §-át kell alkalmazni.

Eredetivel mindenben
egyező másolat.



[8] A Fővárosi Választási Bizottság határozata elleni fellebbezésnek a Ve. 221. § (1) bekezdése alapján van helye. A jogorvoslatról szóló tájékoztatás a Ve. 223. §-án, a Ve. 224. § (1)-(4) bekezdésén, valamint a Ve. 225. §-án alapul. A Nemzeti Választási Bizottság hatáskörét a Ve. 345. § (3) bekezdés b) pontja állapítja meg.

[9] Az illetékekről szóló tájékoztatás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 28. § (1) bekezdésén, valamint a 2. mellékletében foglalt táblázat XIII. alcím 8. pontján alapul.

Budapest, 2024. június 10

F. Fazekas János

Dr. Fazekas János
a Fővárosi Választási Bizottság
elnöke



**Eredetivel mindenben
egyező másolat.**



Budapest, 2024. június 20

2026.07.20





FŐVÁROSI



Eredetivel mindenben
egyező másolat.

Budapesti Városi

FŐVÁROSI

dr. Ferenczy Réka
Közjegyzői Irodája

Budapest XII., 3.sz.

1052 Budapest, Némethy Gyula utca 1. sz.

2024. július 20. napján

KÉRTVE: HATÁROZAT MÓKKE

Ügyszám: 11038 / 590 2026

Tanúsítvány

- Tanúsítom, hogy ez az idefűzött hiteles másolat az előttem felmutatott **"A Fővárosi Választási Bizottság 203/2024. (VI. 10.) FVB határozata"** megnevezésű, 2, azaz kettő lapból és 4, azaz négy oldalból álló **okirat tartalmával** mindenben **megegyezik**.
---Az okirat, amelyről a másolat készült, egyszerű rátekintés alapján eredetinek tűnik.
---Az okiraton aláírások és bélyegzőlenyomatok láthatók.
---Készült a 1052 Budapest, Városház u. 9-11. szám alatt.
---Kelt Budapest, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év július hónap 20. (huszadik) napján.







Dr. Ferenczy Réka Közjegyzői Irodája
1126 Budapest, Némethalgyi út 18. 1. emelet
Telefón: 951-1117
e-mail: iroda.ferenczyreka@kozjegyzo.hu
Hivatali tárhely: MOKKIT
KRID: 342479118

Ügyszám 11038/K/155/2026/2.

Tanúsítom, hogy ez a hiteles kiadmány, amelyet az ügyfél részére adtam ki, Dr. Ferenczy Réka Budapest XII., 3. székhelyre kinevezett közjegyző őrizetében lévő fenti ügyszámú eredeti közjegyzői okirat tartalmával mindenben megegyezik. -----
Kelt Budapesten, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év július hónap 20. (huszadik) napján-----


Dr. Ferenczy Réka
közjegyző



Dr. Madarasz Mária
ügyvéd
1055 Budapest, Szi. István krt. 13. l. em. 1A
Tel: +36 1 614 1869, +36 20 337 2436
KASZ: 360 64803

dr. Must Rita
kamara jogtanácsos
KASZ: 360 12087
Budapest Főváros Vagy. Közf. Központ Zrt.
1013 Budapest, Árpád u. 13/A



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a **Budapest Főváros Önkormányzata** [székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár; törzskönyvi azonosító szám: 735638; adószám: 15735636-2-41; KSH szám: 15735636-8411-321-01, AHTI azonosító: 745192, jelen jogügylet során meghatalmazás alapján képviseli: **Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/a.; nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; rövidített cégnév: BFVK Zrt.; cégjegyzékszám: 01-10-042695; adószám: 12006003-2-41; KSH szám: 12006003-6832-114-01; képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató, a továbbiakban: **BFVK Zrt.**)] mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

HAINAM FAMILY HOME Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: HAINAM FAMILY HOME Kft.; székhely: 1161 Budapest, Gusztáv utca 14. 1a.; nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-380020; adószám: 29040380-2-42; statisztikai számjel: 29040380-4711-113-01; képviseli: Vo Van Hai ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**, Eladó és Vevő a továbbiakban külön-külön: **Fél**, együttesen: **Felek**) között,

az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett.

ELŐZMÉNYEK

- I. Budapest Főváros Önkormányzata és a BFVK Zrt. között 2021. április 1. napjával Közfeladat-ellátási Keretszerződés (a továbbiakban: **Keretszerződés**) jött létre, Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló, a Keretszerződésben meghatározott ingatlanok vagyongazdálkodási feladatainak közfeladat-ellátás keretében történő kezelésére vonatkozóan. A Keretszerződés alapján 2026. évre Éves Közfeladat-ellátási (a továbbiakban: Éves Szerződés) Szerződés került megkötésre Az Éves Szerződés 1.sz. melléklet II/1. és II/6. sz. al mellékleteiben foglaltak alapján az Eladó 1/1 tulajdoni hányadát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest IV. ker. Belterület 70897/2/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1042 Budapest, Munkásotthon utca 33-39. címen található, összesen 357 m² területű „kereskedelmi egység” megjelölésű ingatlan és a közös tulajdonból hozzátartozó 2112/10000 tulajdoni hányad (a továbbiakban: **Ingatlan**) értékesítésére BFVK Zrt. jogosult.
- II. Az Ingatlan értékesítésére a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv.Kgy. rendelet (**Vagyonrendelet**) 18. § alapján nyílt pályázati eljárás keretében került sor, mely eljárásban nyertes pályázóként Vevő került megjelölésre.
- III. Az Ingatlan értékesítését a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága a 374/2026. (V.27.) számon hozott határozatával jóváhagyta.
- IV. Felek között megtartott egyeztetések alapján Vevő a jelen szerződés megkötésével, az abban foglalt feltételek mellett meg kívánja vásárolni az Ingatlant az Eladótól, míg Eladó

el kívánja adni azt a Vevőnek a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett.

- V. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező Igazolás és általános meghatalmazásban foglaltak alapján a BFVK Zrt. vezérigazgatója, Barts J. Balázs, a BFVK Zrt. közfeladat-ellátási tevékenysége ellátása során jogosult a szerződéseket és a kapcsolódó okiratokat a BFVK Zrt., mint Eladó nevében és meghatalmazottjaként megkötni és aláírni, a vételárat az Eladó nevében átvenni és kiszámlázni.

A fentiekre tekintettel a Felek az alábbiakban állapodnak meg.

1. A SZERZŐDÉS ÉRTELMEZÉSE

1.1 Meghatározások

A jelen szerződésben nagybetűvel írt szavak, kifejezések – hacsak a szövegkörnyezetből másképp nem következik – az alább meghatározott jelentéssel bírnak.

Áfa jelenti a mindenkori hatályos, az általános forgalmi adóra, vagy az annak helyébe lépő adónemre vonatkozó törvényben meghatározott mértékű adót.

Ajánlat jelenti a Vevő által az Ingatlan megvásárlása tekintetében tett ajánlatot.

Bejegyzési Engedély jelenti a BFVK Zrt. által a Fővárosi Önkormányzat nevében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi. C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 32. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő és a jelen szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén kiadandó, a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának - vétel jogcímén - az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot.

Birtokátruházás jelenti az Ingatlanon fennálló tényleges birtoklásnak az erre irányuló megállapodás alapján való átengedését az Eladó részéről a Vevő vagy a Vevő megfelelően igazolt képviselője részére.

Birtokátruházás Napja jelenti a Vételár és esetleges késedelmi kamat Megfizetésének Napját követő 15 munkanapon belüli, felek által egyeztetett időpontot.

Közfeladat-ellátási Keretszerződés jelentése az Előzmények I. pontjában került meghatározásra.

Eladó bankszámlája jelenti a BFVK Zrt. Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10201006-50021963-00000000 számú önkormányzati alszámláját.

Foglaló jelenti a kötelezettségvállalás megerősítéseként fizetett pénzösszeget, amelyet a jelen szerződés 4.1 (a) pontja pontosít.

Földhivatal jelenti Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát.

Fővárosi Önkormányzat jelenti Budapest Főváros Önkormányzatát.

Ingatlan jelenti Budapest Főváros Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest IV. ker. Belterület 70897/2/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1042 Budapest Munkásotthon utca 33-39. számon található, összesen 357 m² területű „kereskedelmi

egység” megjelölésű ingatlant és a közös tulajdonból hozzátartozó 2112/10000 tulajdoni hányadot.

Ingtalan-nyilvántartási Törvény jelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelettel, illetve ezek módosításait.

Helyi Önkormányzat jelenti a Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatát.

Meghatalmazás jelenti a Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. számára kiállított, az Ingatlan vonatkozásában korlátozásoktól mentes ügyleti meghatalmazást az 1. sz. melléklet szerint, melynek közjegyző által hitelesített másolati példányát Vevő a jelen szerződés aláírásakor Eladótól átvett.

Pályázati eljárás jelenti a BFVK Zrt. által közzétett nyilvános felhívást az Ingatlan értékesítésére és az azt követő eljárást.

Pályázati dokumentáció jelenti a Pályázati eljárásban való részvétel feltételeként kötelezően megvásárlandó dokumentumot, amely rögzíti a Pályázati eljárás és értékesítés feltételeit.

Polgári Törvénykönyv jelenti a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt és annak módosításait.

Teljesítés jelenti a Polgári Törvénykönyv III.cím VIII. és IX. fejezet által meghatározott teljesítést, jelen szerződés körében a Vevő részéről a Vételár hiánytalan megfizetését Eladó részére, az Eladó részéről a teljes Vételár kiegyenlítése után az ingatlan birtokbaadását Vevő részére.

Vevő bankszámlája jelenti a Vevő Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.-nél vezetett 10401914-50527174-76781000 számú számláját.

Vételár jelenti a jelen adásvételi szerződés 3.1 pontjában meghatározott pénzbeli ellenértéket, amelyet a Vevő köteles megfizetni az Ingatlanért.

Vételárhátralék jelenti a Foglaló megfizetése után, a jelen szerződés hatálybalépéséről szóló értesítés napjától számított 15 munkanapon belül, a Vevő által a BFVK Zrt. bankszámlájára a teljesítés előtt előre fizetendő pénzösszeget.

Vételár Megfizetésének Napja jelenti a Vételárhátralék és az esetlegesen felmerülő késedelmi kamat összegének a BFVK Zrt. bankszámláján történő jóváírásának napját vagy azt a napot, amikor Vevő a 4.1. (b) pont szerinti teljes összeg megfizetésének tényét hivatalos banki visszavonhatatlan terhelési igazolással igazolni tudja.

1.2 Melléklet

A melléklet a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi azzal, hogy a jelen szerződés szövege és a melléklet tartalma közötti ellentmondás esetén a jelen szerződés szövegének rendelkezései az irányadóak. A jelen szerződés melléklete a BFVK Zrt. vezérigazgatója részére kiállított Meghatalmazás.

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1 A jelen szerződésben foglalt feltételekkel az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés tárgyát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által Budapest IV. ker. Belterület 70897/2/A/4 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1042 Budapest, Munkásotthon utca 33-39. címen található, összesen 357 m² területű, „kereskedelmi egység” megjelölésű ingatlant és a közös tulajdonból hozzátartozó 2112/10000 tulajdoni hányadot a 3. pontban részletezett vételár ellenében.
- 2.2 Eladó képviselőjében a BFVK Zrt. kijelenti és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a BFVK Zrt. jelen szerződésben tett jognyilatkozatai a Fővárosi Önkormányzat, mint az Ingatlan tulajdonosa nevében a Keretszerződés, az eredményhirdető határozat és a Meghatalmazás alapján tett jognyilatkozatok. A BFVK Zrt. által tett e jognyilatkozatok a Fővárosi Önkormányzatot jogosítják és kötelezik.
- 2.3 Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a külön nyilatkozatba foglalt bejegyzési engedély alapján, az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra, a Vételár teljes megfizetését követően a tulajdonjogot a Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett.

A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartam alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan, a Vevő javára, 6 hónapos határozott időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvh.) 45.§-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Felek az Eladó hozzájárulása alapján a jelen szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére.

Felek tisztában vannak azzal, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanügyi hatóság, az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig felfüggeszti.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül külön okiratba foglalt nyilatkozat (Bejegyzési Engedély) aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában az Eladó kizárólagos tulajdonjoga törlésre és a Vevő kizárólagos tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön.

- 2.4 A BFVK Zrt. a Bejegyzési Engedély öt eredeti példányát a Vételár és esetleges késedelmi kamat Megfizetésének Napjától számított 5 munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek.
- 2.5 A Bejegyzési Engedély benyújtása a Földhivatal részére a Vevő feladata és költsége.
- 2.6 A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan az épületek

energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. hatálya alá tartozik, a rendelet rendelkezései szerint tanúsítványt kell készíteni, amelyre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az energetikai teljesítőképességét igazoló HET-1046-3349 számú energetikai minőségtanúsítványt a Meghatalmazott a Vevő részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja. A Vevő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződésen tett aláírásával elismeri.

3. VÉTELÁR

3.1 Felek az Ingatlan vételárát az Ajánlat alapján az alábbiak szerint állapítják meg:

Az Ingatlan vételára: nettó 75 250 000 Ft + áfa, azaz Hetvenötmillió-kétszázötvenezer Forint + általános forgalmi adó; bruttó 95 567 500 Ft, azaz Kilencvenötmillió-ötszázhatvanhétezer-ötszáz Forint.

Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő belföldön nyilvántartásba vett adóalanynak minősül és tekintettel arra, hogy nincs olyan jogállása, amelynek alapján általános forgalmi adó fizetése ne lenne tőle követelhető, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban Áfa-törvény) 142. § (1) bekezdés e) pontja értelmében az Ingatlan átruházása fordított Áfa fizetés alá esik és az Áfa összeget Vevő közvetlenül fizeti meg az adóhatóságnak. Ennek megfelelően az Ingatlan értékesítése kapcsán az Eladó által kiállított számla végösszege a Vételár nettó összegével egyezik meg azzal, hogy a számla tartalmazza az arra való utalást, hogy az áfa-t a Vevő fizeti meg.

3.2 Felek kijelentik, hogy a Vételár az alábbi 3.3 pontban foglaltakra tekintettel - a Felek kölcsönös megállapodásával került megállapításra és a Felek azt méltányosnak, a forgalmi viszonyok szerint megfelelőnek tartják, így a Vevő a Polgári Törvénykönyv 6:176. § (5) bekezdésére is tekintettel az alábbi 3.3. pontban foglaltakkal összefüggésben semmilyen igényt nem támaszthat a későbbiekben az Eladóval szemben.

3.3 Felek rögzítik, hogy a Vevő a Vételár megajánlásakor figyelembe vette a következő körülményeket:

- Az Ingatlan tekintetében a Magyar Államot első helyen, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján elővásárlási jog illeti meg;

- Az Ingatlan tekintetében az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (1) és (2) bekezdése alapján a Helyi Önkormányzatot – az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – elővásárlási jog illeti meg;

- Az Ingatlan egy 3 217 m² nagyságú úszótelken található szolgáltató épület egyik társasházi albetétje;

- A szolgáltató épület társasházként került bejegyzésre (az Ingatlanhoz tartozó, a társasházi közös tulajdonban fennálló eszmei hányad: 2112/10000);

- Az Ingatlan területe a tulajdoni lap szerint 357 m² nagyságú terület, helyszíni mérések alapján az Ingatlan területe megközelítőleg 11 m²-el kevesebb a tulajdoni lap szerinti területtől;

- A Kerületi Építési Szabályzatban (Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV.

kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról) foglaltak szerint az Ingatlan övezeti besorolása Ln-T/IV-2/I4 (Nagyvárosias lakóterület).

- Az Ingatlan összközműves. A fűtés jelenleg elektromos hőleadókkal megoldott, amelyek felülvizsgálatra szorulnak, a távfűtésről korábban leválásra került. A világítás kiépített, aktív mérőórával rendelkezik. A melegvíz ellátás átfolyós vízmelegítővel megoldott, vízóra az Ingatlanon belül található, a vízvezetékek működőképesek. Az Ingatlan közműveinek átíratása a Vevő kötelezettsége;

- Az Ingatlan egy hét albetétből álló földszintes kialakítású, az 1970-es években épült kereskedelmi épületben található. Az Ingatlan évek óta nem hasznosított, felújítandó állapotú. A tető rossz állapota miatt több helyen ázik és hullik a vakolat. A vízesedés miatt az összes burkolat és a beltéri ajtók cserére/felújításra szorulnak. Az álmennyezet töredezett, hiányos, túlnyomórészt csak a kerete maradt meg, így az épület közművezetékei láthatóak;

- Annak eldöntése, megítélése, hogy az Ingatlan a Vevő céljainak megfelel-e, kizárólag a Vevő felelőssége. Az Ingatlan vevő céljainak megfelelő esetleges kialakításához vagy használatához szükséges mindennemű dokumentum és hozzájárulás, engedély, stb. (így különösen építési, bontási engedély, ingatlan beépíthetőségére vonatkozó engedély, közművesítéshez kapcsolódó engedély, vagy az ingatlanban végzendő bármennemű tevékenység végzéséhez szükséges engedély, társasházi hozzájárulás stb.) beszerzése kizárólag a vevő felelőssége;

- Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Ingatlan beépíthetőségével, bármely célú hasznosításával, valamint a közművesítés jelenlegi helyzetével és annak jövőbeni változtatásával kapcsolatos valamennyi körülmény tisztázása a Vevő feladata;

- A Vevő kijelenti, hogy a Szerződés aláírása előtt az Ingatlannal kapcsolatban mindenre kiterjedő tájékoztatást kapott a pályázati dokumentációban.

4. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4.1 A Vételár megfizetésének ideje és módja

- (a) A Felek rögzítik, hogy a Vevő a Pályázati Eljárás keretében pályázati biztosíték jogcímén megfizetett az Eladónak nettó 7 100 000 Ft, azaz nettó Hétmillió-egyszázezer Forint összeget, amelyet a Felek jelen szerződés aláírásával foglalónak tekintenek. A Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi jellegével és azzal, hogy az a Fél, akinek a jelen szerződés megkötésével felróható, az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A foglaló a Vételárba beszámít. Az eredményhirdető Határozat meghozatalának napjával a megfizetett pályázati biztosíték előlegnek tekintendő, melyről Eladó előleghátralékot állít ki azzal, hogy az előleghátralék pénzügyi teljesítést nem igényel, tekintettel arra, hogy azt a Vevő már kiegyenlítette.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a Foglaló a Polgári Törvénykönyv 6:185. §-ban rögzített jogi természetével, illetve tartalmával tisztában vannak, eljáró ügyvéd erről tájékoztatta őket. Ennek megfelelően tudomással bírnak arról, hogy Eladónak fizetett pénzt akkor lehet Foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből

író) et).
lyek
ített,
dott,
atlan

pült
ndó
riatt
ezet
ület

ag a
vagy
(így
lély,
emű
zése

atlan
legi
ény

enre

íték
llo-
ával
jogi
atód,
etni.
nak
ladó
yel,

ban
véd
nak
a
ból

egyértelműen kitűnik; ha a szerződést teljesítik, a tartozás a Foglaló összegével csökken; ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Szerződő Fél sem felelős, vagy mindkét Szerződő Fél felelős, úgy a Foglaló visszajár.

A teljesítés meghíúsulásáért felelős Szerződő Fél, amennyiben Vevő abban az esetben az adott Foglalót elveszti, amennyiben Eladó, abban az esetben a kapott Foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni; a Foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, míg kötbér és a kártérítés összege a Foglaló összegével csökken.

- (b) Vevő a Vételár további részét, **nettó 68 150 000 Ft összeget, azaz Hatvannyolcmillió-egyszázötvenezer forintot** (a továbbiakban: Vételárhátralék) a jelen szerződés hatálybalépéséről történő Eladó általi írásbeli értesítés Vevő általi kézhezvételének napjától számított tizenöt (15) munkanapon belül a birtokátruházás és a tulajdonjog átszállást megelőzően banki átutalással köteles megfizetni a BFKV Zrt. bankszámlájára, melyről Eladó a banki jóváírás napjával, mint teljesítési időponttal előleghátralékot állít ki Vevő részére. Eladó a Bejegyzési Engedély Vevő részére történő átadása napjával, vagy a Birtokátruházás napja közül az időben korábban bekövetkező időponttal, mint teljesítési időponttal állítja ki a végösszeget a Vételár előlegekkel csökkentett összegéről, amely pénzügyi teljesítést nem igényel, tekintettel arra, hogy a Vételár teljes összege előlegként megfizetésre került.

Figyelemmel arra, hogy az ügylet fordított adózás hatálya alá tartozik, az Áfa összegét, azaz 20 317 500 Ft-ot Vevő közvetlenül fizeti meg az adóhatóságnak. Ennek megfelelően az értékesítés kapcsán az Eladó által kiállított számla végösszege a Vételár nettó összegével egyezik meg azzal, hogy a számla tartalmazza az arra való utalást, hogy az általános forgalmi adót a Vevő fizeti meg.

- (c) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja szerint értékesítését adókötelessé tette, így a tárgybeli Ingatlan értékesítését áfa fizetési kötelezettség kíséri.

4.2 A vételár megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor a 4.1.(b) pont szerinti teljes összeget a BFKV Zrt. bankja a bankszámláján jóváírja vagy amely napon a Vevő a 4.1. (b) pont szerinti teljes összeg megfizetésének tényét hivatalos banki visszavonhatatlan terhelési igazolással igazolni tudja.

4.3 Vevő a Vételár késedelmes megfizetése esetén a Vételár megfizetése mellett köteles a Polgári Törvénykönyv 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot fizetni az Eladó részére.

5. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS

5.1 Eladó szavatossági nyilatkozatai

A jelen szerződés aláírásával Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy

- az Ingatlan a Fővárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdoni hányadát képezi és a BFKV Zrt.-vel kötött Keretszerződésben és az Éves Szerződésben értékesítésre kijelölt ingatlanok közé tartozik és az adásvételi szerződés aláírására a BFKV Zrt.

vezérigazgatója a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező Igazolás és általános meghatalmazás alapján jogosult. Az Ingatlan a jelen szerződés 3.3 pontjában körülírt és meghatározott terheken túlmenően per-, teher- és igénymentes.

- a BFVK Zrt. rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással.

- a jelen szerződés aláírásának napjától az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre a 7.2 (a) pont szerinti átszállásáig sem közvetlenül, sem valamely gazdasági társaságban fennálló bármely érdekeltségén keresztül, sem bármely más módon az Ingattalannal semmilyen, a jelen adásvétel megvalósulását korlátozó vagy megghiúsító módon nem rendelkezik, az Ingatlant semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, megghiúsítja vagy megghiúsíthatja.

Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy az eredményhirdető határozat vele való közlését követően, az aláírt adásvételi szerződés megküldésével a Magyar Államot képviselő szervet 35 napos határidő tűzésével, valamint a Helyi Önkormányzatot 45 napos határidő tűzésével írásban felhívja, hogy nyilatkozzon az őt az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlásáról azzal, hogy amennyiben a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv és a Helyi Önkormányzat a megadott határidőben nem nyilatkoznak, azt úgy kell tekinteni, hogy nem kívántak élni az elővásárlási jogukkal.

Abban az esetben, ha a Magyar Állam képviseletében eljáró szerv 35 napon belül, valamint a Helyi Önkormányzat 45 napon belül nem tesznek nyilatkozatot, akkor a BFVK Zrt. okirati módon igazolja a tértivevény és a felhívást tartalmazó levél Vevő részére történő átadásával, hogy a Magyar Állam nevében eljáró szerv és a Helyi Önkormányzat a megadott határidőn belül nem nyilatkoztak.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Magyar Állam, illetve a Helyi Önkormányzat jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában határidőn belül tett nyilatkozatával él elővásárlási jogával, abban az esetben jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlójával jön létre.

5.2 Vevő szavatossági nyilatkozatai

A jelen szerződés aláírásával a Vevő szavatolja az Eladónak, hogy rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással és forrásokkal.

Vevő kijelenti, hogy a szerződés aláírását megelőzően az Ingatlan állapotáról, adottságairól, beépíthetőségéről, közműhelyzetéről, a vonatkozó hatósági előírásokról kellőképpen tájékozódott. Az Ingatlant ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg.

6. VEVŐ KÖTELEZETTSÉGEI

Az általa megajánlott Vételár 4.1 pontban foglaltak szerinti megfizetése és jelen szerződésben vállalt kötelezettségek betartása.

Jelen szerződés ügyvédi ellenjegyeztetése, valamint az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtása a kapcsolódó dokumentumokkal együtt.

7. BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

7.1 Birtokátruházás

- (a) Eladó a Birtokátruházás Napján a BFVK Zrt. közreműködésével köteles az Ingatlan birtokát a Vevőre átruházni. A Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a Felek arra felhatalmazott képviselői aláírnak, és amelyben a Felek az alábbiakat rögzítik:
- (i) a birtokátruházás tényleges napja;
 - (ii) a Felek képviselőinek igazolása;
 - (iii) az Ingatlan birtokátruházás ténye;
 - (iv) a Vevő nyilatkozata arról, hogy a birtokátruházásra a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően került sor;
- (b) A Vevő a Birtokátruházás Napjától viseli az Ingatlannal kapcsolatos költségeket, terheket és e napon száll át a kárveszély is, valamint a Vevő jogosult az Ingatlan kizárólagos birtoklására és használatára, a hasznok szedésére.
- (c) A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokátruházásakor meglevő, de rejtve maradt hibáiért az Eladót és a BFVK Zrt-t semmilyen felelősség nem terheli.
- (d) A Birtokátruházás lezárását igazoló jegyzőkönyv aláírásának megtagadása a birtokbavétel megtagadását jelenti. Erre csak akkor kerülhet sor, ha Eladó a birtokbaadással kapcsolatos szerződéses kötelezettségvállalásait megsérti. Amennyiben a jegyzőkönyv aláírásának megtagadásra nem ezen okból kerül sor, úgy az Ingatlan birtokba adottnak minősül, és a birtokbaadás szempontjából a jogkövetkezmények úgy alakulnak, mintha a jegyzőkönyvet a Felek az átadás-átvétel megtörténtének igazolásaképpen kölcsönösen aláírták volna.

7.2 A tulajdonjog átruházása, a Vevő tulajdonjog szerzése

- (a) Az Ingatlan tulajdonjogát a Vevő akkor szerzi meg, amikor a teljes vételárat maradéktalanul megfizette az esetleges késedelmi kamatokkal együtt, az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukról lemondtak, illetve a megszabott határidőn belül nem tettek nyilatkozatot arról, hogy élni kívánnak-e az elővásárlási jogukkal és az erről szóló igazolásokat a BFVK Zrt. okirati módon igazolta, ezeket a Vevő részére átadta, és a Vevő tulajdonjogát az Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.
- (b) A Bejegyzési Engedély az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra, valamint a jelen szerződés 2.3. 2.4. és 2.5. pontjában foglaltakra tekintettel kerül az illetékes Földhivatalhoz benyújtásra.
- (c) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó széljegy ingatlan-nyilvántartási törlés esetén jelen Szerződés Felek között nem szűnik meg, Szerződő Felek a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeiket továbbra is kötelesek teljesíteni. Amennyiben Szerződő Felek között jelen adásvételi szerződés bármilyen okból megszűnne, úgy Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés alapján kötelesek egymással elszámolni. Ebben az esetben Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy Eladó kérésére a szerződés megszűnésének

időpontjától számított 5 munkanapon belül külön nyilatkozatban is hozzájárul a tulajdonjog bejegyzési kérelem törléséhez, valamint a vevői jog törléséhez.

8. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL

8.1 Eladó elállási joga

Eladó jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha Vevő a jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségeivel 30 napon túli késedelembe esik. Ha Eladó a jelen szerződéstől jogszerűen áll el, úgy az Eladó a Vevő által megfizetett pályázati biztosítékot mint foglalt jogosult megtartani.

8.2 Vevő elállási joga

Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha Eladó

- (a) a Bejegyzési Engedélyt nem adja ki a Vevő részére a Vételár Megfizetésének Napját követő 5 munkanapon belül és ezt a mulasztást nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 3 munkanapon belül, illetve
- (b) nem adja a Vevő birtokába az Ingatlant a Birtokátruházás Napján, és ezt a mulasztást nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 5 munkanapon belül.

8.3 Eladót terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése vagy hatálytalansága esetén

A Vevő fenti 8.2 pontban szabályozott elállása esetén az Eladó köteles a Vevőnek 8 munkanapon belül visszafizetni az elállási jog Vevő általi gyakorlásáig a Vevő által már megfizetett összegeket, beleértve a foglalt jogi természetéből fakadó kétszeres összegét, azzal, hogy Eladó abban az esetben köteles a foglalt kétszeres összegének visszafizetésére, amennyiben Vevő az elállási jog gyakorlásával egyidejűleg a Vevői jog törlésére vonatkozó törlési engedélyeket átadja Eladó részére. A BFVK Zrt. abban az esetben, ha a szerződés az Eladó és a Vevő között nem lép hatályba, mert valamelyik elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, a BFVK Zrt. intézkedik a Foglalt összegének visszafizetéséről.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a Magyar Állam vagy a Helyi Önkormányzat él az elővásárlási jogával, és ez okból a jelen szerződés Eladó és Vevő között meghiúsul, úgy azt nem tekintik Eladónak felróható oknak, ezért a Foglalt Eladóra vonatkozó jogkövetkezményeit erre az esetre nem alkalmazzák.

8.4 Vevőt terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

Amennyiben Eladó a Vevőnek felróható okból áll el a jelen szerződéstől vagy egyébként a jelen szerződés a Vevőnek felróható okból szűnik meg, úgy a Vevő a Foglalt összegét elveszíti.

9. HATÁLYBALÉPÉS

Jelen szerződés - a Felek által történt aláírást követően az elővásárlási jogok gyakorlásáról szóló nyilatkozatok beérkezése, vagy amennyiben határidőn belül nem tesznek nyilatkozatot az elővásárlásra jogosultak, a rendelkezésre álló határidő utolsó napján lép

hatályba. Eladó írásban értesíti a Vevőt az elővásárlási jogosultak részére megállapított határidő elteltéről.

10. TITOKTARTÁS, ADATVÉDELEM

(a) A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen szerződés aláírása vagy teljesítése során egymásról szerzett valamennyi adatot, információt az érintett Fél eltérő írásbeli nyilatkozata hiányában úgy tekintenek, hogy az az érintett Fél üzleti titka, és mint ilyet szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a jelen pont alapján üzleti titoknak minősülő adatokat, információkat nem hozzák nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel a másik Fél írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik, kivéve, ha azt jogszabály írja elő. Felek kötelezettséget vállalnak továbbá, hogy a szerződés kapcsán megismert személyes adatokat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet (GDPR), valamint a kapcsolódó hazai jogszabályok rendelkezéseit szem előtt tartva kezelik azzal, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.

(b) Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a költségvetési pénzeszközök felhasználásának nyilvánosságára valamint az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 5. pontjára tekintettel a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatás üzleti titok címén nem tagadható meg.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

11.1 Értesítések, kapcsolattartás

Bármely Fél által a jelen szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett, a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban, ha pedig személyesen átadott értesítéssel történt, az erről készített átadás-átvételi jegyzőkönyvben meghatározott időpontban.

Az Eladó által a Vevőnek írásban küldött értesítések közlésének időpontja az értesítés Vevő általi kézhezvételének napja. A levélben küldött küldeményeket az Eladó minden esetben a Vevő által megadott levelezési címre küldi meg. Saját kézbesítés esetén a személyes kézbesítést nem igénylő küldemények kézbesítése a címhelyhez tartozó levélszekrénybe történik. Amennyiben a posta vagy saját kézbesítés útján történő kézbesítés a szerződő fél magatartása miatt hiúsul meg, így pl. a „címzett ismeretlen”, „elköltözött”, a „cím nem azonosítható”, „átvételt megtagadta”, vagy „nem kereste” megjelöléssel érkezik vissza az Eladóhoz, a kézhezvétel időpontja a kézbesítés megkísérlésének időpontja. Az elküldés időpontjának igazolásául az Eladó postakönyve vagy ezzel egyenértékű, a posta által kiállított okirat, saját kézbesítés esetén a kézbesítés megtörténtét alátámasztó okirat is szolgálhat. Az Eladó a Vevőnek írásban kiküldött értesítéseket saját kézbesítővel vagy normál postai küldeményként küldi meg.

Felek az olyan közléseiket és értesítéseiket, amelyekhez a jelen szerződésből eredő joghatás fűződik, email vagy telefon útján nem, hanem kizárólag a fenti módokon közlik egymással. A Felek kötelesek a kapcsolattartóik adataiban bekövetkező változásokat a másik féllel haladéktalanul közölni.

A Felek címei (amíg a címváltozásról a jelen pont szerint értesítést nem küldenek):

- ha az Eladó a címzett:

Név: BFKV Zrt. (képviseli Barts J. Balázs vezérigazgató)
Telefon: +36 1 325 2400
Cím: 1013 Budapest, Attila út 13/A.
E-mail: bfvk@bfvk.hu

- ha a Vevő a címzett:

Név: Vo Van Hai ügyvezető
Telefon, fax: +36 30 288 2888
Cím: 1161 Budapest, Gusztáv utca 14. 1a
E-mail: mrvohaibp@hotmail.com

11.2 Irányadó jog, vitarendezés

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok az irányadók. A jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvitát a Felek békésen próbálnak meg rendezni. Amennyiben a jogvita békés rendezése 60 napon belül nem lehetséges, úgy a jogvitában az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.

11.3 Meghatalmazás

A Felek jelen okiratot saját jogi képviselőjük ellenjegyzése mellett írják alá azzal, hogy a jelen szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésével, ellenjegyzésével, a szerződés, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, valamint a kapcsolódó dokumentumok benyújtásával, az Ingatlanügyi Hatóság és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti képviselettel a Dr. Madarasz Mária ügyvédet (címe: 1055 Budapest, Szent István krt. 13. I. em. 1A.; kamarai nyilvántartási száma: KASZ 360 64803) bízzák meg. A Felek kijelentik, hogy jelen okirat aláírása részükről Dr. Madarasz Mária ügyvédnek történő képviseleti meghatalmazás adását jelenti, aki azt, jelen szerződés ellenjegyzésével elvállalja, a meghatalmazást elfogadja.

Az Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a BFKV Zrt. részéről dr. Must Rita jogtanácsost (KASZ: 36082087), hogy az Eladó jelen szerződésbe foglalt jognyilatkozatát ellássa jogi ellenjegyzéssel és a jelen szerződés szerinti jogügylettel kapcsolatban az Eladót teljes jogkörrel képviselje. dr. Must Rita kamarai jogtanácsos a meghatalmazást elfogadja.

A Felek, eljáró képviselőik útján, kölcsönösen és egybehangzóan feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelentik és elismerik, hogy a jogi képviselők:

- a. a köznyilvántartásba bejegyzettségüket, jogalanyiségüket, jelen ügylethez szükséges jogképességüket harminc napnál nem régebbi okiratok alapján ellenőrizték;

- b. előzetes hozzájárulásukkal elvégezték a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) 7.§ (1) bekezdése szerinti ügyfél átvilágítást, és ennek keretén belül személyi igazolványaik és lakcímkártyájuk alapján meggyőződtek a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőinek a személyazonosságáról, valamint céginformáció és a Meghatalmazás alapján arról, hogy e Szerződés megkötésére jogosultak, ellenőrizték a Meghatalmazás érvényességét és a tulajdonjog átruházására irányuló jogcímet is;
- c. a Feleket e Szerződés megkötése során képviselő személyek személyi igazolványairól és lakcímkártyáiról, ezek hiányában személyazonosságuk igazolására alkalmas igazolványairól, előzetes hozzájárulásukkal fénymásolatot készítettek, hozzájárultak ahhoz, hogy a fénymásolatokat, mint személyes adatokat tartalmazó iratokat kezelje;
- d. személyazonosságuk ellenőrzése előtt tájékoztatták a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőit az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, továbbá az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről, annak határidejéről;
- e. a szerződéses nyilatkozataikat világosan, egyértelműen, hiánytalanul és hűen foglalták a jelen Szerződésbe, valamint felhívták a figyelmüket arra, hogy a Szerződést, aláírás előtt, figyelmesen olvassák el, és vessék egybe a Fővárosi Közgyűlés illetékes Bizottsága Kijelölő Határozattal elfogadott szöveggel annak megállapítása érdekében, hogy azzal minden részletében megegyezik-e;
- f. a szerződéskötés napján lehívott e-hiteles tulajdoni lappal és más célszerű módon meggyőződtek a jelen jogügylet jogszerűségéről és tájékoztatták a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőit a Szerződés érvényessé és hatályossá válásának és ellenjegyzésének a feltételéről, a Szerződés lényegéről és jogkövetkezményeiről, a Vételár megfizetésének, a tulajdonjog átszállásának és a Birtokátruházás feltételeiről, a szerződésszegés és a Szerződés teljes vagy részleges érvénytelenségének a jogkövetkezményeiről, és az adózási és illeték-következményekről is, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

11.4 Jogutódlás

A jelen szerződés a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódjára is kiterjed. A Felek vállalják, hogy különös jogutódlás (az Eladó esetében általános jogutódlás is) esetén a jelen szerződést a jogutódjaikkal meg-, illetve elismertetik.

11.5 Részleges érvénytelenség, módosítás, együttműködési kötelezettség

Ha a jelen szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható. Jelen szerződés csak írásban, a Felek egybehangzó akaratával módosítható.

Szerződő Felek kötelesek jelen adásvételi szerződés megkötése és teljesítése során együttműködni, e körben egymás számára jelen adásvételi szerződést érintő minden lényeges kérdésben tájékoztatást, avagy a másik e szerződésből származó jogainak érvényesítését segítő valamennyi jognyilatkozatot haladéktalanul megadni.

Amennyiben a Földhivatal az Ingatlanra megtagadja a tulajdonjog bejegyzést a Vevő javára és ez nem orvosolható, akkor az a jelen szerződés érvénytelenségét jelenti. Ebben az esetben a Vevő a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket köteles 5 munkanapon belül visszaadni az Eladónak, illetve Vevő köteles 5 munkanapon belül hozzájárulni a vevői jog törléséhez.

11.6 Költségviselés

A Felek megállapodnak, hogy mindegyik Fél maga viseli a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségeit (beleértve, de nem kizárólagosan az igénybevett jogi és pénzügyi tanácsadók díjait). Ellenjegyző ügyvéd és a földhivatali eljárás költségeit Vevő viseli. Jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült vagyónátruházási illeték, valamint ingatlan-nyilvántartási eljárási díj megfizetése kizárólag Vevőt terhelik.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan átruházásával kapcsolatos illeték és adó jogszabályokkal teljes mértékben tisztában vannak, azokról – így különösen jelen jogügyletbe kapcsolódó adónemekről; az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségekről, illetve az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről - eljáró jogtanácsos, illetve ügyvéd tájékoztatta őket. Szerződő Felek egyidejűleg kijelentik, hogy jelen jogügylet tekintetében eljáró jogtanácsos, illetve ügyvéd megbízása a jogügyletbe vonatkozó adó és illetékfizetési szabályok részletes kioktatására és ismertetésére nem terjed ki.

11.7 Egyéb nyilatkozatok

Az Eladó magyarországi önkormányzat, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet. Az Eladó képviselőjében és meghatalmazásával eljáró BFKV Zrt. kijelenti, hogy átlátható szervezet és ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincsen.

A Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett társaság, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerint átlátható szervezet, ingatlan szerzési képessége korlátozva nincsen.

A Felek kijelentik, hogy e Szerződés átolvasása során meggyőződtek arról, hogy a szerződéses okirat az egybehangzóan kinyilvánított ügyleti akaratukat hiánytalanul és hűen tartalmazza, valamint megfelel Eladó illetékes döntéshozó szerve kijelölő határozatával elfogadott szerződésszövegnek. Erre tekintettel e Szerződést képviselőik útján, fenntartások nélkül kötik meg azzal, hogy a Szerződés megkötésével minden korábbi szóbeli és írásbeli egyeztetésük, megállapodásuk, más nyilatkozatuk, mely e Szerződés előkészítésével és megkötésével állt összefüggésben, hatályát veszti.

11.8 Teljes megállapodás

A melléklet a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi. Jelen szerződés a Felek közötti teljes megállapodást tartalmazza.

Szerződő Felek rögzítik, hogy figyelemmel az Ügyvédi Tv. 43. § (4) bekezdésére, valamint arra, hogy a jelen szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, nem szükséges a szerződés minden oldalát a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével ellátnia. A jelen szerződés során az ellenjegyző ügyvéd által alkalmazott „ringlizős”, illetve összefűzős megoldás egyaránt megfelel a Budapesti Ügyvédi Kamara ajánlásának.11.9 Pékányok

A jelen szerződés 8 eredeti példányban készült, amelyből 4 eredeti példányt az Eladó, 4 eredeti példányt a Vevő kap. A fentiekre tekintettel a Felek a jelen szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2026. 07. 22. napján:

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Eladó

Budapest Főváros Önkormányzata
képviselőjében meghatalmazással
BFVK Zrt.

Barts J. Balázs vezérigazgató

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2026. 07. 22. hó.
napján: 2026. 07. 21.

A gazdasági vezető által kijelölt eljárva.

Bakó Aliz
Ruzsák Zsuzsanna
gazdasági igazgató

Melléklet: Kötségvetési és Számviteli Főosztály

1. A Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. részére kiállított igazolás és általános meghatalmazás

Eladó részéről ellenjegyzem azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak az Eladó vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és a Vevő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.

dr. Must Rita
kamarai jogtanácsos
KASZ: 36082087

Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.
1013 Budapest, Attila út 13/A.

Budapest, 2026. 07. 22. hó. napján

dr. Must Rita kamarai jogtanácsos
kamarai azonosító szám: 36082087

Budapest, 2026. 07. 22. napján:

Vevő

HAINAM FAMILY HOME Kft.
képviselőjében
Vo Van Hai ügyvezető

Drimmer Melinda Sára
csoportvezető
Humán Terület- Vagyongazdálkodási-
és Projekt Koordinációs Csoport

A Vevő részéről ellenjegyzem, azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak a Vevő vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és az Eladó vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.

Az Üttv. 44. § (1) bekezdés a)-b) pontjai alapján az okirat jogszabályoknak való megfelelőségéről meggyőződtem, szerkesztettem és ellenjegyzem.

Dr. Madarasz Mária
1055 Budapest, Széchenyi krt. 13. I. em. 1A
Tel: +36 1 614 1469, +36 20 337 2436
KASZ: 360 64803

Budapest 2026. 07. 22. hó. napján

Dr. Madarasz Mária ügyvéd
kamarai azonosító szám: KASZ: 360 64803

Szignálta:

Kovács Hilda
kamarai jogtanácsos
BFVK Zrt.

Szignálta:

dr. Horváth Mária
kamarai jogtanácsos
BFVK Zrt.

Szignálta:

dr. Magyar Melinda
kamarai jogtanácsos
BFVK Zrt.

Szignálta:

Holczner Hilda
kamarai jogtanácsos
BFVK Zrt.



Dr. Ferenczy Réka Közigazgatási Irodája
1126 Budapest, Némethy György út 18. I. emelet
Telefon: 951-1117
e-mail: iroda.ferenczyreka@kozjegyzo.hu
Hivatali tárhely: MOKKII
KRID: 342479118

Ügyszám 11038/K/155/2026/2.

----- Hiteles kiadmány -----
----- **KÖZJEGYZŐI OKIRAT** -----

Alulírott, doktor Ferenczy Réka budapesti közigazgató a mai napon, előzetes felkérésre, megjelentem a 1052 Budapest, Városház u. 9-11., I. emelet, 121. helyiséges csoport alatti címen, ahol jelen volt, mint ügyfél:

--- a **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638; adószám: 15735636-2-41; KSH szám: 15735636-8411-321-01) mint meghatalmazó, a továbbiakban: **Meghatalmazó**, képviselében:-----

Karácsony Gergely Szilveszter főpolgármester (születési név: Karácsony Gergely Szilveszter, született: Fehérgyarmat, 1975. június 11., anyja születési neve: Andó Katalin) 1026 Budapest, Gábor Áron utca 11. I. em. I. a. szám alatti lakos, Magyarország állampolgára, aki személyazonosságát az előttem felmutatott személyazonosító igazolvány típusú 522613SE számú igazolványával, lakcímét 076531LS számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával, képviselési jogosultságát a jelen közigazgatói okirathoz fűzött, 11038/Z 590/2026. ügyszámú közigazgatói hitelesítési záradékkal ellátott „A Fővárosi Választási Bizottság 203/2024. (VI. 10.) FVB határozata” megnevezésű okirat hiteles másolatával igazolta.-----

Miután az ügyfél ügyletképeségéről, valódi szándékáról a hozzá intézett kérdéseimre adott feleletei alapján meggyőződtem, valamint személyazonosító okmányait a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala nyilvántartásában elektronikus úton ellenőriztem, továbbá a közigazgatókról szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (2)-(10) bekezdésében előírt, a személyazonosító adatok, valamint a személyazonosító okmányok elektronikus úton történő ellenőrzéséről tájékoztattam, az ügyfél felkért, hogy foglaljam közigazgatói okiratba az alábbi meghatalmazást:-----

----- **Meghatalmazás** -----
----- a Közfeladat-ellátási Keretszerződés alapján -----

1. **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638; adószám: 15735636-2-41; KSH szám: 15735636-8411-321-01, AHTI azonosító: 745192, képviseli: **Karácsony Gergely Szilveszter főpolgármester**) (a továbbiakban: **Önkormányzat/Meghatalmazó**) 2021. (kettőezer-huszonegyedik) év április hónap 08. (nyolcadik) napján Közfeladat-ellátási Keretszerződést (a továbbiakban: **Keretszerződés**) kötött a Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (rövidített nevén: **BFVK Zrt.**; székhelye: 1013 Budapest, Attila út 13/A., cégjegyzékszám: 01-10-042695; adószáma: 12006003-2-41; KSH szám: 12006003-6832-114-01; képviseli: **Barts J. Balázs vezérigazgató**) (a továbbiakban: **Társaság/Meghatalmazott**) a Társaság részére vagyongazdálkodás céljára átadott, az Önkormányzat tulajdonában vagy egyéb jogcímen használatában álló vagyonnal kapcsolatos Keretszerződésben megjelölt közfeladatok ellátására. A Keretszerződést felek határozott időre, 2031. (kettőezer-harmincegyedik) év április hónap 01. (első) napjáig kötötték.-----