1203/2026/GH

4357_9/2026

BFVK Zrt. példánya

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 Jenő Balázs vezérigazgató, a továbbiakban: *BFVK Zrt.*] mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

AJ PRO-ADV Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített cégnév: AJ PRO-ADV Kft., cégjegyzékszám: 01-09-177566, székhely: 1071 Budapest, Városligeti fasor 23. 3 em. 1. ajtó, nyilvántartó szerv: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, adószám: 24691390-2-42, statisztikai azonosító: 24691390-7020-113-01, képviseli: Jónás László 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 Szerződés (a továbbiakban: **Éves Szerződés**) került megkötésre. Az Éves Szerződés 1.sz. melléklet II/1., II/4. 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 73869 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1047 Budapest IV. ker. Szabadkai utca 17. szám alatt található, 1 139 m^2 telek területű, "kivett középiskola" megnevezésű ingatlan és a rajta lévő 1 122 m^2 alapterületű épületegyüttes (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 597/2026 (IX.23.) 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 Meghatalmazásban foglaltak alapján a BFVK Zrt. közfeladat-ellátási tevékenysége ellátása során az Eladó meghatalmazottjaként jogosult az Eladó nevében a szerződéseket és a kapcsolódó okiratokat megkötni és aláírni, továbbá 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: 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 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 73869 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1047 Budapest IV. ker. Szabadkai utca 17. szám alatt található, 1 139 m^2 telek területű, "kivett középiskola" megjelölésű ingatlant a rajta lévő 1 122 m^2 alapterületű épületegyüttessel együtt.

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.

Vevő bankszámlája jelenti a Vevő OTP Bank Nyrt.-nél vezetetett 11707110-20002114 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 10 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. 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 73869 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1047 Budapest, Szabadkai utca 17. szám alatt található, 1 139 m^2 telek területű, "kivett középiskola" megjelölésű ingatlant a rajta lévő 1 122 m^2 alapterületű épületegyüttessel együtt a 3. pontban részletezett vételár ellenében.

2.2 Eladó képviseletében 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: Inyvhr.) 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-1022-4245 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 165 000 000 Ft + Áfa, azaz Százhatvanötmillió Forint + általános forgalmi adó; bruttó 209 550 000 Ft, azaz Kétszázkilencmillió-ötszázötvenezer Forint.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a vevő belföldön nyilvántartásba vett adóalanynak minősül és 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 Áfá-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 a Helyi Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) és (2) bekezdése alapján –az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett– elővásárlási jog illeti meg;

- Az Ingatlan 8 m^2, továbbá 6 m^2 területre vezetékjoggal terhelt az ELMŰ Hálózati Kft. javára;

- az Ingatlan összközműves, rendelkezik villany-, gáz- és vízórával (2 db tartozik az Ingatlanhoz), továbbá csatornabekötéssel. A sok éves használaton kívüliség miatt azonban gázmérő órája piros plombával le van zárva, így arról szolgáltatás vételezése jelenleg nem lehetséges. A vízmérő órák egy udvari aknában találhatóak. Az elektromos mérőóra a földszinti mérőóra helyiségben van felszerelve élő szolgáltatói szerződés kapcsolódik hozzá, de csak az átmeneti jelleggel felszerelt épület riasztó rendszer működik róla. Az átmeneti jelleggel felszerelt riasztó rendszer nem képezi az Eladó tulajdonát, így az az Ingatlanról a birtokátruházást megelőzően eltávolításra kerül.

- Az évek óta használaton kívüli épületegyüttes műszaki állapota leromlott. Jelenlegi állapotáról műszaki-építészeti felmérési dokumentáció nem áll rendelkezésre. Felújítási beruházással a Vevő saját felmérésén és elképzelésein alapulóan tud számolni. Az Ingatlan jelen dokumentációban szereplő leírása, alaprajzi vázlatai semmilyen aspektusukban nem tekinthetők hiteles műszaki felmérési dokumentációnak, kizárólag tájékoztató jellegűek;

- A belső közmű hálózatok, elektromos és gépészeti rendszerek műszaki felülvizsgálatot igényelnek. A jelenlegi állapotot a Vevőnek kell saját igényei szerint feltárnia, a közműszolgáltatási kapacitásigényeket és a belső közműhálózatok üzembehelyezési feltételeit az adott közműszolgáltatókkal egyeztetnie;

- Építési tevékenység esetén a helyi önkormányzat hatályos építésügyi vonatkozású rendeletei nem hagyhatók figyelmen kívül, különös tekintettel Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2018. (IV.3.) számú (röviden: KÉSZ), továbbá a településkép védelméről szóló 22/2021 (VI.24.) számú önkormányzati rendeleteire és azok esetleges módosításaira;

- az ingatlan a 4. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatról szóló 12/2018. (IV.3.) önk. rendelet (KÉSZ) szerint Lk-1/IV-4/2 jelű (Kisvárosias lakóterület) építési övezetbe tartozik, ahol a beépítés módja zártsorú, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke terepszint felett: 45 %, a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 70 %, a zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %, az általános szintterületi mutató (SZMÁ): 1,25 m^2/m^2, a parkolásra fordítható többlet szintterületi mutató

(SZMP): 0,8 m^2/m^2 lehet. Lakásszám előírás: minden 90 m^2 telekterület után legfeljebb egy lakás (jelen esetben 1139 m^2/ 90 m^2 = max. 12 db lakás) helyezhető el;

- a településkép védelméről szóló 22/2021. (VI.24.) önk. rendelet (TKR) a területet, ahol az ingatlan elhelyezkedik, „D" jelű Hagyományos, intenzív kisvárosias karakterű területbe sorolja;

- Vevő kizárólagos felelőssége, hogy saját elképzelései függvényében teljeskörűen tájékozódjon az Ingatlant érintő hatályos településrendezési és építésügyi jogszabályokról. Javasolt egy építész tervező bevonása, aki a helyszín, és a jelenlegi állapot pontos megismerésével, kellő szakértelemmel, a hatályos vonatkozó országos, és helyi előírások, rendeletek stb. megvizsgálása és az Ingatlanra történő alkalmazása után, az illeszkedési előírások figyelembevételével tud a Vevő igényeinek is megfelelően állásfoglalást, tájékoztatást adni az Ingatlanon lehetséges fejlesztésekkel kapcsolatban. Az építésztervezőnek lehetősége van vázlatterv vagy koncepcióterv alapján a konkrét fejlesztéssel, elképzeléssel kapcsolatban, akár többször is, első körben e-mailen állásfoglalást kérni a tervezés során a Helyi Önkormányzat Főépítészi irodájától;

- 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 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 16 500 000 Ft, azaz Tizenhatmillió-ötszázezer 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 meghiúsulása 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 előlegszámlát állít ki azzal, hogy az előlegszámla pénzügyi teljesítést nem igényel, tekintettel arra, hogy azt a Vevő már kiegyenlítette.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a Foglaló 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 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 meghiúsulásáért 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 148 500 000 Ft összeget, azaz Százegyvennyolcmillió-ötszázezer Forintot (a továbbiakban: **Vételárhátralék**) a jelen szerződés hatálybalépéséről történő Eladó általi írásbeli értesítés Vevő általi kézhezvételének napjától számított tíz (10) 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 44 550 000 Ft összeget, 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. a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező 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 meghiúsító módon nem rendelkezik, az Ingatlant semmilyen módon nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, meghiúsítja vagy meghiúsíthatja.

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, és a Helyi Önkormányzatot írásban, 45 napos határidő tűzésével 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, és a Helyi Önkormányzat pedig 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 Inytv. 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 vevői jog vagy a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó széljegy ingatlan-nyilvántartási törlése esetén jelen Szerződés Felek között nem szűnik meg, Szerződő Felek a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeiket továbbra is kötelesek teljesíteni, és közösen akként eljárni, hogy a Vevő tulajdonjoga a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülhessen. Amennyiben Szerződő Felek között jelen adásvételi szerződés bármilyen okból megszűnne, úgy Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés alapján kötelesek egymással 8 munkanapon belül 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 törléshez, valamint a vevői jog, vagy a vevői jog bejegyzési kérelem törléséhez, az Eladó pedig kötelezettséget vállal a Vevő által már megfizetett vételár összegek 8 munkanapon belüli visszafizetésére a jelen szerződés 8. pontjában foglaltak figyelembe vételével, azzal hogy amennyiben valamely elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, úgy az Eladó a már befizetett vételárat azt követően köteles visszafizetni, hogy az elővásárlási jogával élő a vételárat az Eladó részére megfizette.

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 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.

(c) Felek tudomásul veszik, hogy Eladó Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 17/2025. (VI.12.) önkormányzati rendelete 9.§ és 11.§ - ban foglaltak alapján a jelen szerződés rendeletben meghatározott adatait, valamint a 11.§ szerint meghatározott érték esetén a 9.§ szerint közzétett adatokon felül a szerződésnek és annak esetleges módosításainak teljes szövegét közvetlenül (honlapján keresztül) elérhetővé teszi.

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 a küldeményt küldő félhez, a kézhezvétel időpontja a kézbesítés megkísérlésének időpontja. Az elküldés időpontjának igazolásául az Eladó postakönyve vagy ezzel egyenértékű, a posta által kiállított okirat, tértivevény, saját kézbesítés esetén a kézbesítés megtörténtét alátámasztó okirat is szolgálhat. Az Eladó a Vevőnek írásban kiküldött értesítéseket saját kézbesítővel vagy tértivevényes 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 Jenő Balázs vezérigazgató)
  Telefon: +361 325-2400
  Cím: 1013 Budapest, Attila út 13/A.
  E-mail: bfvk@bfvk.hu

- ha a Vevő a címzett:
  Név: Jónás László ügyvezető
  Telefon, fax: +36 20 384-6811
  Cím: 1071 Budapest, Városligeti fasor 23. 3. em. 1.
  E-mail: laszlo.jonas1986@gmail.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 Rakonczai Ügyvédi Irodát (címe: 1015 Budapest Batthyány u. 65. 3. em. 5., eljáró ügyvéd: dr. Rakonczai Tímea, kamarai nyilvántartási száma: KASZ 36067641) bízzák meg. A Felek kijelentik, hogy jelen okirat aláírása részükről dr. Rakonczai Tímea 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 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 az Eladó pedig köteles a Vevő által megfizetett vételár összegének 8 munkanapon belül történő visszafizetésére.

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 tanácsadóik 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. Eladó kijelenti, hogy a szerződést a BFVK Zrt. részéről ellenjegyző jogtanácsos tájékoztatta őt az Eladóra vonatkozó adójogszabályi rendelkezésekről – így különösen jelen jogügylethez kapcsolódó adónemekről; az adókedvezmény igénybevehetőségekről, illetve az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről –, és a Vevő kijelenti, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta őt a Vevőre vonatkozó

illetékfizetési kötelezettségről, illetékkedvezmény igénybevehetőségekről, illetve az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről. 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 képviseletében 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 kézjegyével 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. 10 13 napján:

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Eladó
Budapest Főváros Önkormányzata
képviseletében meghatalmazással
BFVK Zrt.
képviseli
Barts Jenő Balázs vezérigazgató

Budapest, 2026. 10.13 napján:

Vevő
AJ PRO-ADV Kft.
képviseli
Jónás László ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2026. 2026 OKT 07. napján:

.....
Bakó Alíz
gazdasági igazgató

2026 OKT 03
Drimmer Melinda Sára
csoportvezető
Humán Terület- Vagyongazdálkodási- és Projekt Koordinációs Csoport

Melléklet:
1. A Fővárosi Önkormányzat által a BFVK Zrt. részére adott 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.

Budapest, 2026. 10. hó 13. napján

dr. Must Rita kamarai jogtanácsos
kamarai azonosító szám: 36082087

dr. Must Rita
kamarai jogtanácsos
KASZ: 36082087
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.
1013 Budapest, Attila út 13/A.

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. 10. hó 13. napján

dr. Rakonczai Tímea ügyvéd
Rakonczai Ügyvédi Iroda
1015 Budapest, Batthyány u. 65. 3. em.
kamarai azonosító szám: 36067641

Rakonczai Ügyvédi Iroda
dr. Rakonczai Tímea ügyvéd
1015 Budapest, Batthyány u. 65. 3. em.
KASZ azonosító: 36067641
Tel: +36 30 5134710

Szignóval ellátta:
dr. Magyari Melinda
kamarai jogtanácsos
BFVK Zrt.

Szignálta:
dr. Tóth Gergely
vezérigazgató-helyettes

Szignálta:
Bognár Tamás
kontrolling vezető

HITELES MÁSOLAT

1000332433917

ikt. szám FPH058 /391 - 21 /2026

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 főpolgármester**) (a továbbiakban: **Önkormányzat/Meghatalmazó**) 2021. április 08. napján Közfeladat-ellátási Keretszerződést (a továbbiakban: **Keretszerződés**) kötött a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (rövidített nevén: **BFVK Zrt.**; székhelye: 1013 Budapest, Attila út 13/A., cégjegyzékszáma: 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. április 01. 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 jogcselekmények, 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 közfeladatához 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. iktatós meghatalmazás 2026. április 28. napján hatályát vesztette.
A jelen meghatalmazás az aláírásának napján lép hatályba és visszavonásig, de legfeljebb a ha lépésének napjától számított **5 évig** érvényes. Meghatalmazó kijelenti, hogy jelen Meghatal hatályát veszti abban az esetben is, amennyiben a Keretszerződés bármilyen oknál fogva megsz

Budapest. 2026. július hó ...... nap

Budapest Főváros Önkormányzata
képviseli: Karácsony Gergely
főpolgármester
Meghatalmazó

A fentiek szerinti meghatalmazást elfogadom:

Budapest. 2026. július hó ..... nap

BFVK Zrt.
képviseli: Barts J. Balázs vezérigazgató
Meghatalmazott

Ellenjegyzem. Budapest. 2026. július hó ... napján

dr. Must Rita
[illegible]
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.
[illegible]

Szücsné dr. Keresztény Réka
Közjegyzői Irodája
Budapest X., I.sz.
1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 6 B.

+36 (1) 700 3460
kereszteny.reka@mokk.hu

KRID 342479118 (MOKKIT)

Ügyszám: 11031/Z/643/2026

---------- **Tanúsítvány** ----------

---**Tanúsítom, hogy** ez az idefűzött hiteles másolat az előttem felmutatott „***Meghatalmazás a Közfeladat-ellátási Keretszerződés alapján***" megnevezésű, FPH058/391-21/2026 iktató számú, 1, azaz egy lapból és 2, azaz kettő oldalból álló **okirat tartalmával** mindenben **megegyezik.** ----------

---Az okirat, amelyről a másolat készült, egyszerű rátekintés alapján eredetinek tűnik. ----------

---Az okiraton szárazbélyegző-lenyomat látható. ----------

---Készült a közjegyző 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 6/B. alatti hivatali helyiségében. ----------

---Kelt Budapest, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év augusztus hónap 3. (harmadik) napján. -

dr. Ricsey Orsolya Noémi
közjegyzőhelyettes

Szücsné dr. Keresztény Réka KÖZJEGYZŐ BUDAPEST X1.